



KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK PROGRAMI

**KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE 6306 SAYILI
KANUNUN UYGULAMASINDAN DOĞAN HUKUKİ
SORUNLARIN ÖZEL HUKUK AÇISINDAN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

DİNÇER FİDAN

DANIŞMAN: PROF. DR. HASAN ÜNSAL ERMAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İSTANBUL, MAYIS, 2019

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE 6306 KANUNUN UYGULAMASINDAN DOĞAN HUKUKİ SORUNLARIN ÖZEL HUKUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

DİNÇER FİDAN

DANIŞMAN: PROF. DR. HASAN ÜNSAL ERMAN

YÜKSEK LİSANS

Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı'nda Yüksek Lisans için gerekli kısmi şartların yerine getirilmesi amacıyla Kadir Has Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'ne teslim edilmiştir.

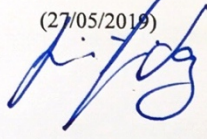
İSTANBUL, MAYIS, 2019

Ben, Dinçer FİDAN;

Hazırladığım bu Yüksek Lisans Tezinin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve başka çalışmalardan yaptığım alıntıların kaynaklarını kurallara uygun biçimde tez içerisinde belirttiğimi onaylıyorum.

DİNÇER FİDAN

(27/05/2019)



KABUL VE ONAY

DİNÇER FİDAN tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulamasından Doğan Hukuki Sorunların Özel Hukuk Açısından Değerlendirilmesi**” başlıklı bu çalışma 27/05/2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Hasan Ü. Erman (Danışman)

(Kadir Has Üniversitesi)

Prof. Dr. Emrehan İnal

(İstanbul Üniversitesi)

Dr. Öğr. Üyesi Özge Uzun Kazmacı

(Kadir Has Üniversitesi)

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

Prof. Dr. Sinem AKGÜL AÇIKMEŞE
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Müdür
ONAY TARİHİ:

İÇİNDEKİLER

TABLolar DİZİNİ.....	vii
KISALTMALAR.....	viii
ÖZET.....	x
ABSTRACT.....	xi
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

I. GENEL OLARAK	5
II. KENT VE KENTLEŞME KAVRAMLARI	5
A. KENT	5
B. KENTLEŞME	11
1. Genel Olarak	11
2. Türkiye’de Kentleşme.....	16
3. Türkiye’de Kentleşmenin Sonuçları	21
III. KENTSEL DÖNÜŞÜM	28
A. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ VE ORTAYA ÇIKIŞ SÜRECİ	28
1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihçesi ve Gelişimi.....	31
2. Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Tarihçesi ve Gelişimi.....	38
B. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI, NEDENLERİ, AMACI VE UYGULAMA BİÇİMLERİ	44
1. Terminoloji, Kavram ve Tanım	44
2. Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Nedenler ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı	52
a) Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Nedenler	52
b) Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı	54
3. Kentsel Dönüşümün Uygulama Biçimleri	58

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN GENEL ESASLARI

I. GENEL OLARAK	67
A. KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN YAPILAN HUKUKİ DÜZENLEMELER.....	68
B. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YÜRÜRLÜK KAYNAKLARI.....	70
1. Kentsel Dönüşümün Asli Yürürlük Kaynakları.....	70
a) 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ve 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği.....	71
b) 5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. Madde).....	72
c) 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği	74
d) 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği.....	75
2. Kentsel Dönüşümün Tamamlayıcı Yürürlük Kaynakları	76
a) 3194 Sayılı İmar Kanunu	77
b) 775 Sayılı Gecekondu Kanunu.....	79
c) 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	82
d) 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	87
II. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ.....	90
A. GENEL OLARAK.....	90
B. KANUNUN AMAÇ VE KAPSAMI.....	91
1. Amaç	91
2. Kapsam	94
C. 6306 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA ALANLARININ TESPİTİ.....	95
1. Riskli Alan	96
a) Tanım	96
b) Riskli Alanın Tespiti	96
c) Yargısal Denetim	101
2. Riskli Yapı	102
a) Tanımı, Unsurları ve Kapsamı	102
(1) Tanımı	102
(2) Unsurları	103
(3) Kapsamı	106
b) Riskli Yapı Tespiti	107
c) Riskli Yapı Tespit Raporuna İtiraz ve Yargısal Denetim	113

3. Rezerv Yapı Alanı	117
a) Tanımı	117
b) Rezerv Yapı Alanı Tespiti.....	118
c) Yargısal Denetim	120
D. KANUNUN GENEL İŞLEYİŞİ VE KANUNUN UYGULAMASINA YÖNELİK TEŞVİKLER	121
1. Kanunun Genel İşleyişi.....	121
2. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yardım ve Teşvikler.....	124
a) Kira Yardımı	124
b) Kredi ve Faiz Desteği.....	127
c) Diğer Yardım ve Teşvikler.....	129

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMASINDAN DOĞAN BAŞLICA HUKUKİ SORUNLARIN ÖZEL HUKUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

I. RİSKLİ YAPI TESPİTİNDE YAPI MALİKİNİN BELİRSİZLİĞİ SORUNU VE RİSKLİ YAPI TESPİTİ KARARININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ... 132

A. YAPI MALİKİ KAVRAMI..... 133

1. Yapı Malikinin Tek Kişi Olması
2. Yapı Malikinin Birden Fazla Kişi Olması
- a) Paylı Mülkiyette Yapı Maliki.....
- (1) Genel Olarak
- (2) Paylı Mülkiyette Yönetime İlişkin Genel Esaslar.....
- (3) Paylı Mülkiyete Tabi Yapılarda Riskli Yapı Tespitinin Yaptırılması 141
- b) Elbirliği Mülkiyette Yapı Maliki
3. Kat Mülkiyetine Tabi Olan Yapılarda Yapı Maliki.....
4. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapılarda Yapı Maliki

B. RİSKLİ YAPI TESPİTİ KARARININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ157

1. Riskli Yapı Tespiti Kararının Sonuçları: Tahliye Ve Yıkım
2. Riskli Yapı Tespitinin Kira İlişkesine Etkisi.....

II. UYGULAMA İŞLEMLERİ BAKIMINDAN “ÜÇTE İKİ” KURALININ UYGULANMA SORUNU 168

A. GENEL OLARAK..... 168

B. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ YAPILAR HAKKINDA KARAR ALMA USULÜ..... 169

1. Genel Olarak
2. 6306 Sayılı Kanun’un 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu İle Birlikte Uygulanması
3. 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapılar Hakkında Karar Alma Sürecinde Toplantı Yapma Gerekliliği
4. Toplantı Yapılması
- a) Toplantının Zamanı.....

b) Toplantının Niteliği ve Uygulanacak Hükümler.....	179
c) Toplantı Çağrısı.....	182
d) Toplantı Yeter Sayısı.....	183
e) Karar Yeter Sayısı	184
f) Karar Yeter Sayısının Sağlanamaması Durumu	186
C. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA “ÜÇTE İKİ” KURALININ ORTAYA KONULMASI.....	187
1. 6306 Sayılı Kanunu’nun 6/1. Maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 15. Maddesinin Ele Alınması	187
2. “Üçte İki” Kuralının Kapsamı ve Amaca Göre Sınırlanabilmesi	191
a) Kapsamı.....	191
b) “Üçte İki” Kuralının Amaca Göre Sınırlanabilmesi	193
(1) “Üçte İki” Kuralının Uygulanmasında Kanunun Varlık Nedeni (Ratio Legis).....	194
(2) Mülkiyet Hakkının Korunması	195
(3) Dürüstlük Kuralına Uyma Zorunluluğu ve Keyfilik Yasağı.....	200
3. “Üçte İki” Kuralının Uygulanması ve Alınacak Kararlar.....	202
4. Karara Katılmayanların Durumu	206
5. Alınan Kararların Hukuka Aykırılığı: Kararların Geçersizlik Halleri ve Yargısal Denetimi	212
a) Kararların Geçersizlik Halleri	212
(1) Yokluk.....	213
(2) Kesin Hükümsüzlük (Butlan)	214
(3) İptal Edilebilirlik.....	217
b) Yargısal Denetim ve Başvurulabilecek Hukuki Yollar.....	218
SONUÇ.....	226
KAYNAKÇA.....	231
ÖZGEÇMİŞ.....	243

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Tablo: Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı 18

Tablo 2: Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca açıklanan illere göre ve hak sahipliği türüne göre kira yardım tutarları 127



KISALTMALAR

AIHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AMÜSBED	: Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi
APKİS	: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
AÜSBD	: Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
AYM	: Anayasa Mahkemesi
Bkz.	: Bakınız
BM	: Birleşmiş Milletler
C.	: Cilt
CBÜİİBFD	: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi
CIAM	: International Congress of Modern Architecture
Çev.	: Çeviren
E.	: Esas
Ed.	: Editör
EİHB K	: Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi
eTMK	: 743 Sayılı eski Türk Medeni Kanunu
EÜCD	: Ege Üniversitesi Coğrafya Dergisi
FÜSBD	: Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
GPİS	: Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi
HD.	: Hukuk Dairesi
HKMJJAYD	: Harita Kadastro Mühendisleri Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetim Dergisi
HÜTAE	: Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İDDGK	: İdari Dava Daireleri Genel Kurulu
İTS	: İmar Terimleri Sözlüğü
İTO	: İstanbul Ticaret Odası
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İÜSBFD	: İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KÜHFD	: Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

M.Ö.	: Milattan Önce
Md.	: Madde
M.S.	: Milattan Sonra
METU JFA	: Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of Architecture
MÜİİBFD	: Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi
MÜSBED	: Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi
No	: Numara
R.G.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
SÜSBED	: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Üniversitesi Dergisi
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TBTS	: Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TÜBA	: Türkiye Bilimler Akademisi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UNESCO	: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
UÜMMFD	: Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi
Vb.	: ve benzeri
Vd.	: Ve devamı
Y.	: Yıl
Yayın. Haz.	: Yayıma Hazırlayan
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
yy.	: yüzyıl

ÖZET

FİDAN, DİNÇER, *KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMASINDAN DOĞAN HUKUKİ SORUNLARIN ÖZEL HUKUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ*, YÜKSEK LİSANS TEZİ, İstanbul, 2019.

Ülkemizde 1950’li yıllardan itibaren başlayan kentleşme hareketi yoğun bir biçimde seyretmiştir. Buna karşılık; sanayileşme hareketi aynı hız ve ivmede ilerlememiştir. Sanayileşme hızının, kentleşme hızına göre daha yavaş kaldığı bu süreçte kırdan kente gerçekleşen göçler, kaçak yapılaşmayı; sağlıksız, güvensiz, çarpık, düzensiz ve alt yapısı olmayan kentsel bölgeleri ve/veya kentleri meydana getirmiştir. Özellikle anılan bu kentsel sorunlarla mücadele noktasında getirilen çözümler, anılan bu sorunları kökten çözmek şöyle dursun; ancak günü kurtarma amacına hizmet etmiştir. Bunun en tipik örneğini muhtelif zamanlarda çıkarılan sayıları yaklaşık yirmiyi bulan af yasaları oluşturmaktadır. Bahse konu düzenlemeler ile kaçak yapılaşma önlenmek istenmişse de her defasında mevcut kaçak yapılar meşrulaşırken toplam kaçak yapı sayısı da artmıştır. 60-70 yıllık geçmişe dayanan anılan bu sorunlar; beraberinde toplumsal, siyasal, sosyal, kültürel vb. sorunları da getirmiştir. Bu minvalde; kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümü noktasında en önemli araçlardan birisidir.

Bunun yanı sıra, ülkemizin deprem kuşağında yer alması ve yakın geçmişimizde meydana gelmiş ve hatıralarımızda hala tazeliğini koruyan talihsiz afet olayları sebebi ile özellikle deprem riskine karşı telafisi güç ve/veya imkânsız zararların, can ve mal kayıplarının oluşmasını önlemek adına kentsel dönüşüm önemli bir araçtır. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi için 2012 yılında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

Bu çalışma, üç bölümden oluşmakta olup birinci bölümde kentsel dönüşüm kavramı, tarihsel gelişimi, türleri, kentsel dönüşümü gerekli kılan nedenler açıklanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde kentsel dönüşümün ülkemiz açısından hukuksal boyutu ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun genel işleyişi ve esasları ele alınmıştır. Son bölümde ise, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulamasından kaynaklanan başlıca hukuksal problemlerin özel hukuk açısından değerlendirilmiştir.

Anahtar Sözcükler: kentsel dönüşüm, kent, kentleşme, deprem, özel hukuk.

ABSTRACT

FİDAN, DİNÇER, *THE CONCEPT OF URBAN REGENERATION AND EVALUATION OF THE PROBLEMS ARISING FROM THE IMPLEMENTATION OF THE LAW ON THE TRANSFORMATION OF AREAS UNDER THE RISK OF DISASTER IN TERMS OF PRIVATE LAW NUMBERED 6306*, MASTER'S THESIS, İstanbul, 2019.

In the 1950s, urbanization began in Turkey. Realized urbanization is a type of rapid urbanization. Whereas; industrialization, was occurred more slowly than urbanization in Turkey. Due to migration from rural areas to cities, illegal construction areas (slums) have emerged. Areas where slums are located are unhealthy, distorted, irregular, unplanned urban areas. But the solutions were not enough to solve the problems. The most typical example of this is zoning amnesty laws. Due to the zoning amnesty laws, both the existing shanty houses have become legitimate and the number of slums across the country has increased. Urban regeneration is one of the most effective tools for solving urban problems.

In addition, Turkey is a country located in the earthquake line. In the recent past, many unfortunate earthquakes and disasters have occurred. Because of these situation urban regeneration is an important tool in order to prevent damages to the earthquake risk and the loss of life and property. The Law on Transformation of Areas Under Disaster Risk Numbered 6306 has been enacted in 2012 in order to transform the areas under disaster risk.

This study consists of three parts. In the first part, the concept of urban transformation, its historical development, its types and the reasons that necessitate urban transformation were explained. In the second part, the legal aspects of urban transformation and the general functioning and principles of the Law on the Transformation of Areas under Disaster Risk Numbered 6306 were discussed. In the last section, the main legal problems arising from the implementation of Law Numbered 6306 on Transformation of Areas Under Disaster Risk are evaluated in terms of private law.

Key Words: Urban regeneration, city, urbanizastion, earthquake, private law.

GİRİŞ

İnsan, sosyal bir varlık olması sebebi ile hiçbir zaman hayatını yalnız idame ettir(e)memiştir. Bir arada hareket etme, birlikte yaşama, paylaşma ve dayanışma güdüsü insanın toplum içerisinde bir arada yaşama gerekliliğini de beraberinde getirmiştir. Nitekim insanın en temel ihtiyaçlarından birisi olan barınma ihtiyacı ilk dönemlerden bu yana her daim var olmuştur.

İlk zamanlarda av-avcılık-toplayıcılık temeline dayanan göçebe hayatın egemen olduğu toplum yapısında yerleşik bir düzenden bahsedebilmek olanaksızdır. Tarımın toplumun temel geçim kaynağı olması ile birlikte kalıcı yapı alanları oluşturularak toplu yerleşim alanları ortaya çıkmış ve yerleşik düzene geçilmiştir. Zamanla gerçekleşen kentleşme hareketi ile nüfus yoğunluğu artmış olup bu durum, yapı sayısını ve yoğunluğunu da arttırmıştır. Ulaşımın gelişmesi ile birlikte ticaret gelişmiş; toplumun temel geçim kaynağı olan tarım, toplumun taleplerini karşılayamamaya başlamış ve böylelikle yeni üretim kanallarının ve daha büyük yerleşimlerin doğmasına sebep olmuştur. Özellikle; sanayi devriminin etkisi ile modern anlamda bugünkü kentler ortaya çıkmıştır. Gerçekten de, ilk önce, 18. yüzyılda İngiltere’de fabrikaların kurulması, iplik eğirme makinesi, buhar makinesi gibi teknolojik icatlar yeni bir dönemin, sanayi devriminin, temelini atmıştır. Yaşanan tüm bu gelişmeler mimariyi, kentleri ve kentlerin yapısını oldukça etkilemiştir. Makineleşme ile birlikte toplumun temel geçim kaynağı olan tarım yerini sanayiye bırakmaya başlamış, kırdan kente gerçekleşen göçün hızlanması sebebiyle kentlerde plansız, kontrolsüz ve çarpık kentleşme gibi sorunlar ortaya çıkmıştır.

Ülkemiz bakımından sanayileşme hareketi diğer birçok Avrupa ülkesine nazaran çok daha geç gerçekleşmiştir. 1950’li yıllarda başlayan sanayileşme hareketi ile hızlı bir kentleşme süreci yaşanmış, sanayileşme hızı kentleşme hızını karşılayamadığından bahisle özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerde nüfus yoğunluğu ve yapılaşma artış göstermiş; kontrollü gerçekleşmeyen bu süreç plansız, çarpık, imara aykırı, alt yapı sorunları bulunan, çevre ve görüntü kirliliği oluşturan yapıları ve yerleşim alanlarını ortaya çıkarmıştır.

Diğer yandan Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk genel nüfus sayımı 1927 yılında yapılmıştır. Nüfus sayım verilerine göre o tarihlerde ülkenin nüfusu 13.648.270'tir. Bu nüfusun yaklaşık olarak %75'i, yani 10 milyon kadarı köylerde yaşamaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında halkın geçim kaynağı ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılıktan, şehirleşme de oldukça düşüktür. 1960 yılına gelindiğinde köylerde yaşayan nüfus oranının %68 civarına indiği görülmektedir. 1950'li yıllardan itibaren devlet ağırlıklı ekonomiden liberal ekonomiye geçilmesi, özel teşebbüslerin desteklenmesi yeni istihdam alanlarını doğurmuştur. Bununla beraber köyden kentlere göç başlamış olup köyden kente gerçekleşen göçler yıllar içerisinde kontrolsüz bir biçimde devam etmiştir. 1950'li yıllardan itibaren başlayan sanayileşme ve devam eden hızlı şehirleşme sonucunda şehirlerde yaşayan nüfus oranı gün geçtikçe artmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2016 yılında ülkemizin nüfusunun 79.814.871 olduğu ve bunun sadece %7.7'sinin köy ve beldelerde yaşadığı saptanmıştır. Bunun yanı sıra, Dünya nüfusunun %54'ü şehirlerde yaşamaktadır. Birçok bilimsel çalışmanın vardığı müşterek sonuca göre de 2050 yılında dünya nüfusunun üçte ikisinin şehirlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir. Nitekim bu durum, bir yandan yeni yerleşim alanlarının doğmasına sebep olurken diğer yandan ise, özellikle kontrolsüz gerçekleşen göçler sebebi ile yerleşim alanlarının çevre ve görüntü kirliliği yaratan, plansız, imara aykırı, çarpık, alt yapı eksikliği olan bir hal almasına neden olmuştur. Ayrıca mezkûr sorunların sebebinin şehirleşme değil de bilakis; şehirleşmenin plansız ve kontrolsüz bir biçimde gerçekleşmiş olmasından kaynaklı olduğunu ifade etmek gerekir.

Tüm bunlarla beraber ülkemizin bir deprem ülkesi olduğu bilim insanlarıca ortaya konan ve kamuoyunun malumu olan bir konudur. Özellikle yakın geçmişimizde gerçekleşmiş olan "17.08.1999-Marmara Depremi" ile "2011-Van Depremi" ülkece, tarihi imkânsız acılar yaşamamıza sebep olmuştur. Nitekim ülkemizde, dünün bugüne gebe ve bugünün en temel sorunlarının birini oluşturan, köhnemiş yapıların ve çarpık yapılaşmanın bulunduğu, plansız, alt yapı sorunları olan çevre ve görüntü kirliliği yaratan doğal afetler karşısında dayanamayacak kadar eski ve metruk bina sayısı azımsanmayacak kadar fazladır. Olası bir doğal afetin meydana gelmesi halinde; telafisi güç ve/veya imkânsız

zararların ortaya çıkması ve can ve mal kayıplarının doğması adına kentsel dönüşüm çalışmaları önemli bir araçtır.

Gelinen aşamada kentsel dönüşüm, çevre ve görüntü kirliliğinin önlenmesi ve/ve giderilmesi, imara aykırı yapıların ortadan kaldırılması, suçla mücadele ya da suç oranının azaltılması, güvenliğin tesis edilmesi, refahın artırılması, insanların insan onuruna yaraşır standartlarda yaşamalarını olanaklı hale getirilmesi, kentsel dönüşüm ile gerçekleştirilen projelerin içerdiği donatı alanları ile elde edilen sosyal imkanlar ve insanların sosyo-kültürel yapılarının gelişimine katkı vermesi, planlı ve modern şehirleşme, yeni yaşam şartları ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelik taşıması ve ayrıca deprem, sel gibi doğal afetlerle mücadelede telafisi güç ve/veya imkansız zararların doğmasını engellemede (doğru uygulanması ile) önemli bir araç olarak ifade edilebilir.

2012 yılına kadarki sürede kentsel dönüşümle ilişkin hukuki düzenlemeler mevzuatımızda dağınık halde bulunmaktaysa da 2012 yılında kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Kanunu” olarak bilinen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kentsel dönüşüm kapsamında ilk derli toplu hukuki düzenleme yapılmıştır. Buna bağılı olarak uygulama yönetmeliğı de çıkarılmıştır. Anılan işbu düzenleme ile afet riski altındaki alanlar ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların dönüştürülmesi hedeflenmekle birlikte; mülkiyet hakkına saygı, sağlıklı ve düzenli bir yerleşme, daha az maliyetle en fazla sosyal faydanın temini, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesinin hedeflenmesi ile hukukun önleyici fonksiyonu ön plana çıkarılmakta ve plansız ve kontrolsüz kentleşme neticesinde meydana gelen çevre ve görüntü kirliliğı yaratan, imara aykırı, çarpık, köhnemiş ve metruk yapıların kentsel dönüşüm ile planlama ve şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak sağlıklı, düzenli, planlı, hayat standardı yüksek alanların oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde; kent ve kentleşme kavramları ile birlikte kentsel dönüşüm kavramı ve anılan bu kavramdan ne anlaşılması gerektiğı, tarihsel süreç içerisinde ülkemizde ve dünyada nasıl geliştiğı, kentsel dönüşümü gerekli kılan

nedenlerin ve amacının ne olduğu ile kentsel dönüşümün türleri açıklanmaya çalışılacaktır.

İkinci bölümde, en başta 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve bu kanunun Uygulama Yönetmeliği olmak üzere kentsel dönüşüme ilişkin yasal mevzuat ortaya konulmak sureti ile kentsel dönüşümün hukuki yürürlük kaynaklarına yer verilmesi ve 6306 Sayılı Kanun'un genel işleyişı üzerinde durulması planlanmaktadır.

Son bölümde ise, kentsel dönüşüm uygulamasında özel hukuk alanında ortaya çıkan ve/veya çıkabilecek başlıca hukuk, sorunlar üzerinde açıklama yapılması hedeflenmektedir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

I. GENEL OLARAK

Kentsel dönüşüm kavramı, salt hukuksal bir kavram olmayıp hukukun yanında mimarlık, mühendislik ve şehir plancılığı gibi alanlara nüfuz eden karma nitelikte bir kavram olarak ifade edilebilir. Bu çalışmanın ana teması olan kentsel dönüşüm kavramının ne anlama geldiğini ortaya koyabilmek adına, her ne kadar ayrı birer inceleme konusunu teşkil edebilecek türden olsa da, kentsel dönüşüm kavramından önce kent ve kentleşme kavram ve süreçlerini, kısaca, açıklamak zorunluluk kespsetmektedir. Zira kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirileceği yegâne alan olan kentlerin ilkel toplum yapısından bugüne uzanan öyküsü ile nasıl meydana geldiği, kentleşmenin ne demek olduğu ve kentin zamanla nasıl değişim ve dönüşümler geçirdiği hususlarının incelenmesi kentsel dönüşüm kavramının ne manaya geldiğinin daha iyi anlaşılabilmesi bakımından önem arz etmektedir.

II. KENT VE KENTLEŞME KAVRAMLARI

A. KENT

Etimolojik köken itibari ile Soğdca'dan dilimize geçmiş olan kent kavramının Türkçe karşılığı “şehir” kelimesidir. İngilizcedeki “city” ve “urban” kelimeleri, İtalyancadaki “citta” kelimesi, Fransızcadaki “cite” ve Yunancadaki “polis¹” kelimesi kent kavramının eş ve benzer anlamlı karşılıklarıdır.

¹ Polis kelimesi, antik dönemlerde ortaya çıkmış, politika sözcüğüne de kaynaklık eden bir kavramdır. Bilindiği üzere klasik Yunan uygarlığının beşiği sayılan “kent devletini” simgelemektedir. Esasen Polis, belirli bir toprak üzerinde kurulmuş; siyasal, sosyal, askeri ve ekonomik bir bütün olduğunu, içerisinde birden fazla şehri ve bunların etrafında uzanan kırsal bir alanı ifade ettiği görülmektedir. Bu konu detaylı bilgi için hakkında bkz. Akad, Mehmet / Vural Dinçkol, Bihterin: Genel Kamu Hukuku, İstanbul 2018,

Öncelikle ve önemle belirtilmelidir ki; kent kavramı, birçok disiplinin ilgi ve inceleme konusunu teşkil etmiş, tek ve mutlak bir tanımı olmayan birden çok ve farklı tanımları yapılmış dinamik bir kavramdır. Yapılan tanımlamalar dikkate alındığında nüfus yoğunluğu, ekonomik yapı ve fonksiyonu ile toplumsal özellikler temel alınan önemli kriterler olarak öne çıkmaktadır². Sosyal ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak kent kavramının içeriğinde değişimler meydana gelmiştir. Bugün kent kavramı tanımlanırken istihdam, ekonomi, nüfus vb. dikkate alınan önemli kriterler arasındadır. Bu minvalde; her bilim dalı kenti ayrı ölçütler kullanarak tanımlamaya çalışmıştır³.

Türk Dil Kurumu (TDK), kent kavramını “şehir” ve “site” olmak üzere iki farklı şekilde tanımlamaktadır⁴. TDK’nın Coğrafya Terimleri Sözlüğünde kent kavramı, “Başta tecim, işleyim, yönetim ve eğitim olmak üzere çeşitli görevleri bir araya toplayan ve bu görevlerden daha egemen olanına göre yaşam biçimi ve çevresine etkileri bakımından ayrımlı büyük yerleşim özeği” olarak yer alırken; TDK’nın Kentbilim Terimleri Sözlüğünde “Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” şeklinde yer almakta ve TDK’nın Toplum Bilimleri Sözlüğünde ise, “Tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 10.000 den daha kalabalık nüfuslu yerleşme yeri” olarak tanımlanmaktadır⁵.

Mevzuatımız incelendiğinde, daha niceliksel bir kıstas kabul edilerek, 442 Sayılı 07.04.1924 Resmî Gazete tarihli Köy Kanununun 1. maddesinde “Nüfusu iki binden

s. 7-12; Ayrıca polis kelimesi idari olarak, yapılar ve diğer alanların bütününden oluşan bir orta çağ kentini, siyasi olarak ise belirli ortak amaçlar için politik bilinçle bir araya gelmiş insan toplulukları olarak iki anlamı bulunmaktadır. Bkz.

http://www.tbb.gov.tr/online/kitaplar/avrupa_kentsel_sarti_2017/html5forpc.html?page=10&bbv=0&pcode=, Erişim Tarihi: 30.09.2018.

² Saraç, s. 5; Sağlam, Serdar: “Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme”, HÜTAE, S.:5, Güz 2006, s. 36.

³ Yılmaz, Ensar / Çitçi, Salih: “Kentlerin Ortaya Çıkışı Ve Sosyo Politik Açından Türkiye’de Kentleşme Dönemleri”, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, S.:35, 2011, s. 254.

⁴http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b87a1b62feb0.00437037, Erişim Tarihi: 30.08.2018.

⁵http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_bilimsanat&view=bilimsanat&kategoriget=terim&kelimeget=kent&hngget=md, Erişim Tarihi: 30.08.2018.

aşağı yurtlara (köy) ve nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara (kasaba) ve yirmi binden çok nüfusu olanlara (şehir) denir. (...)” demek sureti ile kentin tanımının yapıldığı görülmektedir.

Avrupa Kentsel Şartına göre kent deyimi, yapısal, arkeolojik, topografik ve kent planlama açısından insan topluluklarının bulunduğu bir mekân olarak tanımlanabildiği gibi toplum hayatının temel çekirdeği ve karakteristiğini oluşturan tarihi ve yasal bir oluşum olarak da kabul görmektedir⁶.

Doktrinde ise, bir yerin kent olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği hususunda birtakım kıstaslar belirlenmiş olup mezkûr kıstaslardan hareketle kent kavramının tanımı yapılmaya çalışılmıştır. *Üretim özelliği, büyüklüğü, yoğunluğu, heterojenliği ve bütünleşmesi* bir yerin kent olarak nitelendirilmesi noktasında dikkate alınan değişkenlerdir. Bu itibarla bir yerin üretim özelliği diğer dört etkene göre bir yerin kent olarak nitelendirilmesi hususunda en belirleyici etmen olduğunu belirtmek gerekir⁷. Buradan hareketle kent, *“belli bir tarım dışı üretim, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine (bu düzeylerin saptanması ayrıntılı araştırmalar gerektirir) varmış ya da bu düzeyi aşmış insan yerleşmesidir.”* şeklinde tanımlanmışsa da anılan bu tanım, çeşitli yönlerden eleştirilmiştir⁸. Gelinek noktada; büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme bağımlı değişkenler, üretim ise tek bağımsız değişken olarak gören kent tanımına göre kent, *“tarımsal olmayan üretim yapılan ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği, belirli teknolojinin beraberinde getirdiği, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türüdür.”* şeklinde

⁶ **Yener, Zerrin / Arapkırlıoğlu, Kumru:** Avrupa Kentsel Şartı, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 1996, s. 6.

⁷ **Tekeli, İlhan:** “Kentleşmenin Tanımı Ve Kentleşmeye İlişkin Kavramlar”, Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2011, s. 18.

⁸ Ortaya konan eleştiriler dikkate alındığında; böyle bir kent tanımının kabulü yanılmalara yol açacağı yönündedir. Başka bir söylemle; yukarıda zikredilen (soyut) tanım bağlamında kent olmayan yerlerin de örnek olarak verilmesi mümkün olabileceğinden bu durumun çelişki yaratabileceği ifade edilmektedir. Bu doğrultuda da “kentin köyleşmesi” veya “köyün kentleşmesi” gibi yanlış yargılara yol açabilecek başkaca tartışmalar ortaya çıkacağı belirtilmektedir. Nitekim anılan bu soyut tanım ile yetinilmemesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu minvalde ayrıntılı bilgi için bkz. **Tekeli,** “Kentleşmenin Tanımı Ve Kentleşmeye İlişkin Kavramlar”, s. 19.

belirtilmiştir⁹. Ayrıca kent, kendine özgü bir iş-güç biçimi, toplumsal örgütü ve belli bir yerleşik kültürü bulunan çok nüfuslu yerleşmeler olarak da ifade edilmektedir¹⁰.

Tüm tanımlamalara rağmen kentler son derece komplike ve karmaşık yapıya sahiptirler ve kentlerin kimlikleri her ne kadar geçmişe dayansa da yapıları, dinamikleri vb. sürekli değişmektedir. Zaman içerisinde birçok kent, farklı ihtiyaçlar yahut gereksinimler, amaçlar, idealler, toplum yapısı vb. sebebi ile değişim yaşamış, gelişmiş ve yayılmışlardır¹¹.

Ayrıca tarihsel süreç içerisinde insanlığın, geçirdiği sosyal, siyasal, ekonomik, düşünsel vb. değişim ve dönüşümler, insanlık tarihi bakımından tarihte önemli bir yer tutan çeşitli evrelerden yahut dönüm noktalarından geçmesine neden olmuştur. Tüm bu değişim ve gelişmeler, şüphesiz ki kenti, kentlerin yapısını, şeklini, mimarisini vb. birçok yönünü de etkilemiştir.

İlk dönemlerde, bundan belki 250.000 ya da belki 500.000 yıl kadar önce, yaşayan insan toplulukları, küçük gruplar halinde göçebe bir hayat tarzında hayatını idame ettiremeye çalışmakta iken; “kentten” yahut kent kavramından bahsedebilmek de mümkün değildir. Göçebe bir hayat süren bu eski devirdeki insan toplulukları, “av-avcılık-toplayıcılık” şeklinde nitelendirilen doğadaki herhangi bir yırtıcı hayvan gibi doğada ne bulmuşsa onu toplamak, yakalamak veya avlamak sureti ile son derece basit ve ilkel bir biçimde yaşamaktaydılar. Antropolog Levis Henry Morgan’ın “Vahşet Dönemi” olarak adlandırdığı döneme denk düşen bu “toplayıcılık ekonomisi”, arkeologların “Paleolitik Çağ”, yani diğer bir deyişle “Eski Taş Devri” dedikleri ve jeologların ise “Pleistosen” olarak adlandırdığı “Buzul Devri” boyunca tüm insan topluluklarının temel geçim kaynağı olduğu bilinmektedir. Toplayıcılık ekonomisi, bugün halen Malaya ormanlarındaki ya da Orta Afrika’daki, Kuzeybatı Avustralya ve Güney Afrika

⁹ Tekeli, “Kentleşmenin Tanımı Ve Kentleşmeye İlişkin Kavramlar”, s. 19-20.

¹⁰ Sencer, Yakut: Türkiye’de Kentleşme, Ankara 1979, s. 4.

¹¹ http://www.tbb.gov.tr/online/kitaplar/avrupa_kentsel_sarti_2017/html5forpc.html?page=10&bbv=0&pcode= , Erişim Tarihi: 30.09.2018.

çöllerindeki ve kuzey kutbu bölgelerinde az sayıda geri kalmış ve ilkel halde bulunan topluluklar/toplumlarca devam ettirilmektedir¹².

Bundan 8000 yıl kadar önce ilkel insan topluluklarının doğa ile etkileşimi ile bilgi biriktirilmesi, bitki yetiştirilmesi, hayvanların evcilleştirilerek beslenmesi, doğada hazır bulunan yiyecek stokunun artırılması, gıda üretimindeki kararlılıkla tarımsal üretime geçilmesi vb. gelişmeler ile insanlık, göçebe yaşam şeklinden yerleşik bir düzene geçmiştir. Arkeologların Neolitik Çağ (Yeni Taş Devri) olarak adlandırdığı bu dönemde insanlar, yeni “yiyecek-üretici” ekonomik toplum yapısına geçiş sağlamıştır¹³. Böylelikle insanoglu, yerleşik bir düzene geçmesi ile birlikte hem yaşam formunda değişiklik yaşamış hem de kentlerin doğmasından evvel ilk adımı atmıştır.

5000 yıl öncesinde Nil, Dicle, Fırat ve Pakistan’ın bulunduğu İndüs gibi nehirlerin alüvyon vadilerinde nehir kıyısı yerleşmelerin ve/veya köylerin şehirlere dönüşmeye başladığı bilinmektedir¹⁴. Ancak kentin doğuşu M.Ö. 2500-3000’li yıllara denk gelmektedir. Arkeolojik çalışmalar neticesinde elde edilen bulgular, Neolitik çağın sonunda Mezopotamya’da, Mısır’da, Çin’de ve Hindistan’da ekolojik açıdan uygun yerler ile büyük nehirlerin suladığı verimli ovalarda kent niteliğini ahiz, nüfusu büyük yerleşmelerin ortaya çıktığını göstermektedir¹⁵. Tüm bununla beraber tarihte, Sümer adı verilen aşağı Mezopotamya olarak adlandırılan bölgede kente dönüşen ilk köyün “Eridu” (bugünkü Abuşahreyn) olduğu tahmin edilmektedir¹⁶. Bununla beraber gerek tarihçiler gerekse sosyologlar, kentin ortaya çıkmasını uygarlıkların doğuşu olarak nitelendirmektedirler¹⁷.

¹² **Childe, V. Gordon:** Tarihte Neler Oldu?, Çev.: Alâeddin Şenel – Mete Tunçay, İstanbul 2009, s. 36.

¹³ **Childe**, s. 36; **Yedekçi, Gülay:** Dünyada ve Türkiye’de Uygulanmış Örnekleri ve Özgün Dönüşüm Modeli Önerisi İle Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2015, s. 13; **Saraç, Murat:** Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Ankara 2015, s. 6-7.

¹⁴ **Childe**, s. 36 37; **Giddens, Anthony:** Sosyoloji, Yayın. Haz.: Cemal Güzel, İstanbul 2012, s. 954-955.

¹⁵ **Tekeli**, “Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi”, s. 29.

¹⁶ Eridu, Pers körfezine en yakın yerleşme yerlerinden biri olarak bilinmektedir. Bunun manası ise, Eridu’nun deltanın bataklıkları içinden doğmuş olması olarak ifade edilmektedir. Detaylı bilgi için bkz. **Şenel, Alâeddin:** İlkel Topluluktan Uygar Topluma Geçiş Aşamasında Ekonomik Toplumsal Düşünsel Yapıların Etkileşimi, Ankara 1982, s. 231.

¹⁷ **Keleş, Ruşen:** Kentleşme Politikası, Ankara 2015, s. 36.

Kentin doğuşundan söz edebilmek için tarımsal üretim teknolojisi ile tarım dışı üretim teknolojisinde belirli bir standardın aşılması ön şart olup ayrıca gelişmiş bir güç yapısının ve sosyal örgütlenmenin de bulunması gerekmektedir. Yani diğer bir söylemle; tarımsal artı üretimin depolanabilmesi, tarım dışı üretimin yerleşmeler arasında taşınabilmesi ve bu siyasal örgütlenme içerisinde tarımsal artı ürüne el konulabilme imkanını veren vergilendirme gibi kurumların gelişmiş olması gerekmektedir¹⁸.

Bunun yanı sıra, 18. ve 19. yüzyılda, ilk olarak Birleşik Krallık'ta meydana gelen, sanayi devrimi ve beraberindeki sanayi kentinin oluşumuna kadarki geçen süre içerisinde dünyada toplumsal, düşünsel, sosyal, siyasal, ekonomik, askeri, teknolojik, ulaşım, ticaret vb. birçok alanda önemli gelişmeler yaşanmıştır¹⁹. Önemle vurgulanmalıdır ki; sanayi öncesi kentleri bakımından tarım ve ulaşım daha çok hayvanların kullanılması üretimi de sınırlandırmaktaydı. Bu durum, kent nüfusunun da toplam nüfusun %10'unu aşmasını engellemekteydi ve sanayi öncesi dönemde nüfusu 100.000'in üzerinde kentler, sayıca çok fazla değildi. Ancak imparatorluk başkentleri bu nüfus yoğunluğuna ulaşabilmekteydi. Diğer yandan sanayi öncesi kentlerin nüfusu, genellikle, 5.000-10.000 kişi civarındaydı²⁰. Geleneksel toplumlardaki kentler, bugünün kentlerine nazaran oldukça küçük olsalar da, antik dönemdeki kentlerin büyüklüklerine ilişkin tam ve kesin olarak fazla bir bilgi bulunmamaktadır²¹.

¹⁸ **Tekeli**, "Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi", s. 29-30.

¹⁹ Metal paranın gelişimi, ulaşımda tekerlekli arabanın ve yelkenli tekenin icadı, matbaanın bulunuşu, iplik eğirme makinesinin icadı, gezginci tüccardan yerleşik tüccara geçilmesi, kömür, kanal, inşaat, demir yolundaki gelişmeler, şeker pancarından şeker üretimi ve suni gübrenin üretilmesi, biçerdöver'in icadı, coğrafi keşifler; siyasal, düşünsel, toplumsal ve devlet anlayışı bakımından ise orta çağdaki feodal yapıdan, monarşiler dönemine, buradan liberalizm ve parlamenter sisteme, 1789 Fransız Devrimi, Rönesans, Reform vs. bu gelişmelerin başlıcaları olarak belirtilebilir. **Tekeli**, "Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi", s. 30; Ayrıca siyasal, toplumsal, düşünsel hayattaki gelişmeler ve değişimler açısından detaylı bilgi için bkz. **Akad / Vural Dinçkol**, s. 53-175.

²⁰ **Tekeli**, "Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi", s. 30-31; 12. yy.'da, nüfusu 100.000'i aşan kentler parmakla sayılacak kadar azdır; sadece Paris, Venedik, Milano ve Floransa 21. yy.'da bu sayıyı aşan kentler olarak ifade edilmektedir. Bununla birlikte Londra ve Brüksel'in 15. yy.'da nüfusları 40.000 kadardır. Bu konuda bkz. **Keleş**, s. 37.

²¹ Örneğin, M.Ö. 2. yy.'da, Yakındoğu şehirlerinin en büyüğü olarak nitelendirilebilecek bir kent olan, Babil'in nüfusu dahi en fazla 15.000-20.000 kişi civarındadır. Ayrıca İmparator Augustus dönemindeki Roma İmparatorluğu'nun nüfusu 300.000 kişi olduğu tahmin edilmektedir. **Giddens**, s. 955; Bunun yanı sıra, M.Ö. 6. yy.'da Babil'in 350 bin ve iki yüzyıl sonra da Syracuse'un 400 bin nüfuslu olduğu ve antik çağın en büyük kentinin 1.5 milyon nüfusu ile Roma olduğu hususunda bkz. **Keleş**, s. 36; **Saraç**, s. 7.

16. yüzyıldan itibaren yaşanan gelişmelerin etkisi ile tarımsal yapı çözülmeye başlamış, köyden yahut kırdan kente göç hızlanmıştı. Zira sanayi devrimine kadar, organik enerji olarak adlandırılacak insan ve/veya hayvan gücüne dayanılarak gerçekleştirilen faaliyetler yerini artık makineleşmeye bırakmaktaydı. Nitekim organik enerjinin kullanıldığı dönemlerde bu durum, üretimin belirli bir düzeyi aşmasını engelliyor ve bu da nüfus artışını etkiliyordu. Buhar gücünün kullanılması hem üretimde hem de ulaşımda gelişmelerin yaşanmasını sağladı. Sanayi kapitalinin giderek egemen olması, ulaşım ve haberleşme kanallarının da gelişmesi ile dünya pazarını denetimi altına almasına neden oldu. Böylelikle 18. yüzyılın sonundan başlayarak 19.yüzyıl itibari ile sanayi devrimi neticesinde ilk olarak İngiltere’de ilk sanayi kentleri doğmuş oldu²². 1700’lerin sonundan bugüne kadar geçen sürede toplumsal yaşamda insanlık tarihi açısından önceki dönemlere nazaran çok daha geniş kapsamlı yaşanan dönüşüm ve gelişmeler modern kentselliğin oluşumunda etkili olmuştur²³. Nitekim daha açık bir söylemle; bugünkü, modern anlamdaki kentlerin sanayi devrimi sonrası oluştuğunu söylemek yanlış olmayacaktır²⁴. Bununla beraber diğer yandan sanayi kapitali, kenti yeniden dizayn etti ve sanayi kentinin ortaya çıkması ile birlikte nüfusun büyük bir bölümü kentlerde yaşamaya başladı. Kontrolsüz ve/veya hızlı bir biçimde gerçekleşen göçler; alt yapısı gelişmemiş, yüksek yoğunluklu, çevre ve görüntü kirliliği yaratan yapılaşmanın olduğu, fabrika bacalarından yükselen dumanların tanımladığı kent silüetlerini ortaya çıkardı²⁵.

B. KENTLEŞME

1. Genel Olarak

Kentleşme kavramı, kent kavramından ayrı ve bağımsız olarak düşünülecek bir kavram değildir. İnsanlık tarihi içerisinde kentlerin oluşum süreçleri, geçirdikleri evreler yukarıda açıklanmaya çalışılmıştı. Kentlerin zaman içerisinde yaşadıkları sosyal, ekonomik, düşünsel, siyasal vb. değişimler kentleşme kavramının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

²² Tekeli, “Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi”, s. 32.

²³ Anthony, Giddens: Sosyoloji: Kısa Fakat Eleştirel Bir Giriş, Ankara 2005, s. 89.

²⁴ Yedekçi, s. 18.

²⁵ Tekeli, “Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi”, s. 33.

Bugünkü manada kentleşmenin ise, Sanayi Devriminin yaşandığı dönem itibari ile başladığı ifade edilmektedir²⁶.

Kentleşme kavramının daha iyi anlaşılabilmesi bakımından dört evreye dikkat çekmek gerekir. Birincisi, insanların mekânda bir noktaya yerleşmesi; ikincisi, kentin doğuşu; üçüncüsü, sanayi kentinin ortaya çıkması ve son olarak dördüncüsü ise, sanayi kentinin aşılarak metropolitenleşmenin gerçekleşmesidir. Nitekim kentleşme kavramının bu dört önemli nokta, esas alınmak sureti ile kavranmaya çalışılmasında fayda vardır²⁷.

Kentleşme, dar anlamı ile, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade etmektedir²⁸. Nitekim TDK Coğrafya Terimleri Sözlüğünde de kentleşme, “*Elverişli koşulların doğmasıyla kırsal yörede bulunan küçük bir yerleşim yerinin zamanla büyüüp kalabalıklaşması, kent niteliğini kazanması*” olarak tanımlanmıştır²⁹. Kentlerin sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması, doğum oranlarının, ölüm oranlarından fazla olması sureti ile kentlerin kendi içerisinde yaşayan insanların nüfusunun artması ve diğer bölgelerden gerçekleşen göç olgusu olmak üzere, genellikle, iki şekilde karşımıza çıkmaktadır³⁰. Bu tanımlama ve/veya tariflerden hareketle; kentleşmenin dar anlamda tanımlanmasında, salt bit demografik nitelik ön plana çıkarılmaktadır.

Buna karşılık kentleşme kavramı, sadece demografik ölçüt ile açıklanabilecek bir kavram olmayıp sosyal, ekonomik, siyasal, düşünsel, toplumsal vb. değişimlerle bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekli bir kavramdır. Nitekim TDK Kentbilim Terimleri Sözlüğünde, “*İşleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlararası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci*” şeklinde ifade edilirken; TDK Toplumbilim Terimleri Sözlüğünde, “*Tarım dışı*

²⁶ Yılmaz / Çitçi, s. 252.

²⁷ Tekeli, “Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi”, s. 29; Saraç, s. 9.

²⁸ Keleş, s. 35; Saraç, s. 8; Sağlam, s. 35-36; Tekeli, “Kentleşme”, s. 261.

²⁹ http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_bilimsanat&view=bilimsanat&kategoriget=terim&kelimeget=kentle%C5%9Fme&hngget=md, Erişim Tarihi: 05.10.2018.

³⁰ Sağlam, s. 36; Keleş, Ruşen: 100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, İstanbul 2015, s. 20 (100 Soru).

etkinliklerin, özellikle işleyimin gelişmesi sonucu nüfusun kentlerde toplanması ve kentsel alanların genişlemesi süreci” şeklinde tanımlanmaktadır³¹. Ayrıca öğretide kentleşme, “bir yerleşmede ya da ülkenin yerleşmelerinde tarımsal olmayan üretim oranının artması ve tüm üretimin denetim ve koordinasyonunun yoğunlaşması sonucu, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik, bütünleşme derecelerinin arması olayıdır.” şeklinde tanımlanırken³²; KELEŞ ise, kentleşmenin sadece bir nüfus hareketi olarak görülemeyeceğini, aksi halde eksik bir açıklama olacağını, zira kentleşme olgusunun toplumun ekonomik ve toplumsal değişmelerinden doğduğunu ifade etmekte ve kentleşmeyi, “Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci” olarak tanımlamaktadır³³. Temelde ve en basit anlamı ile kentleşme, “itici (push), iletici ve çekici (pull) güçlerin etkisi altında oluşan ve değişen bir nüfus hareketidir. İtici etmenler, genellikle, nüfusu köyden ve tarımdan köy dışına iten etmenlerdir. İletici etmenlerle kast edilen, köyünden kopan nüfusu kentlere, büyük özerklere taşıyan ulaşım araçlarındaki ve olanaklarındaki gelişmedir. Çekici güçler ise, köyünden ayrılan ya da ayrılmaya hazır bulunanları kentlere doğru çeken ekonomik ve toplumsal etmenlerdir.” şeklinde belirtilmektedir³⁴.

Tüm bu tanımlamaların yanında kentleşme aynı zamanda, kentsel yerleşmelerin büyüyerek yeni biçimler almasına yol açarak yeni kent alanları ve alt yapı hizmet sorunları yaratan bir fiziksel yerleşme süreci olarak da açıklanmaktadır³⁵. Esasen kentleşme, bir ucu çözülmeye diğer ucu ise yoğunlaşma temeline dayanan, iki ucu olan, bir çözülme, yoğunlaşma ve akım olayına benzetilmektedir. Yani daha açık bir deyişle; iki uçtan birisi köyü (kır), diğeri ise kenti simgelemektedir. Çözülmenin yaşandığı yer köy (kır), yoğunlaşmanın meydana geldiği yer ise kenttir. Akım ise, çözülme ve yoğunlaşmaya bağlı olarak kır ve kent arasında ortaya çıkmaktadır. Anılan bu üçlü,

³¹ http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_bilimsanat&view=bilimsanat&kategoriget=terim&kelimeget=kentle%C5%9Fme&hngget=md , Erişim Tarihi: 05.10.2018.

³² Tekeli, “Kentleşmenin Tanımı Ve Kentleşmeye İlişkin Kavramlar”, s. 20.

³³ Keleş, s. 35; Keleş, 100 Soru, s. 20.

³⁴ Keleş, s. 71.

³⁵ Yılmaz / Çitçi, s. 255.

birbirinden ayrı ve bağımsız olarak düşülemeyeceği gibi bunlar arasındaki işleyiş biçimi, zaman içerisinde, bir yerdeki kentleşme sürecinin de işleyiş biçimini teşkil ettiği belirtilmektedir³⁶.

Kentleşme kavramının birden çok tanımının yapıldığı görülmektedir. Esasen bu durum, mezkûr kavramın birden fazla ve farklı disiplinlerin çalışma alanlarının konusunu teşkil etmesinden kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla her disiplinin temsilcisi, bu kavramı ele alırken kendi disiplinin kurallarına bağlı kalarak ve belirli bir bakış açısı ile yaklaşmaktadır. Ancak önemle belirtilmelidir ki; bir yerde kentleşmeden bahsedebilmek için salt bir nüfus hareketi ve/veya yığılması, kentleşmenin varlığından söz edilebilmesi için yeterli değildir. Bununla birlikte; toplumun ekonomik, düşünsel, siyasal, sosyal gelişmeleri çerçevesinde kent, evrensel nitelikteki özelliklere sahip olmalı, kentte yaşayan kişiler kentli yaşam şekline uygun yaşamalı ve burada yaşayan kimseler belirli kişilik özelliklerine de sahip olmalıdır. II. Dünya Savaşından sonra yaşanan kentleşme bu kıstaslar dikkate alınmak sureti ile değerlendirildiğinde birçok ülkede meydana gelen kentleşmenin aslında bir nüfus yığılmasından ibaret olduğu belirtilmektedir³⁷.

Kentleşme hareketinin; ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyopsikolojik olmak üzere dört temel nedeni bulunmaktadır. Bu dört faktörü birbirlerini etkilemesi ve bağlantılı olması itibari ile birbirinden ayrıma olanağı da bulunmamaktadır. Yani diğer bir söylemle; sanayi devrimi, teknolojik gelişmeler, fabrikaların kurulması, buhar makinasının ve matbaanın icadı vb. durumlar kentlerin cazibesini arttırmış ve süreç içerisinde kentleşme hareketini hızlandırmıştır³⁸. Sanayi devrimi sonrasında hızlı bir kentleşme süreci yaşanmış olup kentleşmenin gerek modernleşme gerekse sanayileşme ile yakın bir ilişkisi mevcuttur. Nitekim kentleşme, meydana geldiği toplum içerisinde sosyal, ekonomik, mimari, kültürel vb. alanlarda değişimlerin de meydana gelmesine neden olmaktadır³⁹.

³⁶ **Kartal, S. Kemal:** Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme, Ankara 1983, s. 33.

³⁷ **Tekeli,** “Kentleşme”, s. 262.

³⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Keleş,** s. 39-45.

³⁹ **Çan, M. Fatih:** “Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi”, T.C. Fırat Kalkınma Ajansı, s. 2.

Kentleşme hareketinin süreç içerisindeki durumu incelendiğinde; gelişmiş ve gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkeler bakımından bir ayırım yapılarak ele alınması gerekmektedir. Bugünkü manada kentleşme, 18. ve 19. yy.'dan itibaren Sanayi Devrimi ile başladığı kabul edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde kentleşme, teknolojik gelişmeler doğrultusunda üretim, ticaret ve hizmetlerde sürekli olarak büyümeyi gerçekleştiren bir olgu olarak ortaya çıkarken; sanayi devriminden sonra tarımdaki makineleşme ile meydana gelen yapısal çözülme halkın kentlere göç etmesine veya kentlerde toplanmasına yahut yaşamasına sebep olmuştur. Buna karşılık gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerde ise kentleşme dikkate alındığında, ekonomik, toplumsal ve demografik yönden farklılıklar bulunmaktadır. Gelişmiş ülkelerde sanayileşme hızı, kentleşme hızını karşılayabilmiştir. “Kalkınma” kelimesi, kentleşme ile eş anlamlı olarak kullanılabilmekte, yani daha açık bir söylemle; kalkınma kelimesi kentleşmeyi açıklayabilmektedir. Fakat, gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerde sanayileşme hızı, kentleşme hızının gerisinde kalmıştır ve kalkınma kavramı, bu ülkeler bakımından, kentleşmeyi açıklamakta yetersiz kalmaktadır. Gelişmiş ülkelerde, ekonomi tarım ve sanayinin güçlenmesi itibari ile hizmet sektörünün gelişmeye başlaması söz konusuysa; gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerde durum tam tersidir ve üretim gelişmemiş ancak ekonomik temeli hizmet sektörü oluşturmaktadır⁴⁰. Kentleşme hareketi, gelişmiş ülkelerde sanayileşme ile paralel bir seyir izlemiştir. Sanayileşmenin özellikle istihdama yönelik bu kentleşmesi “düzenli kentleşme” olarak nitelendirilmekte ve Batı Avrupa ülkeleri ve ABD’de bu türden kentleşme yaşandığı ileri sürülmektedir. Buna karşılık gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerde kentleşme hareketi direkt olarak sanayileşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkmadığından bu ülkelerdeki kentleşme ise “çarpık kentleşme” olarak ifade nitelendirilmektedir⁴¹.

⁴⁰ **Erkan, Rüstem:** Kentleşme ve Sosyal Değişme, Ankara 2010, s. 68; Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde gerçekleşen kentleşmenin farklılıkları hususunda bkz. **Keleş,** 100 Soru, s. 40-42; Az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkeler ile gelişmiş ülkelerde meydana gelen kentleşmenin karşılaştırılması için bkz. **Keleş,** s. 47-49.

⁴¹ **Sağlam,** s. 37; Gelişmekte olan ülkelerde kentleşmenin farklı terminolojik adlarla isimlendirilmesi hususunda bkz. **Tekeli,** “Kentleşme”, s. 261; Gelişmekte olan veya az gelişmiş ülke kategorisinde bulunan ülkelerdeki kentleşme için sadece “çarpık kentleşme” deyişi değil, “aşırı”, “hızlı”, “dengesiz”, “tek yönlü”, “sağlıksız” kentleşme gibi tabirler de kullanılmaktadır. Bu terimlerin ortak özelliği kentleşmenin belirli özelliklerine dikkat çekilmek istenmesidir. Bu terimlere bakıldığında; hızlı veya aşırı ya da dengesiz yahut çarpık deyişleri, hepsi göreceli kavramlardır. Bu doğrultuda kentleşmeyi ele alırken belirli bir ülke veya

2. Türkiye’de Kentleşme

Türkiye Cumhuriyeti’nin ilk genel nüfus sayımı, 28 Ekim 1927 tarihinde yapılmıştır ve bu sayıma göre ülke nüfusu, 6.563.879’u erkek, 7.084.391’i kadın olmak üzere toplamda 13.648.270 kişi olarak tespit edilmiştir⁴². Bu nüfusun, yaklaşık olarak %75’i, yani 10 milyon kadarı köylerde yaşadığı bilinmektedir⁴³. Osmanlı İmparatorluğu’nun dağılma sürecinde çokça toprak kaybı yaşanması, savaşların etkisi ile ölümlerin çokluğu ve Osmanlı tebaası içerisindeki gayrimüslim nüfusun diğer ülkelere yahut Osmanlı’dan ayrılarak kurulan yeni devletlere milliyetçilik esası içerisinde göç etmesi nüfus sayısının azalmasında etkili olduğunu ifade etmek gerekir. Bu çerçevede; Anadolu’da yaşayan insanların çoğunun temel geçim kaynağı, ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılıktır. Yani diğer bir söylemle; kentleşme oldukça düşüktür⁴⁴. Bu durumda kentleşme (şehirleşme),

belirli bir dönemdeki kentleşme hızı ya da durumu kıstas olarak ele alınması zaruretinden söz edilmektedir. Ancak “çarpık kentleşmenin” birtakım özellik ve unsurları, genellikle,
“(a) Kentleşmenin, demografik bir süreç olarak sanayileşmiş ülkelere oranla hızla artan, hiç olmazsa azalmayan bir yol izlemesi.

(b) Büyük ve çok büyük kentlerin, orta büyüklükteki ve küçük kentlere oranla daha hızlı büyümesi.

(c) Kentleşme hareketlerinin kimi coğrafi bölgelerdeki kentlere yönelmiş olması nedeniyle, kimi bölgelerin kentleşme oranının düşük düzeyde kalması.

(ç) Kentleşen nüfusun kent ve kamu hizmetleri gereksinmelerinin karşılanmasında yetersizlikler baş göstermesi.

(d) Kentleşen nüfusun çalıştırılmasına olanak verecek temel sanayi yatırımlarının yapılmaması yüzünden, işgücünün marjinal mesleklerde ve türlü hizmet dallarında yığılması.” şeklinde bilinmektedir. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. **Keleş**, s. 46-47; Çarpık kentleşme ile ekonomik ve toplumsal maliyeti fazla, işsizlik ve/veya gizli işsizlik oranları yüksek bir kentleşme türünden bahsedilmektedir. Bu kentleşme türü esasen köyün yoksulluğunu kente taşımakta olup gerçek anlamda bir kentleşmeden bahsedilmez. Daha açık bir deyişle, kentin köyleşmesi olarak ifade edilmektedir. Bkz. **Keleş, Ruşen**: “Uyumlu Kentleşmeden Ne Anlıyoruz?”, Kent, Kentsel Siyaset ve Çevre Yazıları (1993-2014), İstanbul 2015, s. 190-191 (Kent, Kentsel Siyaset ve Çevre Yazıları); Kentleşme hareketinin gerçekleştiği koşullar çerçevesinde birtakım sonuçları da ortaya çıkmıştır. Gelişmekte olan ülkeler açısından çarpık kentleşme, kente göç edenlerin adaptasyon ve kültürel çatışma yaşamaları, toplumsal ve sosyal hayatta uyumsuz yerleşme alanlarının ortaya çıkması, çevre ve görüntü kirliliği, alt yapısız şehirleşme, imara ve hukuka aykırı yapılaşma, gecekondulaşma, sefalet mahalleleri vb. gibi çevresel sorunlar bu kategorideki tüm ülkelerin çözmek zorunda olduğu sorunları doğurmuştur. Bu konuda bkz. **Sağlam**, s. 37; **Çan**, s. 6.

⁴² Başvekâlet Müdevvenat Matbaası: Umumî Nüfus Tahriri, Fasikül III, Ankara 1929, s. 8 (<https://kutuphane.tuik.gov.tr/pdf/0018326.pdf>, Erişim Tarihi: 13.10.2018); **Sağlam**, s. 37.

⁴³ **Kaştan, Yüksel**: “Cumhuriyet Döneminde Nüfus Hareketlerinin Fonksiyonu”, AÜSBD, C.: 7, S.:1, 2006, s. 65; **Kodal, Tahir**: “Türkiye Cumhuriyeti’nin İlk Genel Nüfus Sayımında Çorum Vilâyeti’nin Nüfus Özellikleri”, FÜSBD, C.:19, S.:1, 2009, s. 242; **Sağlam**, s. 37.

⁴⁴ **Kaştan**, s. 65-66; Zaten 1920 yılı itibari ile (TBMM’nin kurulduğu süreçte) il sayısı 15 vilayet, 19 müstakim liva (sancak), 302 kaza (ilçe) ve 679 nahiyedir (bucak). Bu konuda bkz. **Behlülgil, Mefahir**: İmparatorluk ve Cumhuriyet Dönemlerinde İllerimiz, İstanbul 1992, s. 166.

alt yapı vb. hususlardan bahsedilebilmesi pek mümkün olmayıp ancak bu hizmetlerin belirli merkezlerde (sınırlı olarak) mevcut olduğu ifade edilebilir⁴⁵.

Ülkemizde; 1950’li yıllarda, çok partili siyasal hayata geçilmesi ve ekonomide devlet ağırlıklı modelden liberal modele ağırlık verilmeye başlanması ile birlikte, özel teşebbüslerin desteklenmesi, fabrikaların açılması, yeni istihdam alanlarının doğması ve böylece yeni yerleşim alanlarının ortaya çıkmasına sebep olurken kentleşme hareketinin de, esas olarak, bu yıllarda başladığı kabul edilmektedir⁴⁶. 1950’li yıllarda başlayan kentleşme hareketi, sanayileşme ile paralel gerçekleşmemiş, daha çok yukarıda açıklandığı üzere gelişmekte olan ülkeler kategorisinde seyretmiştir⁴⁷. Ülkemizde gerçekleşen kentleşme, kendi türünün özelliklerini taşımaktadır⁴⁸. Yani denilebilir ki; insanlık tarihi düşünüldüğünde kentleşme hareketi çok daha eskilerde (sanayi devrimi ile) ortaya çıkarken; ülkemiz açısından ise kentleşme, yakın geçmişimizde meydana gelen bir olgudur.

1960 yılına gelindiğinde %7’lik bir kentleşme yaşanarak köylerde yaşayan nüfus oranı %68 civarına inmişse de halen nüfusun büyük bir bölümü köylerde yaşamaktadır. Bunun temel nedeni olarak ise, sanayileşmeye ülke genelinde geçilememesi, şehirde yaşamının zorlukları vb. toplumu kırsalda yaşamaya ittiği ifade edilmektedir⁴⁹.

⁴⁵ **Erdaha, Kamil:** Milli Mücadelede Vilayetler Ve Valiler, İstanbul 1975, s.18-24; **Sarç, Ömer Celal:** Türkiye Ekonomisinin Genel Esasları, İstanbul 1949, s. 140-148.

⁴⁶ **Sağlam,** s. 37; **Kaştan,** s. 74; 1945-1950 yıllarında yapılan çalışmalarda Türkiye’de güçlü kentleşme eğilimleri olmadığı tespit edilmekle birlikte 1955’ten itibaren yapılan çalışmalarda ülkemizdeki hızlı kentleşmenin 1950’lilerden sonra başladığı görülmektedir. Bkz. **Keleş,** s. 64.

⁴⁷ **Sağlam,** s. 37; **Keleş,** 100 Soru, s. 73; **Niray, Nasır:** “Tarihsel Süreç İçerisinde Kentleşme Olgusu Ve Muğla Örneği”, MÜSBED, S.:9, Güz 2002, s. 9; Bununla birlikte Türkiye’de gerçekleşen kentleşmenin Batı’da olduğu gibi sanayileşmenin sonucu olarak ortaya çıkmasına karşın; modernleşmenin geç başlaması sebebi ile, Batı’dan farkı olarak, Batılı kentleşmenin dayandığı uzun zaman diliminin aksine kısa süre içerisine sıkışması ya da gerçekleşmesi olarak ifade edilmektedir. Bkz. **Kıray, Mübeccel:** “Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye’ye Has Bazı Eğilimler”, Kentleşme Yazıları, İstanbul 1998, s. 20-25.

⁴⁸ Zira Batı Avrupa ülkeleri kentleşme sürecini 18. Yüzyılda sanayi devrimi ile yaşamaya başlarken sanayileşme ve endüstrileşme süreçlerini tüm dünya pazarını kullanarak gerçekleştirmişlerdir. Nitekim tarımda yaşanan makineleşme sonrasında kırsal alanın çözülmesi ile buhar gücünün ve sanayileşmenin yarattığı istihdam normal bir kentleşmenin yaşanmasını sağlamıştır. Ancak ülkemiz bakımından sadece kendi pazarına dayanarak gerçekleşen kentleşme süreci hızlı nüfus hareketini karşılayamayan bir sanayileşme ile birleşince çarpık bir kentleşmenin yaşanmasına neden olmuştur. Bkz. **Tekeli,** “Kentleşme”, s. 262-269.

⁴⁹ **Kaştan,** s. 67.

Sayım yılı Census year	Şehir ve köy nüfusunun toplam nüfus içindeki oranı Proportion of city and village population in total (%)														
	Toplam - Total			Şehir nüfusu City population			Köy nüfusu Village population			Şehir - City			Köy - Village		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female	Total	Male	Female
1927	13 648 270	6 563 879	7 084 391	3 305 879	1 710 482	1 595 397	10 342 391	4 853 397	5 488 994	24,22	26,06	22,52	75,78	73,94	77,48
1935	16 158 018	7 936 770	8 221 248	3 802 642	1 969 968	1 832 674	12 355 376	5 966 802	6 388 574	23,53	24,82	22,29	76,47	75,18	77,71
1940	17 820 950	8 898 912	8 922 038	4 346 249	2 332 558	2 013 691	13 474 701	6 566 354	6 908 347	24,39	26,21	22,57	75,61	73,79	77,43
1945	18 790 174	9 446 580	9 343 594	4 687 102	2 503 342	2 183 760	14 103 072	6 943 238	7 159 834	24,94	26,50	23,37	75,06	73,50	76,63
1950 ⁽¹⁾	20 947 188	10 572 557	10 374 631	5 244 337	2 817 318	2 427 019	15 702 851	7 755 239	7 947 612	25,04	26,65	23,39	74,96	73,35	76,61
1955	24 064 763	12 233 421	11 831 342	6 927 343	3 743 059	3 184 284	17 137 420	8 490 362	8 647 058	28,79	30,60	26,91	71,21	69,40	73,09
1960	27 754 820	14 163 888	13 590 932	8 859 731	4 771 433	4 088 298	18 895 089	9 392 455	9 502 634	31,92	33,69	30,08	68,08	66,31	69,92
1965	31 391 421	15 996 964	15 394 457	10 805 817	5 783 813	5 022 004	20 585 604	10 213 151	10 372 453	34,42	36,16	32,62	65,58	63,84	67,38
1970	35 605 176	18 006 986	17 598 190	13 691 101	7 312 714	6 378 387	21 914 075	10 694 272	11 219 803	38,45	40,61	36,24	61,55	59,39	63,76
1975	40 347 719	20 744 730	19 602 989	16 869 068	9 004 842	7 864 226	23 478 651	11 739 888	11 738 763	41,81	43,41	40,12	58,19	56,59	59,88
1980	44 736 957	22 695 362	22 041 595	19 645 007	10 272 130	9 372 877	25 091 950	12 423 232	12 668 718	43,91	45,26	42,52	56,09	54,74	57,48
1985	50 664 458	25 671 975	24 992 483	26 865 757	14 010 662	12 855 095	23 798 701	11 661 313	12 137 388	53,03	54,58	51,44	46,97	45,42	48,56
1990	56 473 035	28 607 047	27 865 988	33 326 351	17 247 553	16 078 798	23 146 684	11 359 494	11 787 190	59,01	60,29	57,70	40,99	39,71	42,30
2000	67 803 927	34 346 735	33 457 192	44 006 274	22 427 603	21 578 671	23 797 653	11 919 132	11 878 521	64,90	65,30	64,50	35,10	34,70	35,50

Tablo 1: Tablo: Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı⁵⁰

1950’li yıllardan itibaren devam eden hızlı şehirleşme sonucunda şehirlerde yaşayan nüfus oranı gün geçtikçe artmıştır. II. Dünya Savaşı yıllarına rastlayan 1940-1945’li yıllarda kentleşme hızı, dönemin koşullarının da etkisi ile oldukça yavaştır. Savaşın bitmesi ve savunma kaygısının ortadan kalkması ile beraber kentleşme hızı da artmaya başlamıştır. Bu durum, kentleşmenin hızını arttıran nedenler arasında gösterilmektedir⁵¹. Kentleşmenin başladığı 1950 yılı baz alındığında 50 yıllık sürede kent nüfusunun 5.2 milyondan 44 milyona çıktığı görülmektedir. Yine bu dönem içerisinde kent nüfusunun toplam nüfusa oranı %25,04’ten %64,9’a yükselmiştir. Buna karşılık köy/kırsal nüfus ise, 15.702.851 kişiden 23.797.653 kişiye yükselmişse de; köy nüfusunun toplam nüfus içerisindeki oranına bakıldığında %74,96’dan %35,1’a kadar düştüğü görülmektedir. Yani yukarıdaki tabloda dikkatle incelendiğinde; ülkemizde yıllar içerisinde artan bir kentleşme hareketi ve kent nüfusu mevcut olduğunu ifade etmek gerekir.

⁵⁰ Bu tablo, TÜİK tarafından yapılan araştırmalar neticesinde elde edilen veriler bazında oluşturulmuş olup aynen alınmıştır. Bu konuda bkz. http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1047 , Erişim Tarihi: 17.10.2018.

⁵¹ Keleş, s. 65-66; Niray, s. 12.

Ülkemizde 1950 yılı, kentleşme süreci düşündüğünde, bir milat olarak kabul edilebilir. 1950 yılına kadarki geçen sürede kentleşme ve nüfus artışı oldukça yavaş seyrederken; 1950’li yıllardan itibaren kırsal alanda yaşanan çözülme, hızlı bir kentleşmenin meydana gelmesini tetiklemiştir⁵². Bununla beraber, ülkemiz özelinde, kentleşmenin birçok sebebi bulunmaktadır. Bu sebepler irdelendiğinde kimisi itici nitelikte kimisi çekici nitelikte olmak üzere temelde ikili bir ayırıma tabi tutulabilir. Yani başka bir anlatımla; kentleşmenin başladığı ilk dönemler de dâhil olmak üzere bu döneme kadarki süreçte köy-kırsal nüfusun sayısı fazla ve temel geçim kaynağı tarım olarak karşımıza çıkmaktadır ve bu alanda son 50-60 senede oldukça gelişmeler yaşanmıştır. Tarımdaki verim düşüklüğü, tarımsal gelirin azlığı, gelir ve toprak mülkiyetinin dengesiz dağılımı, tarım topraklarının (zamanla) parçalanması ve küçülmesi veya topraksızlaşma ya da toprakların belirli ellerde toplanması, tarımdaki makineleşme ve özellikle ikinci dünya savaşı dönemlerinde ülkemize çok sayıda traktörün girmesi ve kullanılması, kent ve köy arasındaki ulaşım olanaklarının artması, sanayi alanında yapılan yatırımlar kentleşmenin başlıca sebepleri arasında gösterilebilir⁵³. Yine toplum geçirdiği değişim ve dönüşümler, bölgelerin kendi dinamikleri ve gelenekleri çerçevesinde istihdam yetersizliği, kan davaları ve son yıllarda özellikle doğu ve güneydoğu bölgesi bakımından can ve mal güvenliğini tehdit eden terör olayları da bu sebepler arasında sayılabilir⁵⁴. İlaveten; kır-kent arasındaki gelir farklılıkların ortaya çıkması, kentlerin ekonomik ve toplumsal çekiciliğinin yükselmesi, ulaşım, iletişim ve teknolojik alanda yaşanan gelişmeler de etken olarak belirtilmelidir⁵⁵. Ayrıca ülkemizde 1950’li yıllardan itibaren gerçekleşene kentleşmenin sebeplerini sadece iç olgularla açıklamak mümkün değildir. Zira II. Dünya Savaşı sonrasında tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de demokrasi, insan

⁵² **Yılmaz / Çitçi**, s. 258; 1950 senesinden itibaren yaşanan hızlı kentleşmenin sebeplerinden biri de kaba doğum ve kaba ölüm oranlarıdır. II. Dünya Savaşından önce her ikisi de yüksektir ve nüfus artış hızı %1-1,5 seviyelerindedir. Oysaki II. Dünya Savaşından sonraki dönemde kaba ölüm oranlarında hızla bir azalma meydana gelmiştir. **Tekeli**, “Kent, Kentleşme Ve Türkiye Deneyimi”, s. 36-39.

⁵³ **Keleş**, s. 71-78; **İçduygu, Ahmet / Sirkeci, İbrahim**: Cumhuriyet Dönemi Türkiye’inde Göç Hareketleri, İstanbul 1999, s. 251; **Işık, Şevket**: “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri” EÜCD No: 14, İzmir 2005, s. 62; **Özer, İnan**: Kentleşme, Kentleşme ve Kentsel Değişim, Bursa 2004, s. 55.

⁵⁴ **Sağlam**, s. 37; 1980’li yıllardan itibaren 1990’lı yıllarda dâhil olmak üzere ülkemizdeki iç göç siyasi nedenlerin etkisi ile de yoğunlaşmıştır. Doğu ve Güneydoğu’dan hem can ve mal güvenliği hem bu bölgede yaşanan terör olayları bu bölgelerde yaşayan binlerce kişinin daha güvenli olduğu düşünülerek başta Diyarbakır, Van gibi illere oradan da İstanbul, İzmir, Adana, Bursa gibi batı illerine göç etmesine neden olmuştur. Bu durum; adı geçen yerleşim yerlerinde hâlihazırda var olan sorunların daha da artmasına ve büyümesine neden olmuştur. Bu hususta bkz. **İçduygu / Sirkeci**, s. 253; **Işık**, s. 65.

⁵⁵ **İçduygu / Sirkeci**, s. 252.

hakları, refah devleti, sosyal devlet gibi ilke ve prensipleri öne çıkıştır. Bu durum, siyasal, toplumsal alanlarda bazı değişiklikler meydana getirmiştir. Özellikle çok partili bir döneme giren Türkiye, ekonomi politikalarında liberal söylemlere geçiş yapmaya başlamıştır⁵⁶. Ekonomide liberal söylemlerin ön plana çıkması ile özel teşebbüslerin teşvik edilmesi, fabrikaların kurulması, yeni istihdam alanlarının doğması gibi sonuçlar ortaya çıkarken bu durum kentleşme hızını da arttırmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 27'nci maddesi kapsamında "Şehircilik Şûrası" yapılmış olup gerçekleştirilen şûrada, şehircilik alanındaki genel durum ortaya konulmuştur. Buna göre; 1950 yılında nüfusu 500 binden fazla şehir sayısı 2 iken, günümüzde ise bu sayı 40'ı aşmış durumdadır. Ülkemizde 50'li yıllardan itibaren devam eden hızlı kentleşme sonucunda şehirlerde yaşayan nüfusun oranı 1950 yılında %25 iken, 1980 yılında %44'e, 2000 yılında %65'e ve 2012 yılında %77'ye kadar çıkmıştır. 2016 yılı sonu itibarıyla ise dünya nüfusunun %54'ü, ülkemiz nüfusunun %88'i şehirlerde yaşamaktadır. 2050 yılında ise dünya nüfusunun üçte ikisinin, Türkiye nüfusunun ise %95'inin şehirlerde yaşayacağı öngörülmektedir. Ayrıca 1984 yılında kabul edilen ilk Büyükşehir Belediyesi Yasası ile İstanbul, Ankara ve İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak ilan edilmişlerdir. İlk on yıl içinde büyükşehir belediye sayısı 8'e, yirmi yıl içerisinde ise 16'ya yükselmiş, 2016 yılı itibarıyla 6360 sayılı Kanun kapsamında 30'a, köylerin mahalle statüsü kazanması ile birlikte kentleşme oranı da %88'e ulaşmıştır⁵⁷. Bununla beraber; TÜİK verilerine göre, 31.12.2017 itibari ile, Türkiye'de ikamet eden nüfus 80.810.525 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu sayının %92,5'u il ve ilçelerde yaşamakta olup belde ve köylerde yaşayanların oranı ise sadece %7,5'tur⁵⁸. Nitekim Cumhuriyetin ilk yıllarında köy ağırlıklı bir nüfus yerini artık kente bıraktığı

⁵⁶ Niray, s. 12.

⁵⁷ **Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Şehircilik Şûrası Komisyonları:** Şehircilik Şûrası Komisyon Raporları, Ankara 2017, s. 16 (<http://webdosya.csb.gov.tr/db/sehirciliksurasi/icerikler/kom-syonraporlar-son-20180226140426.pdf>, Erişim Tarihi: 14.09.2018); Birleşmiş Milletler'e (BM) göre; 1900 yılında kentlerde yaşayan nüfus, toplam dünya nüfusuna oranı %13'e denk gelmekte olup bu sayı 220 milyondur. 2030 yılında kent nüfusu, toplam dünya nüfusunun %60'ına tekabül edeceği tahmin edilmektedir. Bkz. <http://www.un.org/esa/population/publications/WUP2005/2005wup.htm>, Erişim Tarihi: 03.11.2018.

⁵⁸ **Türkiye İstatistik Kurumu ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü:** Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27587>, 2017, Erişim Tarihi: 14.10.2018.

görülmektedir. 1950 yılından itibaren gerçekleşen hızlı kentleşme neticesinde meydana gelen göç hareketi, çok büyük bir çoğunlukla köyden kente doğru sirayet etmiştir⁵⁹. Bu durum zaman içerisinde, İstanbul, Ankara, İzmir, Adana gibi büyük illerin doğmasına sebep olmuştur⁶⁰.

Tüm bu anlatılanlar çerçevesinde Türkiye’de kentleşmenin birkaç temel özelliği ortaya çıkmaktadır. Birincisi, ülkemizde hızlı bir kentleşme süreci yaşanmıştır. İkincisi, kentleşme hareketi çerçevesinde bütün kentler aynı ölçüde büyüme göstermemiştir. Özellikle İstanbul, İzmir gibi büyük kentler, diğerlerine nazaran daha hızlı büyüme gerçekleştirmiştir. Üçüncüsü, büyük kentlerin hızlı büyümesi ile nispeten daha küçük kentlerin hızlı büyümesi farklı sonuçları doğurmuştur. Örneğin, İstanbul, Ankara, İzmir gibi kentlerin kentleşme hızları dikkate alındığında nüfus artış oranları ile bu kentlere sanki her yıl yeni kentler eklenmektedir. Oysa Diyarbakır, Şanlıurfa gibi kentlerde nüfus artış oranı birkaç bin kişi ile sınırlı olarak çok daha azdır. Dördüncüsü, kentleşme düzeyleri yüksek olan bölgeler, Türkiye’nin gelişmiş bölgelerini oluştururken, kentleşme düzeyi daha düşük bölgelerde az gelişmiş bölgeler olarak kabul edilmektedir. Beşincisi ise, 1950’li yıllardan itibaren her bölgenin, 1950 öncesi döneme göre, kentleşme düzeylerinde artış olduğu ifade edilmektedir⁶¹.

3. Türkiye’de Kentleşmenin Sonuçları

Türkiye’de gerçekleşen kentleşme hareketinin birtakım sonuçları olduğu şüphesizdir. Bu sorunlar, genel olarak, kamu hizmetlerinden yararlanma, barınma, eğitim, sağlık, mimari,

⁵⁹ Sağlam, s. 39.

⁶⁰ Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip il olurken bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Ayrıca İstanbul’da yaşayanların nüfusu, bir önceki yıla göre %1.5 artış göstermiştir. Bu konuda bkz. **Türkiye İstatistik Kurumu ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü**: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27587>, 2017, Erişim Tarihi: 14.10.2018.

⁶¹ Keleş, 100 Soru, s. 63-67.

alt yapı, ulaşım vb. alanlarda vatandaşlara sunulan hizmetlerin sunulmasında muhtelif yerleşim birimleri arasında ortaya çıkan dengesizlikler olarak görülmektedir⁶².

Türkiye'deki kentleşme, ülkenin toplumsal ve ekonomik yapısını biçimlendiren temel unsurların başında gelmekle birlikte; esasen bu durum, sadece tarımdaki değişmelerin ve sanayileşmenin bir sonucu değil, aynı zamanda toplumsal değişme sürecinin de bir göstergesidir. Önemle belirtilmelidir ki; 1950 yılından itibaren yaşanan hızlı kentleşme, birçok alanı da etkilemiş, özellikle büyük kentler dönüşüme ayak uyduramamış ve konut ve istihdam başta olmak üzere birçok alanda düzensiz bir görüntü ortaya çıkmıştır. 1950'li yıllara kadar Anadolu'da yaşayan halkın büyük bir kesiminin tarımla uğraştığı gerçeği karşısında; tarımda yaşanan çözülme ve yapısal değişikliğe nüfus artışı da eklenince birçok nedene dayalı olarak hızlı bir kentleşmeye ve birçok soruna gebe dönemlerin başlangıcı ortaya çıkmıştır⁶³.

1960 – 1980 dönemine gelindiğinde kentsel alanların ve içerisindeki yapıların bir dönüşüm içerisinde olduğu görülmektedir. Sanayi alanında yaşanan gelişmeler kentleşme sürecindeki göç olgusu ile kırsaldan kente gelen nüfusu istihdam edecek hızı yakalayamamış ve kentsel alanlarda barınma ihtiyacına cevap verecek konut oluşumu sağlanamamıştır. Bu nedenle; yaşanan kentleşmenin bir sonucu olarak, kırsaldan kente göç eden nüfus, kentlerde aynı hızla kentsel nüfus içerisine karışmamış; gecekondulaşma meydana gelmiş ve ikincil ekonomik sektörde çalışarak hayatını idame ettirmeye çalışan bir kitle kent(li) nüfusunun yanında ortaya çıkmıştır. Hatta “kentleşme” ve “kentlileşme” gibi iki farklı kavramın tartışılmaya başlanmasına neden olmuştur⁶⁴. 19.

⁶² Keleş, 100 Soru, s. 100-103.

⁶³ Niray, s. 9 ve 13; 1950'li yıllardan itibaren yaşanan hızlı kentleşmeye birçok kent hazırlıksız yakalanmıştır. Bu durum birçok alanda plansız, düzensiz bir durumu farklı sorunların ortaya çıkmasının başlangıcı olarak nitelendirilmektedir. Bkz. Yılmaz / Çitçi, s. 260.

⁶⁴ İçduygu / Sirkeci, s. 252; Kiray, s. 20-25; Kentleşme deyimine ilişkin tanımlamalar yapılırken Şikago kent sosyolojisi okulunun yaklaşımı benimsenmiştir. Şikago okulunun kentleşme kavramı kapsamında ikili bir ayırımı bulunmaktadır. İlkinde kentleşme, belirli nüfus ve büyüklüğün üstündeki yerleşmelerde toplanma olarak ifade edilirken; ikincisinde ise, kent kültürü ön plana çıkmaktadır. Yani diğer bir ifadeyle; kent kültürü içerisinde yer alabilecek değer, davranış ve tutumlar kentleşme olarak belirtilmektedir. Ancak bu ikili ayırımı ABD'nin içerisinde bulunduğu koşulların etkisi önemlidir. Bu bağlamda; İngilizce'de “kentleşme” kavramının karşılığı olan “urbanization” bu ikili ayırımı yahut anlamı karşılarken; dilimizdeki “kentleşme” deyimini, her iki anlamı taşıyamamıştır. Bu doğrultuda “kentlileşme” kavramı türemiş olduğu ifade edilmektedir. Detaylı bilgi için bkz. Tekeli, “Kent, Kentleşme Ve Türkiye Dönemi”, s. 27-28.

yüzyılın başından II. Dünya Savaşının sonuna kadarki geçen sürede kentleşme oldukça yavaştır ve özellikle 1950’li yıllardan itibaren, bir önceki bölümde açıklanmaya çalışıldığı üzere, tüm ülke genelinde hızlı bir kentleşme süreci ortaya çıkmıştır. Bu minvalde kentleşmenin doğurduğu sorunları çözmeye ne ekonomik gelişme düzeyi ne de yönetsel örgütlenmenin hazır olmadığını ifade etmek gerekir⁶⁵.

Türkiye’de gerçekleşen kentleşme neticesinde sadece nüfusun artmadığını ifade etmek gerekir. Bununla birlikte; çok sayıda yerleşim yeri kent statüsü kazanmak sureti ile kent sayılarında da artış yaşanmıştır⁶⁶.

Bununla birlikte ülkemizdeki kentleşme, düzenli bir kentleşme örneği teşkil etmediğinden bu durumun en önemli sonuçlarından biri olarak “konut” sorunu karşımıza çıkmaktadır. Yani diğer bir anlatımla; imar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkalarına veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde arsa malikinin bilgisi ve/veya muvafakati olmaksızın acele yapılmış ve “gecekondu⁶⁷” olarak isimlendirilen derme çatma kaçak

⁶⁵ Önemle belirtmelidir ki; Türkiye’de kentleşmenin sonuçlarının ortaya çıkarak anılan bu sorunlara ve/veya sonuçlara çözüm arandığı ilk dönemlerde kentleşme “engellenebilir bir yer değiştirme” biçimi olarak değerlendirilmekteydi. Bu dönemlerde; kent yöneticileri, kırdan kente göç eden kişilerce hukuka uygun olmaksızın yapılan yapılar/gecekondu için adeta görmezden gelmiştir. Ayrıca kentleşmemiş kentli olmayan bu kişilerin kent yaşamına yabancı davranışları bir sorun olarak görülmekteydi. Buna karşılık; daha eski tarihli kentlilerce, çözüm olarak gecekonduların yıkılması hukuka aykırı, kaçak yapı yapımına izin verilmemesi şeklinde ileri sürülmüştür. Ancak bu düşünce kentleşmenin ardındaki toplumsal nedenleri kavrayamadığı gerekçesi ile yüzeysel olarak değerlendirilmektedir. Nitekim gecekondulaşmaya bir çözüm getirilemiyor, yapısı 10. kez yıkılan 11. kez yapıyor yahut yeni gelen kimseler de yapı yapmaktan çekinmiyordu. Hukuka aykırı yapı yapımının önüne geçilememiş; adeta özendirici bir etki ortaya çıkmıştır. Ayrıca kentleşmenin kavramsallaştırılma süreci için bkz. **Tekeli**, “Kent, Kentleşme Ve Türkiye Dönemi”, s. 41-46.

⁶⁶ Örneğin, 1927 yılında kent sayısı 66 iken bu sayı 1950 yılında 102’ye, 1960 yılında 147’ye 1970 yılında 238’e 1990 yılında 424’e 1997 yılında ise 453’e ulaşmıştır. Nüfusu 10.000 kişiden fazla kent sayısı 2010 yılı itibari ile 528’e tekabül etmektedir. Bkz. **Keleş**, s. 66.

⁶⁷ Gecekondu, “köylerden kentlere göç eden nüfusun, kentlerdeki konut arzının eksikliği nedeniyle, en ucuz yoldan konut edinmek için buldukları çözümdür. Gecekondu, belirli ekonomik şartların mekana yansıdığı bir barınak türü ve bu barınakların oluşturduğu yerleşim biçimidir.” şeklinde ifade edilmektedir. olarak tanımlanmıştır. Bkz. **Torlak, S. Evinç**: “Gecekondulaşmanın Gelişimi, İmar Afı ve İslah İmar Planları”, Çağdaş Yerel Yönetimler, C.:12, S.:1, 2003, s. 64; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu’nun 2. Maddesinde ise gecekondu, “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” şeklinde tanımlanmaktadır. TDK’da da benzer bir tanımlama yapılarak, “imar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkalarına veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde toprak sahibinin bilgisi ve rızası olmaksızın acele yapılmış konut” ya da “Acele ile yapılmış, derme çatma yapı” şeklinde tanımlanmaktadır. Bkz. http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5bf7dca023c655.60911965 , Erişim Tarihi: 23.11.2018; Ülkemizdeki gecekondulaşma olgusu bakımından bu tanımlamanın yetersiz ve eksik kaldığı ileri sürülmektedir. Zira artık plansız bölgelerde tek katlı binalardan ziyade çok katlı binalar

yapılar, bugün gelinen noktada kentlerin en büyük sorunlarından birini teşkil etmektedir. Biraz daha ayrıntılı verilere göz atılacak olursak; 1950 yılında Türkiye’de 50.000 adet gecekondulu mevcutken bu gecekondularda yaşayan kişi sayısı 250.000 civarındadır. 1965 yılı itibari ile, gecekondulu sayısı 430.000 iken; yaşayan kişi sayısı 2.150.000’a tekabül etmektedir. 1980 senesinde gecekondulu sayısı 1.150.000’e yükselmiş, yaşayan kişi sayısı ise 5.750.000’dir. 1995 senesinde 2.000.000 gecekondulu varken, buralarda yaşayan kişi sayısı 10.000.000 civarındadır. Bu rakam kent nüfusunun ise %35’ine denk düşmüştür. 2002 senesinde ise, 2.200.000 gecekondulu sayısına varılmış olup burada yaşayan nüfusun 11.000.000’a yükseldiği belirtilmektedir⁶⁸.

İlk zamanlarda gecekondulu alanlarının oluşumu bakımından istihdam alanları belirleyici özellik göstermiştir. İlk gecekonduların en önemli özelliklerinden birisi bölgelerindeki sanayiye iş gücü sağlıyor olmalarıdır. İstanbul örneği ele alınacak olursa; bölgedeki fabrikalardaki işçiler, tesislerin hemen yakınlarına gecekondulu inşa etmişlerdir ve böylece hem barınma hem de ulaşım sorunlarını son derece ucuz bir şekilde çözmüşlerdir. Bu yerleşim bölgeleri genellikle, hazine arazilerinin işgaliyle ortaya çıkmıştır⁶⁹. Belediyelere veya hazineye ait araziler böylelikle küçülmüş ve rant malzemesi olmuştur⁷⁰. Diğer yandan bu durumun en temel sonuçlarından birisi de ülkemizdeki gecekondulaşma öyle

yapılmaktadır. Bu tür alanlara her türlü kamu hizmeti götürülmekte ve arsa malikleri ya da üçüncü kişiler çok katlı binalar inşa etmektedir. Çıkarılan af yasaları ile de bu durum meşrulaştırılmaktadır. Bkz. **Yasin, Melikşah**: “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, TBB Dergisi, S. 60, 2005, s. 113.

⁶⁸ **Keleş**, s. 528; İstanbul Ticaret Odası (İTO) verilerine göre İstanbul’da ilk gecekondulaşma 1946 yılında Kazlıçeşme-Zeytinburnu’nda ortaya çıkmıştır. Hatta 1949 senesinde İstanbul’da yaklaşık 5.000 gecekondunun 3.200 kadarı burada bulunmaktadır. **İstanbul Ticaret Odası**: İstanbul’da Kaçak Yapılaşmanın Nedenleri, <http://www.ito.org.tr/itoyayin/0002085.pdf> , İstanbul 2001, s. 9, Erişim Tarihi: 03.10.2018; Ülkemizdeki gecekonduların %80’e yakını Ankara, İstanbul, Adana, İzmir ve Bursa gibi 5 büyük ilimizde bulunmaktadır. Gecekonduların en yoğun olduğu bölgeler, genellikle, büyük ve (nispeten) gelişmiş kentlerin bulunduğu bölgelerdir. Bkz. **Keleş**, 100 Soru, s. 374.

⁶⁹ **İstanbul Ticaret Odası**, s. 9; **Keleş**, 100 Soru, s. 372-373.

⁷⁰ Zaman içerisinde gerçekleşen gecekondulaşma, büyük kentlere göç etmiş olan dar gelir grubuna mensup kişilerin temelde “barınma” ihtiyacını karşılamak amacıyla taşımaktaysa da amacından saparak rant amaçlı bir olgu halini aldığı belirtilmektedir. Bkz. **İstanbul Ticaret Odası**, s. 12-13; Tarihsel süreç içerisinde gecekondulaşma süreci farklılıklar arz etmiş olup 4 bölüme ayırmak gerekir. Birincisi, 1960’a kadarki olan süreçtir ve bu dönemde salt barınma gereksinimi ön plana çıkmaktadır. İkincisi, 1960-1970 arasıdır ve kiralamanın ön plana çıktığı ve gelir sağlayıcı bir araç olarak görüldüğü dönemdir. Üçüncüsü, 1970-1980 arası dönemi kapsamaktadır ve gecekondulu yapım sürecinin ticarileştiği bir dönemi temsil etmektedir. Son olarak dördüncü dönem ise, 2000’li yıllardır ve gecekondular büyük kentlerin birer parçası haline gelmiştir. Özellikle büyük kentlerde boş alanların azalmaya başlaması, nüfusun artması, arsa değerlerinin yükselmesinin de etkisi ile gecekondulu sahibinin yüklenicilerle en yüksek kazanç ve/veya faydayı sağlayacak şekilde pazarlık ettiği bir dönemin yaşandığı evre olarak ele alınmaktadır. Bkz. **Keleş**, 100 Soru, s. 374-375.

bir hal almıştır ki; bırakın bu yapılaşma kentlerin çevresinde kalması şöyle dursun; kentlerin içerilerinde dahi gecekondulu mahalleleri ya da yerleşim alanları bulunmaktadır⁷¹. Bu durum, kenti silüetinin zarar görmesinden trafik sorununa ve daha birçok konuda dikkatle ele alınması gereken bir konudur.

Öte yandan, şüphesiz ki, 1950 senesi itibari ile siyasi yaşamda çok partili bir döneme geçilmesi demokrasi tarihimiz açısından son derece önemli katkılar yapmışsa da kentleşme süreci bakımından bazı olumsuz sonuçların ortaya çıkmasına da zemin hazırladığı ileri sürülmektedir. Nitekim bir yandan gecekondulu sahiplerinin seslerini duyurmasını kolaylaştırırken diğer yandan gelir dağılımındaki dengesizliği görmezden gelerek halkın temel ihtiyaçları arasında yer alan eğitim, sağlık ve barınma gibi gereksinimlerine siyasi kaygılarla yaklaşılması söz konusu olmuştur. Böylece mevcut kentler bir yandan büyürken diğer yandan da mezkûr kaçak yapıların hukukileştirilmesi sonucu ortaya çıkmaktadır⁷².

Ülkemizde hızlı kentleşmenin bir sonucu ve/veya sorunu olarak ortaya çıkan gecekondulaşma beraberinde başkaca sorunları da ortaya çıkarmıştır. Bu sorunların en önemlilerinden bir tanesi yahut belki de en önemlisi, mülkiyet sorunudur⁷³. Her ne kadar TMK. taşınmazların kazanılmasında resmi şekil öngörmüşse de, ülkemizdeki kentleşme hareketleri düşünüldüğünde taşınmaz mülkiyeti bakımından süreç, kanunda öngörülen

⁷¹ **Sağlam**, s. 40; İstanbul örneğinden hareketle, kentleşme süreci içerisinde insanları kaçak yapılaşmaya iten ve/veya çeken birçok sebep bulunmaktadır. Hızlı nüfus artışı, aşırı göçler, kent içerisinde yeterince arsa üretilememesi, kentte oluşan arazi rantının yüksekliği, Türkiye’deki konut politikalarının yetersizliği, kadastro işlemlerinin tamamlanmaması, planların hiç olmaması ya da uygulamada yetersiz kalması, imar affi yasaları, siyasi kaygılar bakımından kaçak yapılaşmanın teşvik edilmesi ya da göz yumulması, inşaat ruhsatı işlemlerindeki bürokrasi, kaçak yapı ayırımı yapılmaksızın alt yapı hizmetleri götürülmesi, kaçak yapılara uygulanan müeyyidelerin yetersizliği, sağlıklı kaçak yapı takibi yapılamaması, kentleşmenin sağlanamaması kaçak yapılaşmanın sebepleri arasında gösterilmektedir. Kentleşmenin bir sonucu olarak, köyden kente gelen kişiler, kendi kültür ve yaşamına uygun çevresini oluşturmuş, kanunlara uygun olmaksızın yerel ve kamu yönetimlerini dikkate almadan kaçak yapılarını inşa etmişlerdir. Bu nedenle yoksulluk temelli denetimsiz, sağlıksız, metruk, çevre ve görüntü kirliliği yaratan, alt yapı eksikliği olan vs. kaçak yapılaşmalar oluşmuştur. Bu konuda bkz. **İstanbul Ticaret Odası**, s. 9-19.

⁷² **İstanbul Ticaret Odası**, s. 9; **Keleş**, Kent, Kentsel Siyaset ve Çevre Yazıları, s. 191.

⁷³ Hukukumuzda taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için resmi şekil öngörülmüştür (TMK 706. md.). TMK.’nın Taşınmaz Mülkiyetini düzenleyen ikinci bölümünün birinci ayırımında yer alan “Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması” üst başlıklı “Tescil” başlıklı 705/1. madde hükmü “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.” şeklinde açık olup taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için tapu siciline tescil zorunlu kılınmıştır.

usule uygun gerçekleşmemiştir. Bu durumun ortaya çıkardığı birinci sorun, kanunlara aykırı olarak özel mülkiyete veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde arsa malikinin bilgisi ve/veya muvafakati olmaksızın acele bir biçimde kaçak yapıların yapılmış olması, ikincisi sorun ise, tapu dışı taşınmaz devir ve tescilleridir ki, bu durum geçmişten günümüze değin bir türlü önlenememiştir. Bu sorunu çözmek ve mevcut kaçak yapıların sayısını ve niteliğini tespit edebilmek adına aşağı yukarı 65-70 senedir “gecekondu ve imar affi” konusunda yaklaşık olarak 20 civarında düzenleme yapılmıştır. Bunlardan en dikkat çeken ve halen yürürlükte olan, 1966 tarihli 775 Sayılı Gecekondu Kanunudur⁷⁴. Bunun yanı sıra, 1984 tarihli 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun ve buna bağlı olarak çıkarılan 3290 Sayılı Kanun ve 3366 Sayılı Kanun bu kapsamda belirtilebilir⁷⁵. Ancak birçok düzenleme yapılmış olmasına rağmen ve yapılan düzenlemelerle hukuka aykırı bir biçimde yapı yapılması yasaklanmışsa da gecekondu sayısının sürekli artış gösterdiği görülmektedir⁷⁶.

Önemle belirtmelidir ki; anılan bu düzenlemeler, “gecekondu ve imar affi” konusunda Cumhuriyet tarihinin en kapsamlı düzenlemelerini teşkil etmektedir. Yapılan bu düzenlemelerin yürürlük tarihleri dikkate alındığında seçim dönemlerine rastladığı da görülmektedir. Mezkûr düzenlemelerin getiriliş amaçları doğrultusunda; imar suçunun veya hukuka aykırı arazi kullanımlarının ya da imara ve kanuna aykırı yapılaşmanın bağışlanması bu aykırılıkları önleyici bir etkiden çok özendirici bir etki doğurduğu belirtilmektedir⁷⁷. 1949'daki ilk “gecekondu ve imar affi” düzenlemesi ile yapılmış bulunan gecekondular yasallaştırılmıştır. Af yasalarıyla gecekonduların meşrulaştırılması ve belediyelerin bu alanlara alt yapı getirmesine olanak verilmesi, gecekondu geliştirmesini hızlandırmış, bölgenin gelişmesi ve nüfusun çoğalmasını beraberinde getirmiştir. Daha sonraki yıllarda çıkarılan “gecekondu ve imar affi”na ilişkin düzenlemeler ile temelde amaçlanan, her ne kadar o güne kadar yapılan gecekondulara/kaçak yapılara hukuki bir zemin oluşturarak başkaca gecekondu/kaçak

⁷⁴ Mezkûr düzenleme ile mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi hedeflenmiştir.

⁷⁵ Bu düzenlemelerdeki temel amaç kişilerin beyanı esas alınarak mevcut yapıların hukukileştirilmesi ve sorunun kökten çözülmesidir.

⁷⁶ Keleş, s. 527; Keleş, 100 Soru, s. 372.

⁷⁷ Köktürk, Erdal: “Türkiye’de ‘Gecekondu ve İmar Affi’ Üzerine Bir İnceleme”, HKMJAYD, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Orası Yayın Organı, S.:88, 2003, s. 54-55.

yapı yapımını önlemekse de ancak çıkan her af yasası, gecekondulaşmayı teşvik edici olmuştur. Her af bir süre sonra yenisinin çıkacağı beklentisine yol açmıştır. Oluşan beklentiler hiçbir zaman boş çıkmamıştır. Gecekondulaşma “Gecekondulaşma tasfiye, ıslah, önleme” programları adı altında hızla büyümüştür⁷⁸.

⁷⁸ **İstanbul Ticaret Odası**, s. 10; Yani denilebilir ki; ülkemizdeki (hızlı) kentleşmenin doğurduğu bir sorun olarak kaçak yapılaşmaya getirilen çözümler, sorunu, kökten çözmek amacı taşısa da yetersiz kalmış ve günü kurtarma gayesine hizmet etmiştir ve özellikle yapılan düzenlemelerin mevcut sorunu yıllar içerisinde yetersiz kalmasında siyasi kaygılar ile hareket edilmesinin de payı olduğunu ifade etmenin yanlış olmayacağı inancındayız.

Öte yandan 30425 Sayılı 18.05.2018 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak 3194 Sayılı İmar Kanunu'na Geçici 16. Madde olarak eklenen kamuoyunda ise, “imar barışı” olarak bilinen düzenleme bu konuya ilişkin sayılabilecek düzenlemelerden sonuncusudur. Bu düzenleme ile 31.12.2017 tarihinden önce afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılarla ilgili olarak hem mezkûr yapıların kayıt altına alınması hem de imar barışının sağlanması hedeflenmektedir. Önemle belirtilebilir ki; bu düzenleme ile mevcut ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapıların niteliğinin ve sayısının tespiti bakımından önem arz etmektedir. Diğer yandan muhtelif zamanlarda yapılan düzenlemelerle benzerlik taşıdığı düşünülse de, bazı yönleriyle farklılıklar da bulunmaktadır. Örneğin, elde edilecek gelirin nerede kullanılacağı belirlenmiş olup 6306 Sayılı kanun kapsamında kullanılmak üzere elde edilen kaydedileceği açıkça hüküm altına alınmıştır. Her ne kadar düzenlemede açıkça yer almasa da yetkililerin açıklamaları ile birlikte değerlendirme yapıldığında bundan sonraki süreçte ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapı yapılmasının önüne de geçilmek istenmektedir. Bu hedeflenen amacın gerçekleşip gerçekleşmediği ya da başkaca sorunlara yol açıp açmayacağı zaman içerisinde ortaya çıkacak bir konudur. Ancak hükmün düzenleniş gayesinin afet risklerine hazırlık amacı taşıması karşısında (sadece) vatandaş beyanını esas alarak 31.12.2017 tarihinden evvel yapılmış olan hemen hemen her yapıya yapı kayıt belgesinin verilebilecek olması oldukça riskli ve çelişkili bir durum olduğu kanısındayız. Ayrıca uzlaşma/anlaşma temeline dayanan bir yasal düzenleme olan 6306 Sayılı Kanun'un uygulanmasını da olumsuz etkileyebilecek bir uygulama olduğu düşüncesindeyiz. Ayrıca bu düzenlemenin suistimal edilmemesi için yani daha açık bir deyişle imar barışı sürecinden faydalanılmak üzere gizli saklı hızlı bir biçimde yapı yapıp (31.12.2017 tarihinden sonra), yapı kayıt belgesi müracaatında bulunmaları olmaması ve dahi yukarıdaki bölümlerde geçmişteki süreçlerle ilgili açıklanmaya çalışıldığı üzere ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapı yapılarak kaçak yapı sayısının artmasına olanak tanınmaması adına oldukça önemiyet gösterilmesi gereken bir konudur. Zira, *“Türkiye genelinde başlatılan 'İmar Barışı' ile Doğu Karadeniz Bölgesi'nde kaçak yapılara af getirileceği belirtilen uygulamayı fırsat bilen bazı vatandaşların, yaylalarda betonarme kaçak yapılar inşa etmeye başladığı ortaya çıktı. Jandarma, milli parklar ve belediye ekiplerinin tuttuğu kaçak yapılar için bölge valilikleri harekete geçti. Valiliklerin yayınladığı bildiriye, İmar Barışı uygulamasının 31 Aralık 2017 tarihinden önceki yapıları kapsadığına yer verildi, bu tarihten sonra imar mevzuatına aykırı inşa edilen yapılar için 5 yıla kadar hapis cezası öngören yasal işlem başlatılacağını duyuruldu. (...)”* şeklinde haberler basına yansımıştır. bkz. <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/imar-barisini-duyan-yaylalarda-kacak-yapiya-basladi-40907850> , Erişim Tarihi: 24.11.2018; 1985 tarihinde UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne giren 60 milyon yılda oluşan ve birinci derece arkeolojik ve doğal sit olan Kapadokya'da tarihsel doku ciddi bir tehlike ile karşı karşıya kalmıştır. Aşk Vadisi, Güvercinlik, Çavuşin, Görkündere Vadisi'nde butik otel, kafe, villa, ahır yapılarak imar barışından faydalanmak istenilmiştir. Birinci derece tarihi ve doğal sit olan Ortahisar, Avanos, Ürgüp, Uçhisar ve Göreme'yi kapsayan ve UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde yer alan yaklaşık 10 bin hektarlık alanda, kaçak yapılaşma bu yasayla birlikte hızla artmıştır. Çok sayıda otel, kafe, restoran ve konut sahibi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne, yapmadıkları inşaatlar için bile başvuru yaparak yapı kayıt belgesi aldığı hususunda haber için bkz. <http://www.hurriyet.com.tr/gundem/peribacasinin-cigliklari-41007034> , Erişim Tarihi: 03.11.2018.

Türkiye özelinde gecekondulaşmanın son 50-60 yıl içerisinde bu denli büyük bir sorun olarak ortaya çıkması, yeni yerleşim alanlarının ortaya çıkmasına sebep olmasının yanında şehrin; çevre ve görüntü kirliliği yaratan, plansız, imara aykırı, çarpık, metruk, köhnemiş yapılarla dolmasına ve alt yapı eksikliği olan bir hal almasına da neden olmuştur. Mezkûr alanların güvenliğe, sağlığa vb. konulara ilişkin önemli derecede zafiyetler doğurabileceği tartışmasızdır. Bu durum başlı başına büyük bir sorundur. Ayrıca mezkûr mahallerde sosyal hayat olmadığı gibi mevcut sosyal yapı, suç oranının artmasına da neden olabilecek türden olduğu belirtilebilir. Ayrıca ülkemizin bir deprem ülkesi olduğu bilim insanlarınca ortaya konan ve kamuoyunun malumu olan bir konudur. Özellikle bilim insanları tarafından “Büyük İstanbul Depremi”nin beklenildiğine yönelik çeşitli platformlarda birtakım açıklamalar yapılmakta olup bu konu kamuoyuna muhtelif zamanlarda yansımıştır. Yakın geçmişimizde gerçekleşmiş olan “17.08.1999-Marmara Depremi” ile “2011-Van Depremi” ülkece, tarihi imkânsız acılar yaşamamıza sebep olmuştur. Nitekim ülkemizde, dünün bugüne gebe ve bugünün en temel sorunlarının birini oluşturan, köhnemiş yapıların ve çarpık yapılaşmanın bulunduğu, plansız, alt yapı sorunları olan çevre ve görüntü kirliliği yaratan doğal afetler karşısında dayanamayacak kadar eski ve metruk bina sayısı azımsanmayacak kadar fazladır. Tüm bu anlatılanlar çerçevesinde, ülkemizde gerçekleşen kentleşme süreci ile uzun yıllar içerisinde oluşmuş sorunlar yumağının çözülmesi ve başkaca sorunların doğmasının önüne geçilmesi, başta deprem olmak üzere afetlerle mücadelede telafisi güç ve/veya imkânsız zararların doğmasını engellemek ve önleyici tedbirler alabilmek açısından kentsel dönüşümün oldukça önemli bir araç olduğunu ifade etmek gerekir.

III. KENTSEL DÖNÜŞÜM

A. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ VE ORTAYA ÇIKIŞ SÜRECİ

Kentsel dönüşüm olgusunun temelinde kentin oluşma sürecinden kentleşme hareketinin doğurduğu toplumsal, düşünsel, ekonomik, sosyal, siyasal vb. tüm gelişme ve sonuçların

etkisi bulunmaktadır⁷⁹. Kent kavramı oldukça dinamik bir kavram olduğundan kentin geçirmiş olduğu değişim, gelişim ve dönüşümlerin etki ve sonuçları, kentsel dönüşüm olgusunun tarihsel süreç içerisinde ortaya nasıl çıktığı hususunda yol gösterici niteliktedir.

Sanayi devrimi insanlık tarihi bakımından bir dönüm noktası olmuştur ve insanlık tarihinde büyük değişiklikler yaşanmasına sebep olmuştur. Nitekim sanayi devriminin etkisi ile ortaya çıkan göçlerle meydana gelen mevcut durum ve koşulları iyileştirmek için kentlerin, içerisinde bulunan teknolojik koşullara uygun hale getirilmeye çalışılması gibi amaçlar ilk kentsel dönüşüm uygulamaları olarak kabul edilmektedir⁸⁰.

Tarihsel süreç içerisinde; kentsel dönüşüm uygulamalarının temelinde kentsel mekânda meydana gelen bozulmasının düzeltilmesi yatmaktadır. Bu bağlamda; kentsel dönüşüm süreçlerinin zaman dilimleri içerisinde farklı şekillerde ortaya çıktığı ve hatta kentsel dönüşüm uygulamalarının ülkelere göre farklı zamanlarda farklı müdahale şekilleri (uygulama biçimleri) ile uygulanmaya geldiği görülmektedir⁸¹. Yani daha açık bir deyişle; örneğin, kentsel yenileme ve yeniden yapılandırma gelişmiş Batı ülkelerinde İkinci Dünya Savaşı sonunda yaygın biçimde kullanılan dönüşüm araçları iken sonraki dönemlerde değişen toplumsal koşullar ve ihtiyaçlar çerçevesinde kentsel canlandırma, iyileştirme, sağlıklılaştırma ve koruma gibi müdahale şekilleri ön plana çıkmıştır⁸². Ancak 19. yy.'dan 20. yy. ortalarına kadarki sürede kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı kentsel dönüşümün en önemli müdahale şekli, kentsel yenileme olmuştur⁸³.

⁷⁹ Kent ve kentleşme kavramına dair detaylı açıklamalarımız için bkz. s. 5-28.

⁸⁰ **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 49.

⁸¹ **Uzun, C. Nil:** "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri", Planlama Dergisi, S.: 36, 2006/2, s. 49; Kentsel dönüşüm uygulamalarında dönemsel olarak veya ülkeden ülkeye farklılık arz etmesinin temelinde sanayi devrimi sonrasında gerçekleşen hızlı ve kontrolsüz kentleşme, doğal afetler, savaşlar gibi çeşitli nedenler dolayısı ile kentlerde sosyal, fiziksel, toplumsal vb. sorunların ortaya çıkması neticesinde merkezi yönetimlerin veya yerel yönetimlerin bu sorunlarla mücadele noktasında farklı disiplinlerle çalışması ve farklı politikalar üreterek bir dönüşüm süreci başlatmış olmaları yatmaktadır. Bkz. **Kandaloğlu**, s. 23; Kentsel dönüşümün uygulama biçimleri hususunda aşağıdaki açıklamalarımız için bkz. s. 61-70.

⁸² **Ataöv, Anlı/Osman, Sevin:** "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", METU JFA, 2007/2, s. 58.

⁸³ **Akkar**, s. 30.

Şüphesiz ki; kentsel mekanların değişim ve dönüşüm süreçlerinin kavranabilmesi için bu süreçleri ortaya koyan nedenleri ve bu doğrultuda gelişen yaklaşımları anlamak ve ortaya koymak gerekmektedir. İlk olarak Batı’da ortaya çıkan bir kavram olarak kentsel dönüşümün tarihsel süreç içerisindeki gelişimi, değişimi ve evrimini ortaya koyabilmek adına batı deneyimlerinin de incelenmesi önem arz etmektedir. Bu minvalde; batı ülkelerinin deneyimlerinden hareketle, bir müdahale şekli olarak kentsel dönüşüm yaklaşımlarının çeşitli aşamalardan geçtiği görülmektedir. Nitekim kentsel dönüşüm kavramının, zaman içinde kentsel yenilemeden kentsel yeniden canlandırmaya; salt fizik mekân odaklı bir eylem alanı olmaktan sosyal, ekonomik ve çevresel sorunları da kapsayan daha bütüncül bir yaklaşıma doğru evrildiği ifade edilmektedir⁸⁴.

Tarihsel süreç içerisinde kentsel mekanların çöküntüye uğraması ve/veya bozulması sebeplerinin başında sanayi devriminin yaratmış olduğu etki ve sonuçlar, -özellikle Avrupa’da- II. Dünya Savaşının etki ve sonuçları temel iki faktörü olarak belirtilebilir⁸⁵. Ancak bununla da sınırlandırmak doğru değildir. Zira kentsel mekanların çöküntüye uğraması her zaman dış faktörler sebebi ile de olmayabilir. Bu bağlamda, mezkûr iki neden, yaratmış olduğu etki ve sonuçların büyüklüğü sebebi ile daha ön plandadır.

Kentsel dönüşüm deneyimlerinin çeşitli dönemlerde çeşitli kavramlarla ifade edilmesi kentsel dönüşüm olgusunun bir evrim geçirdiğini göstermektedir⁸⁶. CARMON’a göre kentsel dönüşüm deneyimleri geçirdiği evrimler çerçevesinde temelde üç aşamada sınıflandırılmaktadır⁸⁷. Öte yandan kentsel dönüşüm olgusunun ortaya çıkışında

⁸⁴ **Görgülü, Zekai/Dinçer, İclal/Enlil, Zeynep/Örnek, Elif/Kurtarır, Erhan/Altınok, Emrah:** İstanbul’un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İş-Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli – Küçükbakkalköy Örneği, İstanbul 2006, s. 17 (<http://www.yildiz.edu.tr/~ealtinok/kbk.pdf>, Erişim Tarihi: 19.01.2019).

⁸⁵ **Ayhan, Fatma:** “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin, Melikşah/Şahin, Cenk), İstanbul 2015, s. 136.

⁸⁶ **Kandaloğlu,** s. 23.

⁸⁷ I. aşama (1950-1960 arası): Buldozer çağı olarak isimlendirilmiştir. Tarihsel ve ideolojik arka planında ekonomik refah, fiziksel determinizm, yapılı çevre değişimleri sosyal problemleri ve ekonomik çözümlerle azaltmayı hedefliyor. Devlet eliyle toptan yeniden geliştirme ve kentsel yenileme sürecinden bahsedilmektedir. Temel ilkeler, büyük yıkımlar ve yer değiştirmelerin olmadığı ve yoksul kesim için mega yapıların yapılmaması hususunda şekillendiği ifade edilebilir.

II. aşama (1960-1970 arası): Sosyal ve fiziksel rehabilitasyon dönemidir. Mahalle bazlı bir yenileme görülmektedir. Bütüncül bir yaklaşım vardır. Çok boyutlu yeniden gelişim ve sağlıklılaştırma çalışmaları mevcuttur.

Amerika’da farklı Avrupa’da farklı dinamiklerin etkili olduğunu söylemek mümkündür⁸⁸. Kentsel dönüşüm uygulamaları tarihsel süreçte diğer ülkelerde çok önceleri ortaya çıkmışsa da ülkemiz açısından yeni sayılabilecek bir olgudur.

1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihçesi ve Gelişimi

Kentsel dönüşüm olgusu, ilk kez, Avrupa ülkelerinin kentlerinde fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik müdahaleler yapılması şeklinde başlamıştır. Kentsel dönüşümün ilk uygulamaları genelde; kentsel mekânın, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının kötü ekonomik, fiziksel ve sosyal şartlarda yaşadıkları ve/veya sosyal dayanışmanın kaybolduğu konut alanlarında yahut eski ya da boş liman ve/veya sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde olmuştur⁸⁹.

19. yy.’da ortaya çıkan kentsel dönüşüm çeşitli gerçekleştirme model ve yöntemleri ile bugünkü anlamını kazanmıştır⁹⁰. Zira gerçekleşen sanayileşme ile birlikte fabrikaların çevresine kurulan işçi kentlerindeki düşük yaşam kalitesinin iyileştirilmesi ve/veya Batı’daki büyüyen kentlerde işçi sınıfının yaşadığı sosyal ve ekonomik çöküntü alanlarını iyileştirme ihtiyacı ile 20. yy.’da fonksiyonunu yitirmiş sanayi alanlarının yeniden değerlendirme ve canlandırma girişimleri kentsel dönüşümün temellerini

III. aşama (1970-1980-1990 arası): Ekonomik canlanma – yeniden canlandırma dönemidir. Kent merkezlerinde ekonomik gelişmeye vurgu yapan yatırım odaklı bir yaklaşım söz konusudur. Sosyal programların başarısızlığını temel alan kent merkezlerini ekonomik olarak canlandırmayı hedef alan uygulamalar vardır. Temel programlar arasında soylulaştırma da bulunmaktadır. Gayrimenkul eksenli kamu-özel ortaklığı dönüşümleri görülmektedir. Detaylı açıklamalar için bkz. **Carmon, Naomi**: “Neighbourhood regeneration: The State of the Art,” *Journal of Planning Education Research*, 17, 1997, s. 131-144; Buna karşılık; kentsel dönüşüm olgusunun zaman içerisinde geçirmiş olduğu sürecin beş evrede de incelendiği görülmektedir. Ancak bu incelemelerdeki farklılığın inceleme metodu ile alakalı olduğunu ifade etmek gerekir. Bu hususta bkz. **Roberts, Peter**: *The Evolution, Definition and Purpose of the Urban Regeneration, Urban Regeneration a Handbook*, Ed.: Roberts, Peter/Sykes, Hugh, SAGE Publications, London 2008, s. 14; altı evrede “Roberts/Sykes”den güncelleyerek ele alan çalışma için bkz. **Kandaloğlu**, s. 25.

⁸⁸ **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 51.

⁸⁹ **Ataöv/Osman**, s. 58; Kentsel dönüşüm olgusunun doğdu yerin İngiltere olduğu belirtilmektedir. Bkz. **Kandaloğlu**, s. 29.

⁹⁰ **Ayhan**, s. 136; **Üstün**, s. 11; Kentsel dönüşümün başlangıcı açısından Avrupa’da Sanayi Devrimi neticesinde fabrikaların etrafına kurulmuş olan işçi kentlerindeki düşük yaşam kalitesinin iyileştirilmesi için 1910-1940 yılları arasında gerçekleştirilen müdahaleler örnek olarak gösterilmektedir. Bkz. **Yedekçi**, s. 26.

oluşturmaktadır⁹¹. Bu sebeple gerek kentsel dönüşümün ortaya çıkışı gerekse gelişimi bakımından Avrupa ülkelerinin deneyimleri değeri yadsınamayacak derecede önemlidir⁹².

Önemle belirtmelidir ki; Sanayi Devriminin etkisi ile hızlı kentleşme süreci, Avrupa kentlerinde önemli konut sorunlarına yol açmıştır⁹³. Bu bağlamda; tarihsel süreç içerisinde 19. yy.'ın ortalarından 1945'li yıllara kadarki geçen sürede kentsel dönüşümün en yaygın uygulama ve müdahale biçimi kentsel yenileme olmuştur⁹⁴. Sanayi Devrimi ile fabrikaların etrafına kurulmaya başlayan şehirler, hızla artan bir çevre kirliliği yaratmış, sanayi alanlarının düzensiz ve çarpık yapılaşması ile yaşam kalitesi düşük ve alt yapı hizmetleri yetersiz olan yoğunluklu kentsel mekanlar ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda kentsel dönüşümün ilk uygulamalarının yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi için kamusal alanların artırılmasına yönelik gerçekleştirildiği belirtilmektedir⁹⁵. Bu kapsamda 19. yy.'da kentsel dönüşüm ile ilgili bazı yaklaşımlar doğmuş ve gelişmiştir. Nitekim bunun bir sonucu olarak, 19. yy.'ın sonlarına doğru "Park Hareketi" ile, doğanın kente getirilmesi hedeflenmiştir⁹⁶. Park hareketini; kent merkezlerinde geniş bulvar ve caddelerin açılmasını kapsayan kentsel yenileme projeleri izlemiştir⁹⁷. Bu dönemdeki yenileme projeleri ile trafik ve çevrenin iyileştirilmesi sağlanmış olmakla birlikte; kent merkezindeki ve çevresindeki kalabalığın da azalması sağlanmıştır. Avrupa'daki mezkûr projelere paralel olarak Kuzey Amerika'da ise "Güzel Kent Hareketi" ortaya çıkmış ve gelişmiştir. Bu sayede kentlerde geniş bulvar ve caddeler açılmış, belediye, mahkeme

⁹¹ Yıldırım, s. 7; Yedekçi, s. 26.

⁹² Ayhan, s. 137-138; Kandaloğlu, s. 29; Özden (Kentsel Yenileme), s. 51.

⁹³ Görgülü/Dinçer/Enlil/Örnek/Kurtarıp/Altınok, s. 18.

⁹⁴ Çaptuğ, s. 39.

⁹⁵ Özden (Kentsel Yenileme), s. 51; LeGates, Richard T./Stout, Frederic: "Modernism and Early Urban Planning (1870-1940)", The City Reader, Ed.: LeGates, Richard T./Stout, Frederic, London ve New York 1998, s. 300.

⁹⁶ Park hareketinin bir sonucu olarak, 1844 yılındaki Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845 yılındaki Londra'daki Victoria Parkı ve 1863 yılındaki New York'taki Central Park'ın yapıldığı belirtilmektedir. Bkz. LeGates /Stout, s. 302; Park Hareketi gibi birçok deneyim ile Paris başta olmak üzere Avrupa'da birçok kentte 19. yy.'ın sonuna kadar yeniden yapılandırılmıştır. Bkz. Özden (Kentsel Yenileme), s. 52.

⁹⁷ Bu tür projelerin başında Paris'te 1859 yılında Haussmann tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi gelmektedir. Bu projenin özelliği, Paris'in merkezinde büyük yıkımlar yapılmış, geniş bulvarlar ve caddeler oluşturulmuştur. Bkz. LeGates /Stout, s. 302; Bununla beraber, Devlet eli ile Haussmann tarafından Paris'te gerçekleştirilen kentteki Ortaçağ dokusunun yıkılarak geniş bulvarların açılması, yeni kent meydanının oluşturulması ve konut alanlarının oluşturulması kentsel dönüşüm anlamında ilk geniş kapsamlı örnek olarak kabul edilmektedir. Bkz. Görgülü/Dinçer/Enlil/Örnek/Kurtarıp/Altınok, s. 18.

binaları gibi kamusal alanlar bahse konu bulvar ve caddelere cephe verecek şekilde konuşlandırılmıştır⁹⁸.

20. yy.'ın ilk yarısında İngiltere'de "Bahçe Kent Hareketi" ve "Yeni Kentler Hareketi"ne paralel olarak "Modernist Hareket" ortaya çıkmıştır⁹⁹. Modernist hareketin II. Dünya Savaşından sonra da etkili olduğu belirtilmektedir. Özellikle savaş sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar kentlerin yeniden inşası yaklaşımının benimsenmesine yol açmış ve sosyal konut yapımına ağırlık verilmiştir¹⁰⁰.

Salgın hastalıkların kentleri sarması kamu sağlığı kavramının ortaya çıkmasına neden olmuş; oluşan sağlıksız ve düzensiz yaşam alanlarındaki konut standartlarının yükseltilmesi, salgın hastalıkların kaynağı olarak görülen çöküntü alanı haline gelmiş son derece karmaşık bir görünüme sahip konut alanlarının yıkılarak temizlenmesi (*slum clearance*) başta İngiltere¹⁰¹ ve ABD olmak üzere gelişmiş Batı ülkelerinde giderek önemli bir kentsel politika olarak kabul görmüştür. Çöküntü ve gecekondu alanlarının temizlenmesine yönelik olan anılan bu yeniden geliştirme çalışmaları, II. Dünya Savaşı sürecinde kesintiye uğramışsa da savaş sonrası dönemin ekonomik kalkınma ve kentleri yeniden inşa etme döneminde tekrar gündeme gelmiştir¹⁰².

1940'lı yılların ikinci yarısından itibaren kentsel gelişim (urban development) stratejisinin de uygulandığı görülmektedir¹⁰³. 1940'lı ve 1950'li yıllarda II. Dünya

⁹⁸ Akkar, s. 30-31 (ve orada anılan Carr, Stephen/Francis, Mark/Leanne, G. Rivlin/Andrew, M. Stone: Public Space, Cambridge Üniversitesi Yayınları, 1992.)

⁹⁹ LeGates/Stout, s. 301-305; 1933 yılında Atina'da gerçekleştirilen Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi'nde (CIAM) akdedilen Atina Sözleşmesi'nde belirlenen temel ilke ve prensiplere göre "Modern Kent", temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olmalı, kentlerin sağlıksız alanları yıkılmalı, bu alanlar tekrar yapılırken geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden oluşan bir kentsel doku geliştirilmelidir. Bkz. Akkar, s. 31.

¹⁰⁰ Akkar, s. 31; İngiltere'de 1930-1950 arasında devlet eli ile konut odaklı olarak yıkıp yeniden yapma yöntemi ile sosyal konut üretimine geçilmiştir. Bkz. Kandaloğlu, s. 30.

¹⁰¹ Sanayi Devriminin etkisi ile İngiliz kentlerinin bu gelişimi 1870'li yıllara kadar devam etmiştir. 1870'li yıllarda yoksul işçi mahallelerinde ortaya çıkan kolera salgını dönüm noktası olmuştur ve yoksul işçi mahalleleri yıkım tehdidi ile karşı karşıya kalmıştır. Bu kapsamda gecekondu benzeri kalitesiz yapıları temizleme kampanyası ve sağlık reform hareketi başlamıştır. İngiltere'de 1870'li yıllara kadar herhangi bir yapı inşa yönetmeliği bulunmamaktadır. 1870'li yıllarda yapılan düzenleme ile 1930'lara kadar uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Bkz. Kandaloğlu, s. 29-30.

¹⁰² Görgülü/Dinçer/Enilil/Örnek/Kurtarı/Altınok, s. 18.

¹⁰³ Akkar, s. 31.

Savaşında yakılıp yıkılan şehirlerin yeniden inşa edilmesi söz konusudur. Yaşam standardı düşük işçi konutlarının da yıkılarak yerine toplu konutların inşa edildiği kentsel dönüşüm faaliyetleri de görülmektedir¹⁰⁴. 1950’li yıllarda kapitalist sermayenin ortaya çıkışı ile birlikte yeniden geliştirme programlarına yer verildiği görülmektedir¹⁰⁵.

1960’lı yıllarda tarihi kentlerin korunması, 1970’li yıllarda ise turizm sektörünün ve kentsel boş alanların iyileştirilmesi kendisini göstermiştir¹⁰⁶. Bu dönem, özellikle, kentsel yenileme (urban renewal) ve kentsel iyileştirme (urban improvement) müdahalelerinin ön plana çıktığı dönemlerdir. Fiziksel bozulma ile toplumsal bozulmanın birbiri ile bağlantılı olduğundan hareketle toplumsal sorunlara hassasiyet gösteren projeler geliştirilmiştir. Mezkûr projelerin gerçekleştirilmesinde kent merkezlerinin çevreleri ile kenar mahalleler öncelik kazanmıştır. Merkezi idare projelerin gerçekleştirilmesinde belirleyici olmuştur. Önceleri kentsel bozulma toplumsal bir hastalık olarak kabul edilirken; sonraları yapısal ve ekonomik nedenlerle birlikte açıklanmıştır¹⁰⁷.

1980’li yıllarda gelindiğinde kentsel dönüşüm alanında önemli gelişmelerin yaşandığı söylenebilir. Neoliberal politikaların da etkisi ile birtakım kentsel sorunlar ortaya çıkmış, kent toprağının ekonomik bir değer olarak kabul edilmeye başlanması ile birlikte dönüşüm olgusu, siyasal alanda da kendisine yer edinmeye başlamıştır¹⁰⁸. Bu dönemde, kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment) olarak uygulanan müdahale biçimi

¹⁰⁴ **Yedekçi**, s. 26; İngiltere’de 1950’li yıllardan sonra yoksul mahallelere karşı olan bakış değişmiş ve bütüncül bir yaklaşım benimsenmiştir. Planlama ilkeleri de göz önünde bulundurulmaya başlandığı belirtilmektedir. Bkz. **Kandaloğlu**, s. 30.

¹⁰⁵ **Saraç**, s. 23.

¹⁰⁶ **Saraç**, s. 23.

¹⁰⁷ **Akkar**, s. 31; 1960’lı yıllarda kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlıklılaştırma şeklinde küçük müdahaleler ile de gerçekleştirildiği görülmektedir. Bunun temelinde de sorunlu yapılara daha az maliyetle müdahale mantığı yattığı ifade edilmektedir. Bkz. **Yedekçi**, s. 26; Avrupa ülkelerinde ilk olarak 1968 yılında İngiltere’de kentsel politikalarla ilgili olarak sosyal huzursuzluk içerisindeki kentsel mekanlarda sosyal sorunları gidermek adına çalışmalar başlatılmış olup 1969 yılında konut kanunu çıkarılmıştır. Devam eden süreçte 1970’lerin başında Hollanda Amsterdam ve Rotterdam’daki topluluklar ile şehir yönetimleri arasındaki çatışmaları gidermek adına Hollanda yasal düzenlemeleri gerçekleştirdi. Hakeza, Almanya 1971 yılında “*städtebauförderungsgesetz*” (kentsel gelişim kanunu) ile II. Dünya Savaşı sonrası konut kıtlığının ortaya çıkması sebebi ile iyileştirme çalışmalarına izin verildi. Bununla birlikte Fransa’da da, 1971 yılında, yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu hususta bkz. **Couch, Chris/Fraser, Charles**: “Introduction: The European Context and Theoretical Framework”, *Urban Regeneration in Europe*, Ed.: Couch, Chris/Fraser, Charles/ Percy, Susan, Oxford 2003, s. 3.

¹⁰⁸ **Yedekçi**, s. 26.

kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliklerinden birisini teşkil etmektedir¹⁰⁹. Esasen, adeta kentsel yenileme ile özdeşleşmiş olan kentsel dönüşümün sadece bir kentsel yenileme yaklaşımı olmaktan çıktığı da ifade edilebilir.

Özellikle teknolojik hayatta yaşanan gelişmelerin etkisi ile toplumsal, ekonomik ve sosyal hayatta gelişmeler ve değişimler meydana gelmiş ve başta Avrupa ve Kuzey Amerika olmak üzere tüm dünyada belirgin bir kentsel dönüşüm süreci başlamıştır¹¹⁰. Her ne kadar bu dönemde uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ile ekonomik canlandırma hedeflenerek kentin yoksun bölgelerine de etki etmesi amaçlanmışsa da gayrimenkul eksenli bir dönüşüm kentlere güvenilir ve sürdürülebilir bir ekonomik dönüşüm ortamı sağlayamamıştır¹¹¹. Bununla birlikte; Avrupa Konseyi 1981 yılında “Urban Renewal” adıyla bir kampanya başlatmıştır¹¹².

1990’lı yıllarda Batı Avrupa ülkeleri, kentsel planlama çerçevesinde kentsel yeniden canlandırma şeklindeki hedeflerini ortaya koymalarının yanında Avrupa Topluluğu Komisyonunca (CEC) hazırlanan ve kentsel çevreyi ele alan “Yeşil Rapor” (Green Paper) yayımlanması ile anılan bu hedeflerin gerçekleştirilmesi mümkün olmuştur¹¹³.

¹⁰⁹ Akkar, s. 31; Kandaloğlu, s. 26; Bu kapsamda kentsel dönüşüm, kent merkezinde ya da merkezin yakın çevresindeki kıymetli topraklarda yer alan işlevini yitirmiş eski fabrika alanları, liman bölgeleri, antrepo ve depo alanları gibi alanların yeniden faaliyete geçirilerek kent ekonomisine kazandırılmasını hedefleyen bir yaklaşım halini almıştır. Bkz. Görgülü/Dinçer/Enlil/Örnek/Kurtarır/Altınok, s. 21.

¹¹⁰ Saraç, s. 23; Bununla birlikte; kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde özel sektörün pay ve ağırlığının artarak özel – kamu işbirliğinin öne çıktığı belirtmek gerekir. Kamu, özellikle alt yapı sunumu, arazi düzenlemesi, imar uygulamaları ile kentsel dönüşüm projeleri bazında özel sektöre yönelik sermayeyi çekme faaliyetleri üstelendiği söylenebilir. Bkz. Akkar, s. 32.

¹¹¹ Görgülü/Dinçer/Enlil/Örnek/Kurtarır/Altınok, s. 21; Ayrıca bu dönemde noktasal projeler de ön plana çıkmıştır. Ancak projelerin toplumsal boyutu, devlet desteği ile toplumun kendi kendine yardımından öteye geçemediği ifade edilmektedir. Bkz. Kandaloğlu, s. 26.

¹¹² İngilizcedeki “renewal” kelimesinin karşılığı olarak “yıkıp yeniden yapma” anlamı taşımasından kaynaklı olarak kampanyanın adı “Urban Renaissance” olarak değiştirilmiştir. Bkz. Çubuk, Metin: Çağdaş Kentsel Kültür Mirası Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Sempozyum, Sunuşlar, Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul 1998, s.32; Adı geçen kampanya ile hedeflenen hususlar dört temel başlıkta kentlerde yaşam koşullarının iyileştirilmesi, kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağı tartışılması, kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve yeni yasal dayanaklar elde edilmesi ve kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin geliştirilmesi şeklinde ifade edilmektedir. 1980’li yılların ortalarında Avrupa’da yeniden yapılanma üzerine bilimsel çalışmalar başlamış olup 1987 yılında “Bellagio Konferansı” ile savaş sonrası kentlerin içerisinde bulunduğu durumu düzeltmek adına yeniden yapılanmayı konu alan pek çok ve farklı disiplin bir araya getirilmiştir. Bu konuda bkz. Özden (İstanbul Örneği), s. 259; Yedekçi, s. 29-30.

¹¹³ Anılan bu raporun, Batı Avrupa ülkelerinin hükümetlerinin kent planlamaları ile ilgili kendi amaçlarını benimsemeleri bakımından ayrı bir önemi bulunmaktadır. Adı geçen rapor, 1993 yılında, İngiltere ve

1990’larda küreselleşmenin etkisi ile birlikte tarihi ve kültürel dokunun korunması ön plana çıkmıştır¹¹⁴. Bununla birlikte günümüze kadarki sürede kentsel dönüşümün en yaygın müdahale biçimi kentsel yenileşme ve/veya kentsel canlandırma (urban regeneration) olmuştur. Bu dönemin en önemli karakteristik özelliklerinden biri çok aktörlü olmasıdır. Yani farklı bir deyişle, kamu – özel sektör ile birlikte gönüllü kuruluşlar ile toplumun farklı kesimlerinin kentsel dönüşüm sürecine katılımının önemi üzerinde durulmuştur. Ayrıca bu yıllarda merkezi yönetimin yanında yerel yönetimlerin daha fazla rol aldığını da vurgulamak gerekmektedir. Bunun yanı sıra, esasen 90’lı yıllar kentsel dönüşümüne bakışın da değiştiği yıllardır. Daha net bir deyişle; 80’li yıllarda kentsel mekânın daha çok fiziksel ve ekonomik yönü üzerinde durulurken; 90’lı yıllarla birlikte kentsel mekânın fiziksel, ekonomik, sosyal yanlarına ilaveten kentsel dönüşümün yasal, yönetsel, örgütlenme süreçlerini bütüncül bir biçimde ele alındığı takdirde kentsel canlandırma ile de en üst seviyede kamu yararının elde edileceği savunulmuştur. Bununla birlikte, 90’lı yıllarda yürütülen kentsel dönüşüm faaliyetlerinin 80’li yıllardakinden farklı kentlerin pazarlanma sürecinde, kentsel mekâna yeni bir imaj yaratmaktan ziyade var olan tarihi ve kültürel mirasın korunarak ve ön plana çıkarılarak oluşturulacak imaj üzerinde durulmaktadır¹¹⁵.

2000’li yıllara gelindiğinde ise, 50 yıl gibi bir süre önce gerçekleştirilmiş olan kentsel dönüşüm uygulamalarının hatalı ve yanlış yönlerinin anlaşılması ve sosyal yapının göz ardı edilerek gerçekleştirilen uygulama modellerinin tutmaması üzerine kentsel dönüşümde toplum bazlı bir dönüşüm modelinin ortaya çıktığı ve önem kazandığı görülmektedir. Özel sektörün 80’li yıllardan itibaren artan etkisi devam etmişse de

Galler’de hükümetlerin, kentlerin yaşam olanakları ve canlılığını sürdürme ve artırma gayret ve çabası sonucu Çevre Departmanınca “Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim” adı altında tekrardan güncellenerek yayımlanmıştır. 1994 yılında “Canlı ve Yaşanılır Kent Merkezleri: Mücadele Toplantısı” adı ile bir toplantı gerçekleştirilmiş ve rapor yayımlanmıştır. Yine 1994 yılında Aalborg Sözleşmesinin imza edilmesi ile birlikte sürdürülebilir kentler oluşturmanın kriterleri ve yerel yönetimlerin bu süreçteki görev ve sorumlulukları tanımlanmıştır. Devamında “Avrupa Sürdürülebilir Şehirler-Yerleşmeler Kampanyası” oluşturularak tüm yerel yönetimlere hem sözleşmeyi imzalamaya çağrısı yapılmış hem de yerel yönetimler kampanyaya katılmaya davet edilmiştir. Bkz. **Yedekçi**, s. 30; **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 61; **Özden (İstanbul Örneği)**, s. 259-260.

¹¹⁴ **Saraç**, s. 23.

¹¹⁵ **Akkar**, s. 32-33; **Kandaloğlu**, s. 27; **Görgülü/Dinçer/Enlil/Örnek/Kurtarıcı/Altınok**, s. 22-24.

sermayenin oluşturduğu baskı tarihi Avrupa kentlerinde de olumsuz sonuç ve etkileri beraberinde getirmiştir¹¹⁶.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında toplumun farklı kesimlerinin katılımı sağlanarak tek aktörlü tek sektörlü değil, çok aktörlü çok sektörlü bir entegrasyonun sağlanması hedeflenmektedir. Dünyada son yıllarda ortaya çıkan küresel ısınmanın da etkilerini bertaraf edebilmek ve bununla mücadele edebilmek adına karbon emisyonu, enerji verimliliği ve ekolojik kent kavramları ön plana çıkmıştır. Bununla birlikte; kentsel mekanlarda yeni ekonomi yaratılması gerekliliği, yaşayanların refah seviyesinin yükseltilmesi, sosyal ve kültürel dönüşüm olmadan kentsel dönüşümün tam manası ile gerçekleştirilemeyeceği algısı yerleşmeye başlamıştır¹¹⁷.

Bununla birlikte Kentsel dönüşümün Amerika'daki tarihsel gelişimine bakıldığında Avrupa ile benzer yanlarına karşılık olarak Avrupa'dan farklı olarak, bunun bir yeniden geliştirme hareketi biçiminde II. Dünya Savaşı sonrasında Kuzey Amerika kentlerinde programlar halinde ortaya çıktığı belirtilmektedir. Savaş sonrası refah döneminde, merkez kentlerde bozulmuş koşullar hem yoksulluk içerisinde olan hane halkları hem de yerel iş hizmetleri için önemli sorunlara kaynaklık eder durumdadır. Daha kârlı olması açısından federal hükümetin de desteğiyle, yerel yönetimlerle yerel girişimci gruplar arasında kurulan ortaklıklar aracılığıyla bir kentsel yenileme politikası geliştirilmiştir¹¹⁸.

¹¹⁶ **Kandaloğlu**, s. 28; Londra gibi önemli kentlerin tarihi silüetleri bu değişimden nasibini almıştır. Örneğin, Londra'nın Canary Wharf bölgesindeki dönüşümde teknolojinin kentsel mekânın yenilenmesinde kendisi gösterdiği anlaşılmaktadır. Bkz. **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 62.

¹¹⁷ **Kandaloğlu**, s. 28.

¹¹⁸ **Göksu/Sezai**: "Kentsel Dönüşüm ya da "Yeni Şişede Eski Şarap"", Ege Mimarlık Dergisi, 2005/1, S.:53, s. 10-11; Amerika'da uzun yıllardır kentsel alanların yenilenmesi, canlandırılması ve geliştirilmesi amacıyla çeşitli çalışmalar yapılmış olup eyaletler bazında gelişim ve yenileme planları hazırlanarak kentsel alanların canlandırılması sağlanmaya çalışılmış ve bu konuda politikalar ve stratejiler geliştirilmiştir. Bu çabalar, 1997 tarihli "Amerikan Toplumunu Yenileme Yasası"nda da düzenlenmiştir. Bu sayede Amerikan İskân ve Kentsel Kalkınma Departmanı'nın mülkiyetinde bulunan boş ve niteliksiz yapılar, buldukları alanda ilgili yerel yönetimlere devredilebilme imkanına kavuşmuştur. Bkz. **Özden (İstanbul Örneği)**, s. 260; Amerika'da kentsel dönüşümün başlamasına özellikle, çöküntü alanlarının temizlenmesi ve kamu konutlarının inşasına yönelik projeler gösterilmektedir. Amerika'da 1960'lı yıllardan sonraki kentsel yenileme projelerinde kentsel yenileme projelerinde çöküntü alanlarının yıkılarak temizleme (slum clearance) yaklaşımı benimsenmiştir. Bkz. **Tekeli**, "Saçaklanma, Kentsel Etek, Kırsal Etek", s. 108-109; Ayrıca detaylı bilgi için bkz. **Üstün**, s. 18-30; **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 65-70.

2. Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Tarihi ve Gelişimi

Öncelikle belirtmelidir ki; ülkemizdeki kentsel dönüşüm konusunda, Batı ile ortak yönler bulunmakla beraber, farklı yönleri de mevcuttur. Bu farklılıklar, Türkiye'nin yaşadığı ekonomik ve siyasal koşullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklanmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm uygulamaları Avrupa ülkeleri ve ABD'de uzun yıllar boyunca tartışılıp, yasal ve kurumsal bir yapıya kavuşmasına karşın, ülkemizde 1950 ve 1980'li yıllardan itibaren kısmen, 2000'li yıllardan sonra ise yoğun bir şekilde gündemdeki yerini almıştır¹¹⁹.

Bunun yanı sıra kentsel dönüşümün ülkemizdeki tarihsel gelişimi düşünüldüğünde kentsel dönüşümün ilk izlerinin Cumhuriyet öncesi döneme kadar gittiğini söylemek olanaklıdır. 19. yy.'da Osmanlı dönemindeki kentsel dönüşüm çerçevesinde üç soruna çözüm bulmaya çalışılmıştır. Birincisi, kentte büyük tahribat yapan yangınların önlenmesi; ikincisi, yeni kent içi ulaşım araçlarının gereksinmesini karşılayacak şekilde yolların geliştirilmesi; üçüncüsü ise, kentin artan nüfusunu barındırmak üzere kent çevresinde yeni mahalleler kurulmasıdır¹²⁰. Zira Osmanlı döneminde meydana gelen yangınlar sebebi ile bu bölgelerin yeniden inşası kent yenilemenin ilk örneklerini teşkil etmektedir¹²¹. Kentsel dönüşüme ilişkin ilk yasal düzenlemeler Cumhuriyet öncesi döneme uzanmakta olup 1848 tarihli "Ebniye Nizamnamesi" ve 1882 tarihli "Ebniye Kanunu'nda" bu kapsamda ilk düzenlemelere yer verilmiştir¹²².

¹¹⁹ Aydın, Halil İbrahim/Turan, Hilal: "Kuramsal ve Yasal Çerçevde Türkiye'de Dönüşüm", SÜSBED, S.: 28, 2012, s. 64-65.

¹²⁰ Tekeli, İlhan: "Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Kentsel Dönüşüm", Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Türkiye Ansiklopedisi, Yayın. Haz.: Belge, Murat/Aral, Fatih, C.:4, 1985, s. 884 (Ansiklopedi).

¹²¹ Genç, Fatma Neval: "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü", Yönetim ve Ekonomi: CBÜİBFD, C.:15, S.:1, 2008, s. 117.

¹²² Mısır Hıdivi ile Osmanlı İmparatorluğu arasındaki savaşlarda kurmay subaylık yapan, 1870 yılında Almanya – Fransa arasındaki savaşın genelkurmay başkanı olan Moltke, İstanbul'un ilk imar planını yaptığı söylenmektedir. Bu imar planının etkisi ve en önemli sonucu olarak Osmanlı'nın ilk imar mevzuatı olarak gösterilen 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi'nin yayımlanmasına öncülük etmiş olmasıdır. Bu nizamnamede, kamulaştırma, binalara ruhsat verilmesi, yollar, inşaatların denetimi, yol ve sokakların genişlikleri, çevresine yapılacak bina yükseklikleri gibi konular düzenlenmiştir. 1848 Ebniye Nizamnamesi'nin temel kaygısının kentin fiziki biçiminde önemli değişiklikler yaratmaktan çok yangın sorununa bir çözüm bulmak olduğu söylenebilir. Getirilen kuralların teknik yönü budur. Ama kuralların bir de toplumsal sonucu vardır: Artık kentte yapılacak binaların yüksekliğini sahibinin mensup olduğu "millet" değil, binanın bulunduğu yolun genişliği belirleyecektir. Tanzimat'ın milletler arası eşitlik sağlama ilkesi

Cumhuriyet döneminde 1950’li yıllarda başlayan kentleşme hareketi, ülkemizde kentsel dönüşümün tarihsel süreçteki rol ve öneminin saptanması bakımından belirleyicidir. Bu itibarla Türkiye’de kentleşme ve sonuçları hususunda yukarıda detaylı açıklamalara yer verildiğinden bu başlık altında tekrara düşmemek adına detaylı bir biçimde ele alınmayacaktır¹²³.

Ancak önemle belirtmelidir ki; 1950’li yıllarda köyden kente başlayan hızlı bir kentleşme süreci, sanayileşmenin kentleşme hızının gerisinde kalması sebebi ile kentlerin bu duruma hazırlıksız yakalanmasına sebep olmuş ve böylelikle sağlıklı kentleşmenin tohumları atılmıştır. Zira 1950’lerde sanayi sektörünün gelişmesine bağlı olarak tarımda makineleşmenin yaşanması tarım sektöründe işgücü talebinin azalmasına ve bu sektörde çalışan işgücünün kente göç etmesine sebep olmuştur. Sanayileşmenin hızlandırdığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde göçe bağlı olarak konut ve barınma sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesini yani gecekonduları getirmiştir¹²⁴.

Gecekondu alanlarının oluşmaya başlamasıyla bu sorunun en yoğun olarak yaşandığı İstanbul’un, olması gerekenden daha büyük olduğu, aşırı ve sağlıklı bir yığılmanın yaşandığı söylemlerinin yoğunlaştığı yıllarda, 1956 yılından itibaren uygulanmaya

ya da “Osmanlılık” bu düzenlemelerde açıkça etkisini göstermiştir. Bununla beraber 1854 yılında 740 evi yakan Aksaray yangının etkisi ile 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi kaldırılmış ya da daha doğru bir deyişle 1864 tarihinde Turuk ve Ebniye Nizamnamesi olarak kapsamı daha da genişletilmiştir. Yaşanılan süreçlerin sonunda daha geniş bir düzenleme alanına sahip olarak Osmanlı’nın ilk imar kanunu olma özelliği de taşıması ile birlikte 1882 tarihli Ebniye Kanunu, Ebniye Nizamnamesi’ni yürürlükten kaldırarak kabul edilmiştir. Detaylı bilgi için bkz. **Tekeli (Ansiklopedi)**, s. 885-886.

¹²³ Türkiye’de kentleşme ve Türkiye’de kentleşmenin sonuçları bakımından detaylı bilgi için bkz. s. 11-28.

¹²⁴ **Öngören**, s. 9; **Aydınlı/Turan**, s. 65; **Uzun**, s. 50; 1980 öncesi dönemde gecekonduların yasallaşmaya başlaması ve pazarlanabilir hale gelmiş olması, bu dönemin sosyo-ekonomik yapısını etkilemiştir. Gecekondu organize bir şekilde üretilmesi temelini hazırlamıştır. Gerek bireysel gerek yasadışı örgütlenmeler eliyle gecekondu üretiminde kiralık ve mülk sahipliği artmıştır. Bunun yanında, kentteki gecekondular dört ve beş katlı binalara dönüşerek apartmanlaşmıştır. Öte yandan 1980’li yıllarda farklı toplu konut uygulamaları yaygınlaşmıştır. Bkz. **Ataöv/Osmanlı**, s. 65; Hızlı kentleşmenin ortaya çıkardığı barınma sorununun kısa dönemde çözümlenmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıklı ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar, sağlık ve beslenme koşullarında yetersizlikler bir araya gelerek kentsel yoksunluğun ve dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmaktadır. Bkz. **Özden (Uygulanabilirlik)**, s. 219.

başlanan ve halk arasında “Menderes İmarı” olarak bilinen projeler hayata geçirilmiştir¹²⁵. Merkeziyetçi bir yaklaşım ile gerçekleştirilen bu uygulamalar ile eski kent dokusu yer yer yıkılmak sureti ile apartmanlaştırılmış, taşıt trafiğine uygun geniş yollar açılmıştır. Eski yapılaşmaları yıkarak yeniden yapılaşmaya giden bu uygulamalar ilk kentsel yenileme örneği olarak kabul edilmektedir¹²⁶.

1950’li yıllar itibari ile uydu kentlerin ortaya çıkması nedeniyle kentte yaşayan nüfusun bir bölümü buralara yerleşmiştir. Bu nüfusun kent merkezinde boşalttığı konut alanları ise daha düşük gelir grupları tarafından kullanılmış ve bir taraftan da çöküntü alanları ortaya çıkmıştır. 1960larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler devam etmiştir. 1950 – 1970 arası dönemin önemli bir özelliği olarak kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmesi olduğu belirtilmektedir. 1970’li yıllarda sanayi kuruluşları merkezden uzaklaşmış, yeni alt merkezleri oluşmuş ve eski kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşumu hızlanmıştır. Bu dönemde eski kentsel alanlarda yenileme daha geniş kapsamlı olarak gerçekleştirilmesinin yanında konut alanlarında da sosyal ve fiziksel rehabilitasyon önem kazanmıştır¹²⁷.

1950-1980 döneminde ülkedeki bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel gelişimler kentsel mekânda dört farklı dönüşüm süreci yaratmıştır. Birincisi, merkeziyetçi bir yaklaşım ile gerçekleşen büyük kentsel dönüşüm projeleridir. Nitekim yukarıda da belirtildiği üzere Menderes İmarı olarak gerçekleştirilen uygulamalar buna örnektir. Diğer üç dönüşüm süreci, ruhsatsız konut alanlarına yönelik olmuştur. Bu kapsamda ikincisi, gecekonduların mahallelerine altyapı hizmetleri götürülmüş ve yeni kurulacak

¹²⁵ **Tekeli**, “Türkiye’de Kent-Bölgeleri Üzerinde Düşünmek”, s. 144; Hızlı kentleşmenin etkisi ile konut ve barınma sorununun ortaya çıkması bu sorunla mücadelede insanları kaçak yapılaşmaya diğer bir ifadeyle gecekondulaşmaya itmiştir. Gecekondular ve/veya kaçak yapılaşma ile mücadelede etkin ve kalıcı çözümler getirilememiştir. 1960’larda gecekonduların biçim değiştirmeye başlaması, hisseli ifraz ve yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970’lere gelindiğinde kentleri örgütlü bir yağmacılık sistemi ile tehdit eder hale gelmiştir. Ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüştür, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur. Bkz. **Özden (Uygulanabilirlik)**, s. 220; Bu kapsamda birçok yasal düzenleme yapılmışsa da bu düzenlemeler hep günü kurtaran sonuçlara hizmet etmiş, her yasal düzenleme ile kaçak ve/veya ruhsatsız yapı sayısı artış göstermiştir. Bkz. s. 21-28.

¹²⁶ **Ataöv/Osmay**, s. 64.

¹²⁷ **Uzun**, s. 49.

gecekondu yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanlar gecekondu ıslah alanı olarak planlanmıştır. Bu yapılanma mahalle ölçeğinde yapılan ilk sağlıklaştırma uygulaması olarak kabul görmektedir. Üçüncüsü, kent çevresindeki gecekonducuların kendi sınırlı olanaklarına dayanarak çok katlı binalar üretmesi ve taşınmasıyla oluşmuştur. Bu bir yeniden yapılandırma süreci olarak tarif edilmektedir. Dördüncüsü ise, büyüyen kentin çevresinde orta ve üst gelir grubuna yönelik konut üretim talebi doğrultusunda, mevcut gecekonducuların bedel ödenmek sureti ile kentin diğer alanlarına gitmelerinin sağlanması ve bu yerleşim alanlarının örgütlü büyük inşaat şirketleri tarafından geliştirilmesiyle oluşmuştur. Bu tür gecekondu dönüşüm süreci özel sektör girişimiyle yapılan kentsel yenileme olarak nitelendirilmektedir¹²⁸.

60-70 yıllık bu dönem sonunda Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm, fiziksel yapının dönüşmesi olmakla beraber, toplumsal ve ekonomik dönüşümün de bir sonucudur. İlk dönemler dönüşüm müdahaleleri yıkıp yeniden yapma iken, daha sonra mevcut dokunun korunarak fiziksel özelliklerinin altyapı getirilerek sağlıklaştırılması pratiğinin geldiği gözlemlenmektedir. Diğer yenileme müdahaleleri ise fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşümü öngören geliştirme müdahaleleridir. Ayrıca tarihi, kültürel ve çevre değerlerinin bulunduğu yerleşmeler korunarak ve geliştirilerek dönüştürülmüştür¹²⁹.

Ayrıca ülkemizde, kentleşme sürecine idarenin müdahalesi bakımından önemli gelişmeler, 1960 yılından sonra yaşanmıştır. Nitekim Marmara Bölge Planlama Örgütü kurularak Doğu Marmara Bölge Planı hazırlanmaya başlanmış ve tüm ülke için hazırlanan Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda ilk kez kentleşme stratejileri saptanmıştır¹³⁰.

1980-2000 arası dönemde yerleşik alandaki kent parçalarındaki planlı dönüşüm uygulamaları, dönüşümü gerçekleştiren iradenin niteliğine göre iki türde gelişmiştir. Birinci tür, mülk sahiplerinin bireysel olarak verdikleri kararlar sonucu ortaya çıkan

¹²⁸ **Ataöv/Osmay**, s. 64.

¹²⁹ **Ataöv/Osmay**, s. 59 ve 61; Tarihi alanlar bakımından tıpkı diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de tarihi doku ve eski kent merkezleri önem taşımaktadır. Var olan tarihi yapıların korunarak yenilenmesi ve çoğu zaman da işlevlerinin değiştirilerek yeniden kullanımları bu alanlardaki dönüşüm projelerinin temelini teşkil etmektedir. Bkz. **Uzun**, s. 50.

¹³⁰ **Tekeli**, “Türkiye’de Kent-Bölgeleri Üzerinde Düşünmek”, s. 144.

dönüşümdür. Örneğin, 1980’de İstanbul Kuzguncukta yaşanan dönüşüm bu yöndedir. İkincisi ise, kent parçalarını planlayarak topyekûn dönüştüren uygulamalardır. Örneğin, Ankara’da Dikmen Vadisi projesi kapsamında gecekondu alanının belediye öncülüğünde prestijli bir konut alanına dönüştürülmesindeki uygulama bu çerçevede gösterilmektedir¹³¹.

Bu dönemde gerek bireysel müdahale sonucu ortaya çıkan gerekse bir otorite kararıyla oluşan bu dönüşüm uygulamaları müdahale/uygulama biçimine göre kentsel “yenileme”, “iyileştirme”, “koruma ve soylulaştırma” olmak üzere üç genel dönüşüm kategorisinde ortaya çıkmıştır¹³². Diğer yandan 1980’li yıllarda İstanbul ve Ankara kentlerinde, kentsel dönüşüm projelerinin sayısının oldukça arttığı görülmektedir¹³³.

Önemle belirtilmelidir ki; 1999 Marmara Depremi kentsel dönüşüm olgusunun öneminin kavranması bakımından önemli bir nokta olmuştur. Zira bundan önce, çeşitli yönetimlerce dönüşüm, yenileme, yeniden yapılanma ve gelişme gibi kavramlar göz ardı edilmiştir. Deprem öncesinde, öncelikli alanlardan başlanmak üzere, etaplar halinde sağlıklı yapı alanlarının sağlıklılaştırılması, gerekli olanların tümüyle yıkılarak yeniden üretilmesi şeklinde bir yaklaşımla hareket edilmiştir¹³⁴. 2000’li yıllar inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sektörünün oldukça gelişim gösterdiği bir dönemdir.¹³⁵

¹³¹ **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, s. 275.

¹³² **Ataöv / Osmay**, s. 67-68.

¹³³ Örneğin, İstanbul’da, Gökkafe, Tarlabası Bulvarı, Park Otel gibi projeler ile aynı dönemde Ankara’da Ulus Tarihi Kent Merkezi, Ankara Uluslararası Ticaret Merkezi Projesi, Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi projeleri hazırlanmış ve bu projeler kapsamında uygulamalar başlatılmıştır. Bkz. **Ayhan**, s. 143.

¹³⁴ **Özden (Uygulanabilirlik)**, s. 221.

¹³⁵ Bu dönemde, yaşam alanlarının dört farklı biçimde dönüştüğü gözlemlenmektedir. Birincisi, en kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin çevresindeki ana arterler boyunca gelişmiş alt gelir grubunun yaşadığı gecekondu mahallelerinin ve/veya sağlıklı, ruhsatsız yapılaşmaların belediyeler tarafından yıkılarak yenileme operasyonu şeklinde gerçekleştirilmiştir. Örneğin, Ankara’yı Samsun ve Konya’ya bağlayan ana arterler üzerindeki yıkılan gecekondu mahalleleri bu kapsamda olduğu belirtilmektedir. İkincisi, orta ve alt orta gelir grubunun içerisinde bulunduğu kent içi apartmanlarda var olan 1960-70 yıllarında yapılan yapı stokunun mal sahipleri tarafından iyileştirmek sureti ile yapılan uygulamalardır. Üçüncüsü, dönüşüm üst ve orta gelir grubunun özellikle araba kullanımının ve ediniminin artması dolayısıyla kent dışına çıkması ile gerçekleşmiştir. Bu kırsal ya da orman alanlarının yapılandırılarak yeni siteler ve kapalı yerleşimler kurulmasıyla oluşmuştur. Örneğin, İstanbul’da Bahçekent ve Kemer Country buna örnek gösterilmektedir. Dördüncü dönüşüm biçimi üst gelir kesimin kent

Öte yandan 2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır¹³⁶.

Ülkemizde kentsel dönüşüm, belirli bir plan ve/veya programdan ziyade piyasa koşullarına, toplumun ihtiyaçlarına ya da o günkü çözümlerine, merkezi ve yerel yönetimin karşılıklı etkileşimine dayanmaktadır¹³⁷. Sonuç olarak, Ülkemizde ancak 1990'ların son yarısında, hatta 2000'lerle birlikte yoğun olarak söylemlerde yer bulmaya başlayan kentsel dönüşüm gereksinmesinin ortaya çıkışının temel nedenlerini dört grupta toplamak mümkündür. Bunlar göç, yasadışı yapılanma, kent merkezlerinin ve eski kent parçalarının sorunları ve süzülme süreci ile afetler, özellikle deprem olarak ifade edilebilir¹³⁸.

Bunun yanı sıra 1963 yılından başlayarak bugüne kadar toplamda on adet beşer yıllık kalkınma planı programı açıklanmıştır¹³⁹. Kentsel dönüşüm bağlamında en dikkat çeken 2014-2018 dönemini kapsayan X. Beş Yıllık Kalkınma Planıdır. Zira ilk defa kentsel dönüşüm başlığına açıkça yer verilmiştir¹⁴⁰.

merkezindeki tarihi veya eskimeye yüz tutmuş konutları satın alarak ve restore ederek soylulaştırdığı uygulamalardır. İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk'ta bir önceki dönemde başlayan dönüşüm biçimi bu dönem de benzer mahallelerdeki gelişimlerle birlikte devam etmektedir. Bu konuda bkz. **Ataöv/Osmay**, s. 71.

¹³⁶ **Ataöv/Osmay**, s. 68.

¹³⁷ **Ataöv/Osmay**, s. 59.

¹³⁸ **Özden (Uygulanabilirlik)**, s. 219; Diğer ülkelerden farklı olarak Türkiye'de özellikle 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski taşıyan yapılaşma alanlarının olası bir deprem karşısında telafisi güç ve/veya imkansız zararların önüne geçmek adına önlemlerin alınması sureti ile dönüştürülmesi söz konusudur. Özellikle İstanbul'da bu doğrultuda yapılan dönüşüm projeleri bulunmaktadır. bkz. **Uzun**, s. 50.

¹³⁹ <http://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/>, Erişim Tarihi: 09.03.2019.

¹⁴⁰ Anılan kalkınma planında kentsel dönüşüm konusunda yer alan bazı tespit ve hedefler şöyledir: Sağlıksız yapılaşma, eskiyen ve yıpranan yapı stoku, afet riskleri, hızlı nüfus artışı, değişen mekân tercihleriyle işlev ve değer kaybeden alanların oluşması ve üretim ve hizmet alanlarının sıkışması gibi faktörler şehirlerde yapıların ve alanların dönüşüm ihtiyacını artırdığının tespiti yapılmıştır. 2005 yılında yeni Belediye Kanunu ile belediyelerin kentsel dönüşüm uygulamalarında yetkilendirilmesinin ardından, 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı afet riskli alanlarda riskli yapıların tespiti ve bunların yenilenmesi konusunda görevlendirilmiştir. 2013 yılı mayıs ayı itibarıyla 19 ilde 46 farklı alanda 97.300 adet yapıyı içeren ve yaklaşık 610.000 kişinin yaşadığı 3.876 hektar alan dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir.

Afet riski taşıyan alanlar başta olmak üzere üretim ve ortak kullanım alanlarında yüksek fayda ve değer üreten, büyüme ve kalkınmaya katkı sağlayan, mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran dönüşüm projelerine öncelik verileceği, kentsel dönüşüm projelerinin farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirileceği, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kamu harcamalarını asgariye indiren model ve yöntemlerin kullanılacağı, dar gelirliler başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemler alınmak sureti ile barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirileceği, kamunun konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolü güçlendirilerek, altyapısı hazır arsa üretimi hızlandırılacağı belirtilmiştir¹⁴¹.

B. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI, NEDENLERİ, AMACI VE UYGULAMA BİÇİMLERİ

1. Terminoloji, Kavram ve Tanım

Kentsel alanlarda gerçekleştirilen dönüşümün nasıl adlandırılacağı hususunda terminolojik manada bir birlik bulunmadığını belirtmek gerekir¹⁴². Kentsel dönüşüm deyimini, içerisinde yenileme, canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma, yeniden üretim, düzenleme gibi kavramları barındırmakta olup¹⁴³ son derece dinamik bir kavramdır. Kentsel alanlarda gerçekleştirilen dönüşüm faaliyetlerini ifade etmek üzere bu

Şehirlerde afet riski taşıyan, altyapı darboğazı yaşayan, eski değerini ve işlevini kaybeden, mekân kalitesi düşük bölgeleri sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilemek; kentsel refahı, yapı ve yaşam kalitesini yükseltmek temel amaç olarak deklare edilmiştir.

Onuncu Kalkınma Planı döneminde, şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının toplam 4,1 milyon olacağını tahmin edildiği belirtilmiştir. Detaylı bilgi için bkz. <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Onuncu-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2014-2018.pdf>, Erişim Tarihi: 09.03.2019.

¹⁴¹ <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Onuncu-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2014-2018.pdf>, Erişim Tarihi: 09.03.2019.

¹⁴² Tekeli, “Küresel Bir Sorun Olarak Büyük Yığılmalar”, s. 117.

¹⁴³ Görgülü, Zekai: “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, İzmir, 8-10 Ocak 2009, s.769 (<http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/05/200872.pdf>, Erişim Tarihi: 30.12.2018.).

kavramlardan hangisinin kapsayıcı ve çatı kavram olacağı hususu ise doktrinde tartışmalıdır¹⁴⁴. Bu bağlamda; kentsel dönüşüme karşılık olarak “kentsel yenileme/yenilenme” terimi kullanılmış olup bunun yanında, *yeniden canlandırma (revitalization)*, *kentlerin yeniden üretimi (urban regeneration)*, *sağlıklaştırma (rehabilitation)* gibi terimler de kullanılmıştır¹⁴⁵. Buna karşılık kentsel dönüşüm, kavramsal olarak literatürümüzde kullanılan çok eski olmayan bir kavramdır¹⁴⁶. 1970’li ve 1980’li yıllarda kentsel dönüşüm kavramı denildiğinde anılan bu kavramdan anlaşılacak olan bölgelerinin iyileştirilmesidir¹⁴⁷.

Ancak önemle belirtilmelidir ki; kentsel alanlarda gerçekleştirilen dönüşüm faaliyetleri düşünüldüğünde bahse konu terimler, birbirinden farklı, ayrı, bağımsız yahut zıt kavramlar olmayıp bilakis; dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirildiği kentsel alan özelindeki ihtiyaç veya gereksinimlerin de göz önünde bulundurulması sureti ile şekillenen ve uygulama alanı bulan kavramlardır¹⁴⁸. Esasen anılan bu kavramlar, kentsel dönüşümün uygulama biçimlerini ifade etmektedir¹⁴⁹. Buradan hareketle denilebilir ki; kentsel dönüşüm kavramının içerisinde barındırdığı bu kavramları esasında kentsel dönüşümün uygulama biçimlerini teşkil eden birer görünümüdür. Fikrimizce kentsel dönüşüm kavramı, yenileme, canlandırma, sağlıklaştırma, soylulaştırma, koruma, üretim gibi kavramları kapsayan genel geçer, kapsayıcı ve çatı kavram olup bu çalışmada da

¹⁴⁴ **Ayhan**, s. 121-122; Örneğin ÖZDEN, kentsel dönüşüm kavramına karşılık “kentsel yenileme” terimini kullanmıştır. Bkz. **Özden, Pelin Pınar**: “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği”, İÜSBFD, No.:23-24, İstanbul Ekim 2000 - Mart 2001, s. 257 (**İstanbul Örneği**); Kentsel yenilenme kavramı için bkz. **Ünal, Erol/Duyguluer, Feridun/Bolat, Ersin**: İmar Terimleri, Ankara 1998, s. 103.

¹⁴⁵ **Üstün, Gül**: Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2014, s. 3; **Beyazkılıç, Yeşim**: Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, Ankara 2017, s. 19; **Çaptuğ, Mehpare**: İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm, Ankara 2016, s. 17; “Urban regeneration” olarak İngilizce literatüründe kullanılan kavramın Türkçe karşılığı olarak “Kentsel Yenileme” de kullanılmaktadır. Bkz. **Yedekçi**, s. 23. Söz konusu terimler aşağıda incelenmiştir. Bkz. I.B.3, s. 58 vd.

¹⁴⁶ **Yasin, Melikşah**: “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin, Melikşah/Şahin, Cenk), İstanbul 2015, s. 1 (**Temel İlkeler**).

¹⁴⁷ **Keleş (100 Soru)**, s. 397;

¹⁴⁸ **Ayhan**, s. 122; **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, s. 270-271.

¹⁴⁹ Kentsel dönüşümün uygulama biçimleri hususunda detaylı açıklamalarımız için bkz. I.B.3, s. 58-67.

kentsel dönüşüm kavramı, kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde kapsayıcı ve çatı kavram olarak tercih edilmiştir¹⁵⁰.

Kentsel dönüşüm kavramı oldukça geniş ve karmaşık bir kavramdır¹⁵¹. Zira kentsel dönüşüm projeleri, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine (APKİS) veya Gelir Paylaşımına İnşaat Sözleşmesine (GPİS) ya da eser sözleşmesine veya başkaca bir hukuki işleme dayanılarak yürütülen sadece fiziki projeler veya inşaat faaliyetleri olmayıp¹⁵² daha komplike, kapsamlı, üst yapı çalışmaları ile birlikte genel olarak alt yapıyı da kapsayan kentsel dönüşüme konu bölgenin kültürel, sanatsal, donatı alanlarını vs. de içine alan bir çalışmayı ifade eden özel projelerdir.

Kentsel dönüşüm, tek bir hukuk disiplini içerisinde yer almayan ve/veya başlı başına bağımsız bir hukuk disiplini hüviyetine sahip olmayan buna karşılık; imar hukuku, idare hukuku, medeni hukuk, borçlar hukuku, eşya hukuku, tüketici hukuku vb. hukuk dalları ile kesişmekte olup gerek kamu hukuku gerekse özel hukuk boyutu olan karma bir niteliğe sahiptir. Ayrıca kentsel dönüşüm kavramı, muhteviyatı itibari ile mülkiyet hakkı ile de doğrudan ilgilidir¹⁵³.

¹⁵⁰ Aynı yönde bkz. **Ayhan**, s. 122-123; **İnal, Emrehan**: Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, İstanbul 2017, s. 7; Ayrıca literatürümüzde kentsel dönüşüm kavramının üst kavram olduğu hususunda 5393 Sayılı Belediye Kanunu çerçevesinde kentsel dönüşüme ilişkin olarak bulunan 73. maddesinin madde başlığı “Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı” olarak belirlenmiştir. Bunun yanı sıra, her ne kadar açıkça adı “kentsel dönüşüm kanunu” olarak kanun koyucu tarafından belirlenmemişse de, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kamuoyunda ve uygulamada kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinmekte ve kabul edilmektedir. Mezkûr kanunun içeriği incelendiğinde mezkûr kanunun 8/7 maddesinin birinci cümlesinde “*Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve kentsel dönüşüm konularında uyarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır.*” demek sureti ile görsel ve işitsel medya bağlamında kamuoyunu kentsel dönüşüm hususunda bilgilendirmek ve bilinçlendirme yükümlülüğünü düzenlenmiştir. Kanunun uygulama yönetmeliğinin 15. Maddesinde elde edilecek gelirlerin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılacağı açıkça düzenlenmiştir. 644 Sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 6. Maddesinde “Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Müdürlüğü” Bakanlığın hizmet birimleri arasında sayılmış, 11. Maddesinde ise ilgili birimin görevleri belirtilmiştir. Bununla birlikte; son yıllarda yazılan eserler de incelendiğinde kentsel dönüşüm teriminin tercih edildiği görülmektedir. Tüm bunlar açıkça göstermektedir ki; kentsel dönüşüm kavramı geniş, kapsayıcı ve üst kavram olarak literatürümüzde kabul edildiği söylenebilir.

¹⁵¹ **İnal**, s. 7.

¹⁵² **Yasin**, s.106.

¹⁵³ **Yazıcı, Gün**: Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim, Ankara 2018, s. 19.

Kentsel dönüşüm kavramı, sadece ülkemiz özelinde değil tüm dünyada ele alınan ve uygulanan bir kavramdır¹⁵⁴. Dünyadaki kentsel dönüşüm örnekleri incelendiğinde çeşitli nedenlere ve gereksinmelere dayanılarak çok farklı kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleştirildiği görülmektedir. Ancak ülkemizde kentsel dönüşüm 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yasama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme faaliyetleri ile sınırlandırılarak sureti ile kapsamının daraltıldığını söylemek yanlış olmayacaktır. Nitekim bu çalışmada; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında bir inceleme yapılması hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı, İngilizcede “urban regeneration”, “urban transformation¹⁵⁵” ve/veya “metamorphosis” gibi terimlerin karşılığı olarak kullanılmaktadır¹⁵⁶. Bununla birlikte Almancada “städtische transformation” ve/veya “stadttransformation”, Fransızcada “transformation urbaine” terimleri kullanılmaktadır¹⁵⁷.

“Kentsel” terimi, TDK tarafından “*kentle ilgili, şehirle ilgili*” şeklinde tanımlanırken¹⁵⁸; “dönüşüm” deyimini ise, “*Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon*” ya da biyoloji alanında “*Görevinin değişikliğe uğraması yüzünden bir organda ortaya çıkan değişme*” şeklinde tanımlanmaktadır¹⁵⁹. O halde “kentsel dönüşüm” deyişinde dönüşüm kavramı ile ne kastedildiğinin açıklığa kavuşturulmasında fayda bulunmaktadır. Zira dönüşüm denirken, değişmeden başka bir şey kastedildiği açıktır. Şüphesiz ki; dönüşüm sözcüğü ile yapısal bir değişikliğe vurgu yapılmakta olup dönüşüm sözcüğü ile kastedilen kentin parçalarının

¹⁵⁴ Nesbitt, George B.: “Urban Renewal in Perspective”, The Phylon Quarterly, Vol. 19, No:1, 1958, s. 64 (https://www.jstor.org/stable/273007?seq=1#page_scan_tab_contents , Erişim Tarihi: 26.12.2018.); Ayhan, s. 120.

¹⁵⁵ Keleş, s. 402; Ayhan, s. 121; Beyazkılıç, 19.; Saraç, s. 11; Keleş (100 Soru), s. 397.

¹⁵⁶ Çaptuğ, s. 17.

¹⁵⁷ Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü, <http://www.tubaterim.gov.tr/> , Erişim Tarihi: 06.01.2019.

¹⁵⁸ http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c22b6243738a5.14262780 , Erişim Tarihi: 25.12.2018.

¹⁵⁹ http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c22b61ee97315.82624228 , Erişim Tarihi: 25.12.2018.

nitelik değiştirmesi veya başka bir söylemle; biriken dönüşümlerle nereye varacağı önceden belirli olmayan yahut ereksel olarak belirlenmemiş bir biçimde kentin evrimsel bir oluşum geçirmesi kastedilmektedir¹⁶⁰. Buradan hareketle denilebilir ki; kentsel dönüşüm, genel manada, kentin olduğundan başka bir biçime girmesi şeklinde ifade edilebilir.

Bunun yanı sıra, kentsel dönüşüm deyimini TDK tarafından “*Kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması*” olarak ifade edilmiřtir¹⁶¹. Türkiye Bilimler Akademisinin (TÜBA) Türkçe Bilim Terimleri Szluğ’nde (TBTS) kentsel dönüşüm, “*Belediyelerce, kentin yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü*” olarak tanımlanmıřtır¹⁶².

Kentsel dönüşüm kavramının tek, mutlak ve genel geçer bir tanımı olduğunu söylemek mümkün değildir. Buna karşılık, kentsel dönüşüm kavramının doktrinde birden fazla ve farklı birçok tanımı ve/veya tarifi yapılmıřtır¹⁶³.

Mevzuatımız incelendiğinde; kamuoyunda kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde doğrudan bir tanımlama yapılmamıştır. Bununla birlikte gerek kanunda gerekse gerekçesinde kentsel dönüşüm, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm

¹⁶⁰ Detaylı bilgi için bkz. **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, s. 271.

¹⁶¹ http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c31f9efa99eb8.79664606, Erişim Tarihi: 25.12.2018.

¹⁶² Türkçe Bilim Terimleri Szluğ, <http://www.tubaterim.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 06.01.2019.

¹⁶³ **Kaplan, Onur**: İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci, İstanbul 2017, s. 29; **İnal**, s. 5.

ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmaları olarak tarif edildiği söylenebilir.

Kentsel dönüşüm kavramı, İmar Terimleri Sözlüğünde (İTS), “*kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme*” olarak tanımlanmıştır¹⁶⁴.

TUROK’a göre kentsel dönüşüm, “, *sosyal, mekânsal ve çevresel dinamikleri ile bütün olup kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem*” olarak ifade edilmektedir¹⁶⁵.

KANDALOĞLU kentsel dönüşümü, “*köhnemiş kentsel alanlar, fonksiyonunu yitiren sanayi alanları, gecekondu alanları, deprem ve diğer afetlerin riskini taşıyan yerleşim bölgeleri, çöküntüye uğramış tarihi alanlar gibi yaşayan ve çalışanların gereksinimlerine cevap vermeyen sağlıklı kentsel alanlarda; sürdürülebilirlik ve katılımcıların projelerde temel alındığı;*

- *Ekolojinin odak noktada yer aldığı planlama,*
- *Enerji verimliliğinin temel alan mimari tasarımlar,*
- *Enerji verimliliği ve karbon salınımlarını azaltmayı hedefleyen mühendislik projeleri,*
- *Yerel bazda yaşayanların ve çalışanların ekonomik, sosyal ve kültürel düzeylerini arttıracak sosyal ve kültürel projeler,*

¹⁶⁴ Ünal/Duygulu/Bolat, s. 103.

¹⁶⁵ Turok, Ivan: “ Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınmalı?”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, (Ed.: Özdemir, Dilek/Özden, Pelin Pınar/Turgut, Turgut), İstanbul 2005, s. 25.

- *Bölgede yeni ekonomi yaratmak için küresel ekonomi modellerin yerel indirgendiği projeler,*
- *Özel sektör ve devlet işbirliği modellerinin ön planda olduğu çok sektörlü bir yapının oluşturulduğu finansal modeller,*

Bütünün uygulandığı 21. yüzyılın kentlerinin oluşturulmasıdır.” şeklinde tanımlamaktadır¹⁶⁶.

Bir başka tanıma göre kentsel dönüşüm, *“uzun yıllardır çarpık kentleşme nedeniyle plansız ve programsız büyüyen kentlerin yapı stoklarını daha planlı hale getirerek yeniden yapmak, şehirleri yeşil alanları, kültürel ve sosyal donatı alanları, teknoparkları ve bilim merkezleri ile bir şekle sokmak, yine deprem, sel, toprak kayması gibi afetler nedeniyle oluşabilecek büyük yıkıntıların etkisinden kurtarmak için yapılan dönüşümdür.”* şeklinde belirtilmektedir¹⁶⁷.

ÖZDEN’e göre, kentsel dönüşüm en genel anlamıyla, *“zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo - ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi”*dir¹⁶⁸.

YASİN’e göre kentsel dönüşüm, *“şehirleşmenin beraberinde getirdiği sorunların çözümüne yönelik yenileme ve geliştirme projeleridir.”* şeklindedir¹⁶⁹. KELEŞ’e göre

¹⁶⁶ **Kandaloğlu, Nihat:** Kentsel Dönüşüm, Ed.: Erol Köktürk, İstanbul 2016, s. 11.

¹⁶⁷ **Kiraz, Ali Güvenç:** A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2017, s. 1; **Karakocalı, Ahmet/Tokbaş, Hakan/Sencer, Sıla/ Kurşun, Ali Suphi:** Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2017, s. 2.

¹⁶⁸ **Özden, Pelin Pınar:** “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, İÜSBFD, No:35 (Ekim 2006), s. 217 (Uygulanabilirlik); **Özden, Pelin Pınar:** “Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği”, TEEZ ATFI (Türkiye Örneği)

¹⁶⁹ **Yasin,** s. 105-106.

kentsel dönüşüm kendiliğinden gerçekleşen bir süreç olmayıp eskimiş kentsel alanlarla kaçak yapılardan oluşan gecekonduların yenilenmesi çerçevesinde toplumsal, ekonomik, kültürel ve hatta siyasal amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışarıdan bir müdahale şeklinde ifade edilmektedir¹⁷⁰. Ayrıca kentsel dönüşüm kültür mirasının korunması, yapıların ve çevrenin fiziksel standart ve kalitesinin artırılması, nüfusun sosyal durumunun düzeltilmesi ve alanın şartlarına ve özelliklerine uygun ekonomik faaliyet ve işlevler yüklenmesi gibi eylemleri de içermektedir¹⁷¹.

Roberts'ın da (2000) belirttiği gibi kentsel dönüşüm bir bölgenin ekonomik, fiziki, toplumsal ve çevre koşullarının sürekli iyileştirilmesine yönelik kapsamlı, bütünleşmiş bir vizyon ve [çok boyutlu] bir eylem alanıdır.

Kentsel dönüşümle ilgili yapılan tanımlardan hareketle bahse konu kavrama ilişkin birtakım ortak unsurları;

- İmar planlarına uymayan, ruhsatsız, köhnemiş, metruk, deprem riski taşıyan yahut kentin yıpranmış ve/veya özelliğini yitirmeye yüz tutmuş vs. kentsel bir alanın varlığı,
- Gerçekleştirilecek faaliyetlerin kentle ilgili olması,
- Yenileme, sağlıklaştırma, koruma, canlandırma gibi unsurlardan en az birini benimsenmiş olması,
- Kentsel sorunların kalıcı çözümü ile birlikte ekonomik, sosyal, kültürel vb. olanakların artırılmasını ve mevcut tarihi, kültürel vb. mirası korumayı hedeflemesi,
- Dışarıdan bir müdahalenin varlığı,

¹⁷⁰ Keleş, s. 402-403.

¹⁷¹ Özden, s. 264 (İstanbul Örneği).

- Sürdürülebilir olması,

şeklinde belirtilebilir. Bu itibarla bir tanım vermek gerekirse, kanımızca, kentsel dönüşüm; imar planlarına uymayan, ruhsatsız, köhnemiş, metruk, deprem riski taşıyan yahut kentin yıpranmış ve/veya özelliğini yitirmeye yüz tutmuş vs. kentsel alanında kentle ilgili gerçekleştirilecek faaliyetin yenileme, sağlıklılaştırma, koruma, canlandırma gibi unsurlardan en az birini benimsemek sureti ile kentsel sorunlara kalıcı çözüm getirmeyi amaçlayan, kentsel alanın sosyal, kültürel, ekonomik vb. olanaklarının artırılmasını ve mevcut tarihi, kültürel dokuyu korumayı hedefleyen sürdürülebilir salt fiziki bir inşaat faaliyeti olmayan dışsal bir müdahaledir.

2. Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Nedenler ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı

a) Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Nedenler

Kentler de tıpkı canlı organizmalar¹⁷² gibi yaşayan bir ruha sahiptir. Kentler, sadece betonarme yapılardan kurulu alanları ifade etmez, bilakis içerisinde yer alan toplumun değer yargılarını ve kültürünü de bünyesinde barındırır. Kentin; kimliği, ruhu ve değerleri vardır. Bu özelliği ile kent, aynı zamanda içerisinde bulunan veya yaşayan insanlara da, karşılıklı bir etkileşim içerisinde, kimlik katmaktadır.

Kentlerin sürekli bir değişim ve dönüşüm içerisinde olduğu bilinen bir gerçektir. Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de kentleşme süreci gerçekleşmiştir. Özellikle 1950’li yıllardan itibaren başlayan hızlı kentleşmenin birçok sonucu olmuştur. Yukarıda ayrıntılı

¹⁷² Kentler, sürekli bir değişim ve dönüşüm içerisinde gelişme, duraklama, bazı hallerde çöküntüye uğrama veya yıkılma gibi süreçleri yaşamaya elverişli yapıları olmasından bahisle canlı organizmalara benzetilmektedir. Bkz. **Günay, Baykan:** “Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri Üzerine”, Mimarlık Dergisi, Y.:30, S.:249, 1992, s.11 (<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=308#> , Erişim Tarihi: 03.01.2019.).

bir biçimde ele alındığından tekrar detaylı bir biçimde yer verilmeyecektir¹⁷³. Genel olarak denilebilir ki; işte hızlı bir kentleşme sonucu ortaya çıkan neticeler kentsel dönüşümü gerekli kılan sebepler arasında gösterilebilir. Yani diğer bir anlatımla; göç, kanuna aykırı ve sağlıksız yapılaşma, deprem başta olmak üzere afetler en temel başlıklar olarak belirtilebilir¹⁷⁴.

Kentsel dönüşümü gerekli kılacak nedenlerin neler olduğu hususunda numerus clausus ilkesine tabi bir sınırlandırma isabetli olmadığı gibi mümkün de değildir. Ancak kentsel dönüşümü gerekli kılacak bazı önemli kabul edilen nedenleri belirtebilmek mümkündür. Bu nedenler arasında; nüfusun sürekli artması, kent ekonomisinin gelişerek dünyaya eklenme biçiminin değişmesi, yapıların eskimesi, yapı stoğunun bakımsızlaşması, yapısal sağlamlığını yitirmesine bağlı olarak fiziksel ve çevresel kalitenin düşmesine bağlı oluşan imaj sorunları, yangın, deprem, su baskını gibi afetler sebebi ile telafisi güç kayıpların olması ve/veya bu riski taşıması, konut mekanlarındaki prestij sıralamaları veya istihdam alanları bakımından kent mekanlarındaki yer seçimleri vs. sayılabilir¹⁷⁵. İşte örnek kabilinden belirtilen anılan bu nedenler, kentlerdeki dönüşümü gerekli kılan nedenler arasında önemli olanları olarak öne çıkmaktadır.

Esasen kentsel dönüşümü gerekli kılan nedenler düşünüldüğünde; kentsel dönüşümün fiziksel-mekânsal, sosyal ve ekonomik olmak üzere üç yönü olduğu ifade edilebilir. Kentsel alanın yerel dinamikleri ve sorunlarına göre bu ayırımlardan biri diğerine baskın olabilir¹⁷⁶ yahut bunlardan yalnızca biri bulunabileceği gibi tamamı da bulunabilir.

Kentsel mekânda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm faaliyetleri yukarıda da belirtildiği üzere çeşitli sebeplere dayanabilir. Kentsel dönüşümü gerekli kılan sebeplerin, kentsel

¹⁷³ Türkiye’de gerçekleşen kentleşme hareketi ve sonuçları hakkında detaylı açıklamalarımız için bkz. I.B.2 ve I.B.3, s. 16-29.

¹⁷⁴ **Özden, Pelin Pınar:** Kentsel Yenileme: Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama, Ankara 2016, s. 236-251 (**Kentsel Yenileme**); **Üstün**, s. 40-45.

¹⁷⁵ **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”, s. 272-273; **Yıldırım, Ege:** “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, Planlama Dergisi, S.: 35, 2006/1, s. 8.

¹⁷⁶ **Çaptuğ**, s. 21.

dönüşümün gerçekleştirilme şekli yönünden de belirleyici olmaktadır¹⁷⁷. Ayrıca bununla birlikte kentsel dönüşümün amaçlarını tespit edebilmek için kentsel dönüşümü gerekli kılan sebepleri belirlemek ve bunları iyi bir biçimde incelemek gerekmektedir¹⁷⁸. Zira kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirilmesinin temelinde yatan sebep kentsel dönüşümün gerçekleştirilmeyi hedeflediği amaç bakımından da belirleyici olmaktadır.

b) Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı

Genel olarak, kentsel dönüşüm uygulamaları kent içindeki alanların toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alınması ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanılabilir bir hale getirilmesini amaçlamaktaysa da¹⁷⁹ kentsel dönüşümün tek bir amacının var olduğunu ifade etmek ve/veya tek bir amaçla sınırlandırmak mümkün değildir. Yani daha farklı bir anlatımla; kentsel dönüşüm oldukça geniş bir kavram olduğundan niteliği ve kentsel alanların sorunları itibari ile çok çeşitli ve farklı amaçları içerisinde barındırabilmektedir¹⁸⁰. Dolayısıyla kentsel dönüşümün amacını teşkil eden hususları tahdidi bir sayıya tabi tutabilmek olanaklı olmayıp önemli kabul edilen amaçları örnek kabilinden aşağıdaki şekilde belirtilebilir¹⁸¹:

- Suç oranının artmasının önüne geçmek ve sosyal dışlanmanın azaltılmasını sağlamak¹⁸²,
- Kültürel, tarihi, doğal ve çevresel dokuyu korumak, tahribini önlemek ve gelecek nesillere aktarılmasına katkı ve imkân sağlamak¹⁸³,

¹⁷⁷ **Yaprak, Nurhan:** “Kentsel Dönüşüm Yöntemleri”, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin, Melikşah/Şahin, Cenk, İstanbul 2015, s. 149.

¹⁷⁸ **Saraç,** s. 18.

¹⁷⁹ **Demirkol, Selami/Baş Bereket, Zuhâl:** “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”, TBB Dergisi, S.: 108, 2013, s. 41.

¹⁸⁰ **Ayhan,** s. 134.

¹⁸¹ **İnal,** s. 7.

¹⁸² **İnal,** s. 8; **Yıldırım,** s. 8; **Saraç,** s. 19.

¹⁸³ **İnal,** s. 8; **Yasin,** s. 109; **Beyazkılıç,** s. 24; **Saraç,** s. 20; **Yazıcı,** s. 21; **İlgezdi, Ali Rıza:** Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Ankara 2019, s. 37; Tarihi ve kültürel mirasın korunması Anayasanın 63. maddesi uyarınca devlete yüklenmiş bir ödev olmakla birlikte kentsel dönüşüm işbu ödevle ilişkin faaliyetlerin bir örneğini teşkil etmektedir. Bkz. **Üstün,** s. 51-52; Ayrıca detaylı bilgi için bkz. **Çaptuğ,** s. 28-29.

- Toplumun refahı ve esenliği ile birlikte yaşam kalite standartlarını arttırmak, ekonomik canlılık ve yeni istihdam alanları oluşturmak¹⁸⁴,

- Afet riskine karşı telafisi güç ve/veya imkânsız zararların oluşmasının önüne geçilmesi için sağlıklı bir yapılaşma gerçekleştirmek, çarpık kentleşmenin yarattığı görüntü ve çevre kirliliğini önlemek, çöküntü ve işlevsiz alanları yeniden kazandırmak¹⁸⁵,

- Ekonomik, teknolojik ve sosyal gelişmeler çerçevesinde ortaya çıkan yeni fiziki, sosyal, ekonomik, çevresel ihtiyaçları karşılamak¹⁸⁶,

- Enerji tasarrufu sağlamak, şehrin rekabetçiliğini ve cazibesini arttırmak¹⁸⁷,

- Kentsel politikalar geliştirilirken toplumun farklı kesimlerinin de rol almasını sağlamak¹⁸⁸

şeklinde ifade edilebilir.

Tüm bunlarla birlikte; Anayasanın Sosyal ve Ekonomik Haklar Bölümünde yer alan “konut hakkı” başlıklı 57. maddesi “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” demek sureti ile devlete toplumun konut ihtiyacının karşılanması hususunda bir ödev yüklenmiştir. Ayrıca konut hakkı uluslararası metinlerde de güvence altına alınmıştır¹⁸⁹. Bu itibarla Anayasanın 90/5. madde hükmü

¹⁸⁴ İnal, s. 8; Üstün, s. 50 ve 52; Yazıcı, s. 21; Yıldırım, s. 8; Saraç, s. 21; Ayhan, s. 134; Yasin, s. 109-110; Detaylı bilgi için ayrıca bkz. Çaptuğ, s. 29-32.

¹⁸⁵ İnal, s. 8; Ayhan, s. 134; Saraç, s. 20; Kaplan, s. 31; Üstün, s. 50; Yasin, s. 109; Yazıcı, s. 20-21; İlgezdi, s. 36-38; Akkar, Z. Müge: “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama Dergisi, S.: 36, 2006/2, s. 30; Keleş, Ruşen: “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, Mimarist, Y.:4, S.:12, 2004, s. 74 (Tüzel Altyapı); Detaylı bilgi için bkz. Çaptuğ, s. 22-25.

¹⁸⁶ İnal, s. 8; Ayhan, s. 134; Saraç, s. 20-21.

¹⁸⁷ İnal, s. 8; Beyazkılıç, s. 24; Saraç, s. 20-21; Yıldırım, s. 8; Detaylı bilgi için bkz. Üstün, s. 57-58.

¹⁸⁸ Saraç, s. 21; Ayhan, s. 134; Akkar, s. 30.

¹⁸⁹ Konut hakkını tanımlayan ilk uluslararası düzenleme 1948 tarihli Birleşmiş Milletler (BM) Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi (EİHB) olup anılan düzenlemenin 25. maddesi ile herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkının var olduğu hükme bağlanmıştır.

ile usulüne göre yürürlüğe konulmuş Milletlerarası antlaşmalar kanun hükmünde olduğu tartışmasızdır. Bu bağlamda denilebilir ki; kentsel dönüşüm uygulamaları ile eskiyen, köhnemiş, işlevini yitirmiş kentsel alanlar yeniden düzenlenmek sureti ile gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm faaliyetleri ile yeni yaşam alanları kurularak topluma ve içerisindeki vatandaşlara ihtiyaç ve gereksinim çerçevesinde konut imkanının sağlanması da bir diğer hedeflenen husus olarak belirtilmelidir¹⁹⁰.

Kentsel dönüşüm ile gecekondulu alanlarındaki köhnemiş, metruk ya da ruhsata ve/veya eklerine aykırı yapılmış derme çatma yapıların temizlenmesinin yanı sıra, koruma, canlandırma, iyileştirme, yeni işlev kazandırma, yeniden imar etme, yapıları ve yapıların bulunduğu kentsel alanları fonksiyonunu kaybeden yahut azalan ekonomik ve toplumsal değerlerine ve fiziksel ölçülerine geri kazandırmayı hedeflenmektedir¹⁹¹.

Kamuoyunda kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşümün amacının ne olduğu hususuna da değinmek gerekmektedir. Kanunun “amaç” başlıklı 1. maddesinde 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 çevrelerini oluşturmak olarak hükme bağlanmıştır.

Buna karşılık kanunun genel gerekçesine bakıldığında ise oldukça ayrıntılı ve yol gösterici bir biçimde;

- Afet riski altında olduğu kabul edilen yerlerde deprem afeti meydana gelmeden önce buralardaki meskenlerin, işyerlerinin ve sanayi tesislerinin yeni alanlara nakledilmesi

Bununla beraber BM Ekonomik, Sosyal, Kültürel, Haklar Sözleşmesi'nin “Yaşama Standardı Hakkı” başlıklı 11. maddesinin 1. paragrafının 1. cümlesinde barınma hakkından bahsedilmiştir. Konut hakkının dar anlamda barınma hakkını da kapsadığı doktrinde belirtilmektedir. Bununla birlikte Avrupa Sosyal Şartı'nın 31. maddesinde de devletlere konut hakkı ve konut çevresini koruma altına alma ve yaşayan herkesin konut ihtiyacını karşılama yükümlülüğü yüklenmiştir.

¹⁹⁰ Üstün, s. 58-60; Çaptuğ, s. 25-28.

¹⁹¹ Keleş (Tüzel Altyapı), s. 74.

sayesinde, yerleşme ve yapı emniyeti temin edilecek, muhtemel can ve mal kayıpları ile iktisadî ve sosyal diğer zararların önlenmesi ve/veya en aza indirilmesi,

- Belirli bir yerleşim merkezinin karşı karşıya olduğu afet tehlikesinden haberdar olanların kişisel çabaları ve girişimleri ile afet tehlikesinden korunduklarını düşündükleri ancak böyle olmayabilen bölgelerde veya afet tehlikesi ile karşı karşıya olan bölgelerde yetersiz yapı teknikleri ile inşa edilen yapılara taşınmaları suretiyle meydana gelen ve/veya gelebilecek olan düzensiz yapılaşmaların ve böylece yol açılan israfın da önüne geçilmesi,

- Kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesinin sağlanması,

- Mülkiyet haklarına saygı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi,

hususları kentsel dönüşümün amaçları olarak belirtilmiştir. 6306 Sayılı kanun özelinde, her ne kadar normatif düzenlemede kentsel dönüşüm uygulamalarının afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların dönüştürülmesine ilişkin usul ve esaslarla sınırlı olarak düzenlenmişse de, kanun koyucu kanunun genel gerekçesinde yol gösterici olarak kentsel dönüşüm ile hedeflenen hususları oldukça genişletmiştir. Ancak kanunun yürürlüğe girdiği tarihten bugüne kadarki uygulamalar göz önünde bulundurulduğunda kanunun uygulama ve işlevinin temelinde afet riskli alanlar ile riskli yapıların dönüştürülmesi yer almaktadır¹⁹². Fakat bu tespitin özünde, kanunda açıkça kentsel dönüşüm uygulamalarının afet riskli altındaki alanlar ile riskli yapıların dönüştürülmesini amaçlamasından kaynaklanmaktadır. Ancak anılan bu amacın yanında başkaca hususların da hedeflenmesinde bir engel yoktur. Zira uygulamada da kentsel dönüşüm uygulamalarının salt sebebi, afet riski yer almamaktadır. Ülkemiz özelinde başta deprem olmak üzere afet riski temel sebeptir ancak tek sebep ya da dönüşüm ile hedeflenen tek

¹⁹² İnal, s. 8.

amaç olmayabilmektedir. Örneğin, ekonomik canlılık ve istihdam yaratmak veya suç oranlarının artmasını engellemek ya da donatı alanlarının yetersizliği veya mülkiyet sorunu çözümlenmesini hedeflemek gibi diğer amaçları da barındırmasında bir engel bulunmamaktadır¹⁹³. Yani kentsel mekânda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları tek bir amacı barındırabileceği gibi birden fazla amaca yönelik de olabilir.

3. Kentsel Dönüşümün Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşümün uygulanma biçimlerinin neler olduğu hususunda bir açıklama yapmadan evvel bu konuda doktrinde, aşağıda kentsel dönüşümün uygulanma biçimleri olarak ele alınacak olan kavramları ifade etmek için farklı terminolojik terimlerin kullanılmış olup bu hususta terminolojik bir birlik sağlanmadığını ifade etmek gerekir.

Genel olarak, kentsel yenileme, yeniden canlandırma, kentsel koruma, sağlıklaştırma, soylulaştırma, eski hale getirme gibi kavramlardan bahsedilince kentsel dönüşüm kavramının akla geldiğini ifade etmek gerekir. Anılan bu kavramlar, doktrindeki bazı yazarlarca “yöntem” başlığı altında ele alınırken¹⁹⁴; azınlık olarak sayılabilecek bazı yazarlarca, bir bölgede kentsel dönüşüm uygulaması yapılmasına karar verildikten sonra, o bölgede gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamasının sonucunda hangi değişimin gerçekleştirileceğini hedefleyen ve ulaşılmak istenen amacın açıklanmasına da hizmet eden kavramları teşkil ettiğinden bahisle kentsel dönüşümün yönteminden ziyade

¹⁹³ Örneğin, İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesinde 2012/4099 Sayılı Bakanlar Kurulu kararına binaen ilan edilen, tamamı 393,15 hektar olan, riskli alan sınırlarına dahil 5,83 hektarlık “Sarıgöl-Merkez Mahallesi” riskli alanında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının temelinde sadece başta olası deprem riski olmak üzere afet riski değil, bununla birlikte çarpık kentleşme, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu deprem öncesi yapılmış binalardan oluşan konut stoku ve mülkiyet sorunu gibi nedenlerin de var olduğu belirtilmiştir. Bkz. https://www.gaziosmanpasa.bel.tr/images/dosyalar/2_boelge_1000_PLAN_İTİRAZ_07_04_2016.pdf , Erişim Tarihi: 07.06.2019.

¹⁹⁴ Kaplan, s. 28-36; Çaptuğ, s. 33-37; Yazıcı, s. 21-23; Saraç, s. 35-36; Özden (Kentsel Yenileme), s. 145-161; Keleş (Kentleşme Politikası), s. 404.

“unsuru” olarak kabul edilmektedir¹⁹⁵. Bazı yazarlar ise, anılan bu kavramları kentsel dönüşümün “müdahale şekli¹⁹⁶” ya da “uygulama biçimi¹⁹⁷” olarak nitelendirmektedir.

Kanımızca anılan bu kavramları gerek yöntem başlığı altında ele almak gerekse unsur olarak nitelendirmek isabetli değildir. Zira “yöntem” kelimesi, TDK tarafından “*Bir amaca erişmek için izlenen, tutulan yol, usul, sistem, prosedür, politika*” ya da “*Bilimde belli bir sonuca erişmek için bir plana göre izlenen yol, metot*” şeklinde tanımlanmaktadır¹⁹⁸. O halde; yöntem daha çok bir planlama çerçevesinde izlenecek usulü, tarifi ve/veya metodu ortaya koymaktadır. Bununla beraber bugün kentsel dönüşüm literatüründe yöntem kelimesi ile kentsel dönüşümü gerçekleştirecek aktörlerin kentsel dönüşümü gerçekleştirme modeli ve usulünü veya finansman şeklini ortaya koymak adına da kullanıldığı görülmektedir¹⁹⁹. Bu itibarla anılan bu kavramları, hem bir şeyin yapılma usulünden ziyade yapılanın kendisini kastetmesinden hem de kavram kargaşası yaratılmasına mahal vermemek adına yöntem başlığı altında ele almayı tercih etmemekteyiz. Bununla birlikte; anılan bu kavramları kentsel dönüşümün birer unsuru olarak kabul etmenin kentsel dönüşüm olgusunun mahiyet ve kapsamına uygun düşmediği kanaatindeyiz. Zira bir şeyin unsurlarından bahsedebilmek için o şeyin unsuru/olarak kabul edilen kavramların sınırlı ve belirli olması gerekmektedir. Oysaki kentsel dönüşüm oldukça dinamik bir kavram olduğundan bugün unsuru olarak belirtilen kavramlardan biri ya da birkaçı ilerleyen dönemlerde kullanılmayabileceği gibi yeni kavramlarda ortaya çıkabilir. En nihayetinde kentsel dönüşüm, en basit ve kısa tanımı ile, kentsel mekâna yönelik gerçekleştirilen dışsal bir müdahaleyi ifade ettiğinden anılan bu

¹⁹⁵ Yaprak, s. 149-150; Ayhan, s. 125; Üstün, s. 5-8.

¹⁹⁶ İnal, s. 6-7.

¹⁹⁷ Öngören, Gürsel: Kentsel Dönüşüm Hukuku, <http://www.ongoren.av.tr/wp-content/uploads/2014/12/Kentsel-donusum-hukuku-14-haziran-2017.pdf> Erişim Tarihi: 20.02.2019, s. 13-18; Şişman, Aziz / Kibaroglu, Didem: “Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalar”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 2009 (https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Erişim Tarihi: 02.01.2019.); Polat, Sibel/Dostoğlu, Neslihan: “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, UÜMMFD, C.:12, S.:1, 2007, s. 63 (<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/202786> , Erişim Tarihi: 24.02.2019); Görün, Mustafa/Kara, Mustafa: “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, Yönetim Bilimleri Dergisi, S.:8/2, 2010, s. 145.

¹⁹⁸ http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c6bd533887229.67328043 , Erişim Tarihi: 19.02.2019.

¹⁹⁹ Yaprak, s. 149-176.

kavramların her birine kentsel dönüşümün birer müdahale şekli ve/veya uygulama biçimi demenin niteliğine daha uygun düştüğünü belirtmekle birlikte; hem anılan bu kavramların doğrudan kentsel dönüşüm uygulama ve çalışmalarının uygulamasına ilişkin olması hem de teknik manada daha uygun bir tabir olması sebebi ile mezkûr kavramları kentsel dönüşümün uygulama biçimleri olarak ele almanın daha doğru ve isabetli olacağı kanısındayız.

Kentsel yenileme, yeniden canlandırma, kentsel koruma, sağlıklaştırma, soylulaştırma, eski hale getirme gibi uygulanma biçimleri kentsel dönüşüm kavramına dahil ve hatta her biri birer kentsel dönüşüm faaliyeti olarak kabul edilmektedir²⁰⁰. Önemle belirtilmelidir ki; kentsel mekânın ihtiyaç ve gereksinimleri ile kentsel dönüşüm uygulamaları ile hedeflenen amaca göre uygulanma biçimlerinden biri bulunabileceği gibi birkaçı yahut tamamı da kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında bulunabilir.

Kentsel dönüşüm, pek çok uygulama biçimlerini içeren genel ve üst bir kavramdır²⁰¹. Ancak bu uygulama biçimlerinin tanımlanması bakımından birçok farklı düşünce ve görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni olarak ise, dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçeye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir dil birliğinin olmaması gösterilmektedir²⁰². Anılan bu uygulama biçimlerinden başlıcaları açıklanmaya çalışılacaktır.²⁰³

- **Kentsel Yenileme:** Kentsel yenileme kavramının İngilizcedeki karşılığı “urban renewal” olarak kullanılmaktadır. Kentsel yenileme kavramı, kentsel dönüşüm

²⁰⁰ Keleş (Tüzel Altyapı), s. 73.

²⁰¹ Kentsel dönüşüm kavramı, bu yönüyle oldukça yeni bir kavramdır. Zira 1970’li 1980’li yıllarda kamuoyunda kentsel dönüşüm denildiğinde akla gelen olgu, gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi olarak algılanmaktaydı. Bu konuda bkz. Keleş (100 Soru), s. 397.

²⁰² Öngören, s. 13.

²⁰³ Bazı yazarlar kentsel dönüşümün uygulama biçimleri olarak nitelendirdiğimiz anılan bu kavramları sınırlı sayıda (dokuz adet olarak) belirtmişlerse bu yaklaşıma katılmamaktayız. Zira anılan bu kavramlar, zamana ve kentsel mekânın gereksinimlerine göre geçmişten günümüze şekillenen dinamik kavramlardır. Sınırlı sayıda nitelendirme için bkz. Öngören, s. 13; Şişman/Kibaroglu, https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Erişim Tarihi: 02.01.2019; Polat / Dostoğlu, s. 62.

olgusunun ortaya çıkış süreci düşünüldüğünde kentsel dönüşüm kavramının yerine kullanılmış ve bu anlama gelen bir kavramdır²⁰⁴. Ancak bizim bu çalışmada benimsediğimiz ve kullandığımız anlamı ile kentsel yenileme, kentsel dönüşümün bir uygulama biçimini teşkil etmektedir. Kentsel yenileme, uygulama biçimleri düşünüldüğünde bunlardan ilki ve en radikal olarak nitelendirilmektedir²⁰⁵.

Kentsel yenileme, kentsel mekandaki yapıların tamamının ya da bir bölümünün yıkılıp yeniden yapılması şeklinde tanımlanmaktadır²⁰⁶. KELEŞ ise, gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşam ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi olarak tanımlamaktadır²⁰⁷. Önemle belirtilmelidir ki; bir kentte dönüşüm taleplerini kentsel yenileme ile gerçekleştirmek her zaman rasyonel bir tutum olarak değerlendirilmemektedir²⁰⁸.

- **Kentsel Koruma:** Koruma kavramında, özgün niteliği ile koruma veya sınırlı değişimlerle koruma olarak iki tür yaklaşımdan bahsedilmektedir²⁰⁹. Bu çerçevede İngilizcede, “urban conservation” ve/veya “urban preservation” olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu çerçevede kentsel koruma, toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının,

²⁰⁴Kentsel dönüşüm kavramı hususunda yaptığımız açıklamalar için bkz. s. 28 vd.; Nitekim doktrinde ÖZDEN tarafından kentsel yenileme kavramı, ilk olarak, zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması şeklinde tanımlanmışsa da ÖZDEN tarafından sonraki yıllarda mezkûr tanım kentsel dönüşüm kavramı açısından kullanılmıştır. Bkz. **Özden (İstanbul Örneği)**, s. 257; Ayrıca anılan bu tanımlamanın kentsel dönüşüm kavramını için kullanıldığına dair dipnot 107.

²⁰⁵ **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”, s. 275; **Ataöv/Osmay**, s. 67.

²⁰⁶ **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”, s. 275.

²⁰⁷ **Keleş, Ruşen:** Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara 1998, s. 140; Ayrıca İstanbul’da Haliç çevre nazım imar planı, kentsel yenileme projesine örnek gösterilmekle birlikte; rantı ya da yaşam kalitesi çok düşmüş ve kullanımı riskli hale gelmiş bir alana yeni imar hakları verilerek rantın ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için başvurulmuş bir çare olarak belirtilmektedir. Bkz. **Ataöv/Osmay**, s. 67.

²⁰⁸ Çöküntü alanlarında rantın çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların yıkılıp yeniden yapılması çok kârlı bir girişim haline gelebilir veya kentsel mekânda yaşam kalitesi düşebilir özellikle de çok riskli hale gelmiş ya da başkalarının mülkiyetine konu yerlerde yapılan bulunması durumunda kentsel yenileme yoluna başvurmadan başka çare kalmayabileceği ifade edilmektedir. Bkz. **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”, s. 276.

²⁰⁹ **Polat / Dostoğlu**, s. 63 (naklen Tiesdell, S./Oc, T./Heath, T.: Revitalizing Historic Urban Quarters, Hartnolls Ltd. London 1996, 234.).

yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklılaştırılması hali olarak ifade edilmektedir²¹⁰. Korunması gereken alan veya yapıları salt fiziki olarak sağlıklılaştırmak ve bu yolla korumaya çalışmak yeterli olmayıp fiziki olarak korumanın yanında ve ötesine geçerek ekonomik olarak gerçekleştirilebilir kılmak gerekmektedir²¹¹.

- **Yeniden Üretim:** Yeniden oluşum olarak da adlandırılmaktadır²¹². Yeniden üretim kavramının İngilizcedeki karşılığı “urban regeneration” olarak kullanılmaktadır. Yeniden üretim kavramının geniş ve dar olmak üzere, tıpkı kentsel yenileme kavramında olduğu gibi, iki kullanımı mevcuttur. Geniş anlamda kentsel dönüşümün bir uygulama biçimi olmaktan ziyade bilakis kentsel dönüşümü ifade eder şekilde kullanılmaktadır²¹³. Buna karşılık dar anlamda ise, kentsel dönüşümün bir uygulama biçimini teşkil etmekte olup bu çalışmada kullandığımız anlamı da bu yöndedir.

Yeniden üretim, bozulmuş, çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir dokunun yaratılması manasına gelmektedir. Yeni dokunun oluşturulması esnasında ıslah edilebilecek alanların iyileştirilmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden üretim sürecinin parçasını teşkil etmektedir²¹⁴.

- **Sağlıklaştırma – Eski Hale Getirme:** İngilizcedeki karşılığı “rehabilitation” olarak kullanılmaktadır. Bu uygulama biçimine esenleştirme adı da

²¹⁰ **Görün / Kara**, s. 146.

²¹¹ **Tekeli**, “Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”, s. 276; Kentsel koruma ile tarihi bir alana yeni bir işlev kazandırılmaktadır. Ankara ve Antalya kale içinde lüks lokantaların ve geleneksel satış birimlerinin yer seçmesi böyle bir korumaya örnek olabilir. Bkz. **Ataöv/Osman**, s. 68.

²¹² **Çaptuğ**, s. 34; **Üstün**, s. 6; **Saraç**, s. 22; **Beyazkılıç**, s. 39.

²¹³ **Çaptuğ**, s. 35; **Ayhan**, s. 128; **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 159.

²¹⁴ **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 159; Yeniden üretim, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma ve yenileme gibi uygulama biçimlerinden en temel farkı daha uzun, daha stratejik ve daha önemlisi olarak daha uzun soluklu olması ifade edilmektedir. Bkz. **Keskin, Devrim**: Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi Tarihi Yarımada Beyoğlu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2004, s. 7.

verilmektedir²¹⁵. “Rehabilitation / rehabilitasyon” kelime anlamı ile *iyileştirme*²¹⁶ veya *eski haline döndürme* ya da *haklarını geri verme* veya *iade etme* anlamlarına gelmektedir. Bu itibarla sağlıklılaştırma ya da eski hale getirme; eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması olarak ifade edilmektedir²¹⁷. Eskimiş, performansı düşmüş, alt yapıları yetersiz bir çevrenin performansı sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirmeye çalışılması da sağlıklılaştırma olarak belirtilmektedir²¹⁸. Bir başka tanıma göre ise, deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanmaktadır²¹⁹. Buradan hareketle denilebilir ki; esasen sağlıklılaştırma ile, kentsel mekânın iyileştirilmesi ya da restore edilmesi veya (yeniden) düzenlenmesi söz konusu olmaktadır.

Sağlıklılaştırma ve/veya eski hale getirme koşullar elverdiği ölçüde öncelikle tercih edilmesi gereken bir uygulama biçimi olduğu ileri sürülmektedir. Bununla hedeflenen husus bozulmaların ya da sağlıklısız ve niteliksiz gelişmelerin başladığı ve fakat kentsel mekânın henüz özgün niteliğini kaybetmediği durumda eski hale getirilmesi ve/veya sağlıklılaştırılmasıdır. Sağlıklılaştırma ile kentsel mekânın özgün niteliğine zarar veren ve/veya aykırı tüm unsurlar ayıklanmaktadır. Kentsel alanda uygulanması zor bir yöntem olarak belirtilmektedir²²⁰.

Bununla birlikte; sağlıklılaştırma ve/veya eski haline getirme kavramından bahsedildiğinde akla gelen bir başka kavram da “imar/ıslah”tır. “İmar/ıslah” kavramının, sağlıklılaştırma ve/veya eski haline getirmeden farkı eskimiş, performansı düşmüş, alt yapıları yetersiz bir çevrenin aynı zamanda imar bakımından da meşru olmaması halinde; o alanın meşru hale getirilerek o kentsel mekânda yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesi

²¹⁵ Özden (Kentsel Yenileme), s. 160.

²¹⁶ http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c765b23503378.53922594, Erişim Tarihi: 27.02.2019.

²¹⁷ Görgün/Kara, s. 146.

²¹⁸ Tekeli, Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, s. 276.

²¹⁹ Özden (İstanbul örneği), s. 258.

²²⁰ Özden (Kentsel Yenileme), s. 160-161.

halinin söz konusu olması durumunda “imar/ıslah”tan bahsedilmektedir²²¹. Yani görüleceği üzere; bir kentsel mekânın eskimiş, performansı düşmüş, alt yapıları yetersiz olmasının yanında kentsel alanda başkasının taşınmazı üzerinde hukuka aykırı olarak yapılmış yapıların bulunması (meşruluk kriteri) ve o yerde yaşayanlara güvence verilerek yaşam standartlarının artırılması hususu söz konusu olması halinde orada sağlıklılaştırma ve/veya eski hale getirme değil, imar/ıslah söz konusudur.

- **Yeniden Canlanma - Canlandırma:** İngilizcedeki karşılığı “revival - revitalization” olarak kullanılmaktadır. Yeniden canlandırma, eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamak şeklinde tanımlanmaktadır²²². Bir başka tanıma göre, özellikle eski yerleşim yerlerinde eski canlılığını kaybeden sosyo kültürel, fiziksel ve ekonomik olarak çöküntü yaşayan alanların, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılarak ya da tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal ve ekonomik önlemlerle yeniden canlandırılmasını ifade ettiği belirtilmektedir²²³.

Bununla birlikte yeniden canlandırmanın sağlıklılaştırma ve/veya eski hale getirme ya da imar/ıslahtan farkı bakımından bir alanda fiziksel yapının sağlıklılaştırılması ya da yasadık meşruiyetinin gerçekleştirilmesi ihtiyacı karşılamıyorsa ayrıca o kentsel alanda ekonomik yaşam ve faaliyetlerin canlandırılması isteniyorsa gerçekleştirilecek uygulama biçiminin yeniden canlandırma olacağı ifade edilmektedir²²⁴.

- **Soylulaştırma:** İngilizcedeki karşılığı “Gentrification” olarak kullanılmaktadır. Soylulaştırma terimi, İngilizce kökenli olup, “aydın kesim, soylu, seçkin, orta

²²¹ Tekeli, Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, s. 276.

²²² Görün/Kara, s. 146.

²²³ Özden (İstanbul Örneği), s. 257; Saraç, s. 22.

²²⁴ Tekeli, Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, s. 276.

sınıf” anlamına gelen “gentry” kelimesinden türetilmiştir²²⁵. Bu uygulama biçimine soylulaştırma kavramı denilmekteyse de bu kavramın yerine mutenalaştırma, nezihleştirme ve/veya seçkinleştirme gibi kavramların da kullanıldığı belirtilmektedir. Soylulaştırma en kısa tabiri ile “sosyo-ekonomik yenileme” olarak ifade edilmektedir. Ancak bu uygulama biçiminin en yaygın kullanılan deyişi soylulaştırma olduğu belirtilmektedir²²⁶.

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi şeklinde açıklanabilir²²⁷. Bununla beraber soylulaştırma, bir alanı fiziki olarak korumanın yanında, o alanı ekonomik olarak yaşanabilir kılmak için kullanılan araçlardan biri olarak kabul edilmek suretiyle fiziki yapıyı ya da çevreyi koruyup, bu çevrede yaşayan sosyal tabakayı değiştirme ve böylece yeni toplumsal katmanın daha yüksek olanaklara sahip olarak korunmasını sağlamak şeklinde ortaya konulmaktadır²²⁸. Soylulaştırma, aynı zamanda bir yerinden etmedir; sanayiden arındırılmış kentin veya kent merkezinde yerleşmiş bulunan işçi sınıfının konutlarını, gönüllü veya gönülsüz olarak yeni orta sınıflara terk edilmesini içermektedir²²⁹.

Kent merkezleri, daha önce bu alanda yerleşmiş bulunan üst gelir grupları tarafından terk edilmekte ve kent çeperlerinde farklı gelir gruplarına hitap eden banliyöler ortaya çıkmaktadır. Ancak bu durum vergi gelirlerinde ve elde edilen

²²⁵ **Ayhan**, s. 132; Soylulaştırma, sanayi sonrası kente ve kentsel ayrışmaya ilişkin ithal bir kavram olduğu hususunda bkz. **Uysal, Ülke Evrim**: “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”, Planlama Dergisi, S.: 36, 2006/2, s. 78.

²²⁶ **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 152; **Tekeli**, Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, s. 276.

²²⁷ **Özden (İstanbul Örneği)**, s. 258; **Saraç**, s. 22-23; Son 12-13 yıllık zaman diliminde kentsel dönüşüm literatüründe sıklıkla kullanılan bir kavramdır. Kentsel dönüşüm sürecinin bir uygulama biçiminden ziyade sonucu olduğu da belirtilmektedir. Bu konuda bkz. **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 152; İstanbul’da kıyı kesimindeki tarihi yapılarla 1970 ve 1980’lerde Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy, Cihangir, Beyoğlu, Galata, Balat ve Fener gibi tarihi veya özgün niteliği olan ve zaman içinde çöküntü sürecine girmiş olan semtlerin dönüşümü örnek olarak gösterilmektedir. Bkz. **Öngören**, s. 17; Dünyada soylulaştırma, ilk olarak sanayi sonrası toplumlara özgü bir süreç olarak ortaya çıkmıştır. 1980’lerden itibaren küreselleşmeyle ve çevre ülkelerin kapalı ekonomilerinin küresel ekonomiye eklemlenmesi ile soylulaştırma süreci küresel bir kimlik kazanmıştır. Ancak bu sürecin, her ülkede ve hatta aynı kentlerin farklı semtlerinde birçok açıdan farklı özellikler gösterdiği ileri sürülmektedir. Bkz. **Uysal**, s. 83.

²²⁸ **Tekeli**, Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, s. 275-276.

²²⁹ **Uysal**, s. 80.

rantlarda azalmaya neden olduğundan, idare de hem sermayeyi hem de orta-üst gelir gruplarını yeniden kent merkezine getirmenin yollarını aramaktadır²³⁰. Bu itibarla soylulaştırma ile kentsel mekânda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından orada yaşayanlar için yerinde dönüşümden bahsedilebilmesi pek olanaklı olmamaktadır.

Bu itibarla kentsel dönüşümün uygulama biçimlerinin yukarıda yer aldığı kadarıyla sınırlı olmadığını ifade etmek gerekir. Bunların dışında düzenleme (improvement), temizleme (clearance), boşlukları doldurarak geliştirme (infill development), tazeleme-parlatma (refurbishment) gibi çeşitli ve başka kentsel dönüşüm uygulama biçimleri de bulunmaktadır²³¹. Ayrıca bir kentsel mekânda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel mekânın ihtiyaç ve gereksinimlerine göre uygulama biçimlerinden sadece biri kentsel dönüşüm uygulamalarını şekillendirebileceği gibi birden fazlası da o kentsel mekânda uygulama alanı bulabilir.

²³⁰ **Sam, Neslihan:** “Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı”, MÜİİBFD, C.: XXIX, S.: II, 2010, s. 136 (naklen **Paul L. Knox:** Urbanization–An Introduction To Urban Geography, New Jersey: Prentice Hall, 1994, s. 258-261.); Soylulaştırma kavramını sadece üst veya orta gelir grubunu temsil eden kimselerin kentsel mekana yerleşmesi ve önceki topluluğun yerini alması olarak değerlendirmek ve bu anlamda “yeni bir sosyal tabakaya ikram etmek” şeklinde kabul etmenin üzerinde ciddiyetle durulması gereken bir konu olduğu ifade edilmektedir. Zira kentsel mekândan çıkan bir topluluk olduğu gibi kentsel mekâna gelen bir topluluğunda olduğundan bahisle soylulaştırmanın alana yeni gelen topluluğu da tarif ettiği belirtilmektedir. Yani diğer bir deyişle; soylulaştırma kavramının hem dönüşüm alanını terk edenleri hem de bu alana yerleşenleri dikkate alarak çift yönlü düşünülmesi gerekmektedir. ÖZDEN bu durumu, “(...) *Bu anlamda aslında soylulaştırma, kavram olarak alandan çıkan nüfusu değil, alana yeni gelen nüfusu işaret eden ve tarifleyen bir içeriğe sahiptir. (...) Soylulaştırma, birçok araştırmacının da belirttiği gibi, alana yeni gelen nüfus açısından bakıldığında, alanın kimliğinin değişip gelişmesi, nitelikli konut kullanıcısının alan gelmesi, konutların sürekli bakımı ve çevresel niteliklerin, yaşam kalitesinin değişmesi gibi olumlu birçok gelişmeyi çağrıştırırken alandan gidenler için ise, yalnızca yerinden edilme, belirsizliğe gitme, yalnızlık, sosyal anlamda dışlanmışlık gibi duygusal süreçlere karşılık gelen bir kavramdır.*” şeklinde ifade etmektedir. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. **Özden (Kentsel Yenileme)**, s. 156-157.

²³¹ Detaylı bilgi için bkz. **Görgün/Kara**, s. 145-146; **Şişman/Kibaroglu**, https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Erişim Tarihi: 02.01.2019; **Öngören**, s. 13-14; **Keleş (Tüzel Altyapı)**, s. 73; **Polat/Dostoğlu**, s. 62-63.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN GENEL ESASLARI

I. GENEL OLARAK

Kentsel dönüşüm; afet riski altında bulunan, bozulmaya ve çökmeye yüz tutmuş kentsel alanlar ile tarihi ve kültürel dokuya sahip bölgelerin, ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşulları göz önünde bulundurularak iyileştirilmesini ve kimlik kazandırılmasını hedefleyen müdahalelerin tümü olarak ifade etmek mümkündür. Dolayısıyla kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen uygulama ve projeler yalnızca bina yapımını konu edinen standart bir inşai faaliyet olmayıp kentin, toplumsal, sosyal, ekonomik, fiziksel vb. alanlarda dönüşümünü hedefleyen alt yapı ve üst yapı faaliyetlerini kapsayan uygulamalardır. Bu itibarla, kentsel dönüşüm uygulama ve projelerinin gerçekleştirilmesi bakımından hukuki alt yapı oldukça önem arz etmektedir. Kenti ve/veya kentin bir parçasını birçok yönüyle ele alan dönüşüm uygulama ve projeleri, en başta kişilerin, Anayasanın 35. maddesinde²³² ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 no'lu ek protokolünün 1. maddesinde²³³ düzenlenen, mülkiyet hakkı ile karşı karşıya gelmektedir. Zira hak sahipleri kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli aktörlerinden birisini teşkil etmektedir. Bununla birlikte kentsel dönüşümün birçok boyutu temas ettiği birçok

²³² Anayasanın 35. maddesi:

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” şeklindedir. Bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf> , Erişim Tarihi: 20.04.2019.

²³³ Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 no'lu ek protokolünün “Mülkiyetin Korunması” başlıklı 1. maddesi:

“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.” şeklindedir. Bkz. https://www.echr.coe.int/Documents/Convention_TUR.pdf , Erişim Tarihi: 20.04.2019.

hak ve/veya konu bulunmaktadır. Bu itibarla özel hukuki düzenleme yapılma ihtiyacı, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin daha sağlıklı yürümesi bakımından önem arz etmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları genel itibarıyla;

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca “Riskli Yapı” bazında ve/veya, “Riskli Alan” ve “Rezerv Yapı Alanı”,

- 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi uyarınca “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı”,

- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca “Yenileme Alanı”,

olarak belirlenen alanlarda gerçekleştirilebileceği belirtilebilir.

Bu itibarla çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm ile ilgili olan bugüne kadar yapılmış yasal düzenlemeler, kentsel dönüşümün hukuki kaynakları ve 6306 Sayılı Afet Riskli Altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında gerçekleştirilecek kentsel dönüşümün uygulama yöntem usul ve esasları üzerinde durulması planlanmaktadır.

A. KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN YAPILAN HUKUKİ DÜZENLEMELER

Kentsel dönüşümün ülkemizdeki tarihsel gelişimine yukarıda değinilmiş ve kentsel dönüşüm ile ilgili çalışma ve uygulamaların Osmanlı dönemine kadar uzandığından bahsedilmişti. Bununla birlikte geçmişten günümüze değin kentsel dönüşüm ile ilgili olan ve/veya olabilecek birçok hukuki düzenleme yapılmış olup şöyle belirtilebilir:

- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu²³⁴,
- Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği²³⁵,
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. Madde)²³⁶,
- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu²³⁷,
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun²³⁸,
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği²³⁹,
- 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun²⁴⁰,
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu²⁴¹,

²³⁴ 12.03.2004 Tarih 25400 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/03/20040312.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²³⁵ 14.04.2006 Tarih 26139 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/04/20060414.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²³⁶ 13.07.2005 Tarih ve 25874 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²³⁷ 30.07.1966 Tarih ve 12362 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²³⁸ 05.07.2005 Tarih ve 25866 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050705.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²³⁹ Bakanlar Kurulu'nun 17.11.2005 Tarih ve 9668 Sayılı kararına binaen 14.12.2005 Tarih ve 26023 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/12/20051214.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²⁴⁰ 08.03.1984 Tarih ve 18335 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²⁴¹ 17.03.1984 Tarih ve 18344 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

- 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname²⁴²,
- 3194 Sayılı İmar Kanunu²⁴³,
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun²⁴⁴,
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği²⁴⁵.

B. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YÜRÜRLÜK KAYNAKLARI

Hukukta kaynak denilince Yürürlük kaynakları, yürürlükteki hukuku gösteren, onu belirleyen, hukukun ne şekilde uygulanacağını ortaya koyan kaynaklardır²⁴⁶. Kentsel dönüşüm hukukunun yürürlük kaynaklarını mevzuat hükümleri değerlendirildiğinde asli yürürlük kaynakları ve tamamlayıcı yürürlük kaynakları olmak üzere ikili bir tasnif yapabilmek olanaklıdır.

1. Kentsel Dönüşümün Asli Yürürlük Kaynakları

Kentsel dönüşüm konusunda doğrudan doğruya yapılan kanun, kanun hükmünde kararname, yönetmelik, tüzük gibi hukuki düzenlemelerdir. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ve 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği, 5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. Madde), 5366 Sayılı

²⁴² 04.07.2011 Tarih ve 27984 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110704M1-1.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²⁴³ 04.07.1985 Tarih ve 18749 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²⁴⁴ 31.05.2012 Tarih ve 28309 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²⁴⁵ 15.12.2012 Tarih ve 28498 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm> , Erişim Tarihi: 22.03.2019.

²⁴⁶ **Dural, Mustafa / Sarı, Suat:** Türk Özel Hukuku – Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, C.:I, İstanbul 2018, s. 96.

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği bu kapsamdadır.

a) 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ve 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği

Ülkemizdeki kentsel dönüşümün hukuki gelişimi konusunda 5104 Sayılı kanun önemli bir yere sahiptir. Zira daha önceki dönemlerde kentsel dönüşüm uygulama ve çalışmalarına dayanak teşkil edecek kanuni düzenlemeler yapılmışsa²⁴⁷ da ilk defa bir kanuni düzenleme ile “kentsel dönüşüm” kavramına doğrudan yer verilmiştir. Bunun yanı sıra, belirli bir bölgeye özgü olarak kanun çıkarılması kanunların genel, soyut ve objektif olması ilkelerine aykırı olduğu gerekçesi ile eleştirilmiştir²⁴⁸.

Kanununun 1. maddesinde amacı, “*kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.*” şeklinde belirtilmiştir. Kanunun kapsamı 2. maddesinde “*ekli "Protokol Yolu Sınır Krokisi"nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.*” şeklinde gösterilmiştir.

5104 Sayılı Kanun’un usul ve esasları, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği’nde düzenlenmiştir. Mezkûr yönetmeliğin 2. maddesine göre “*5104 sayılı Kanununun ekinde yer alan Protokol Yolu Sınır Krokisinde gösterilen proje alanındaki her*

²⁴⁷ Örneğin, 1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu, 1984 tarihli 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 1984 tarihli 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.

²⁴⁸ Öngören, s. 155; Çaptuğ, s. 54.

ölçekteki planlar, inşa edilecek her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri, hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar ve kamulaştırma işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları (...)” kapsadığı hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte; Kanunun 4. maddesine göre ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler proje alan sınırları içinde kalan bölgede ilgili iş ve işlemleri gerçekleştirme yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiştir.

b) 5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. Madde)

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesi ile Belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisi tanınmıştır. Mülga 1580 Sayılı Belediye Kanunu'nun aksine 5393 Sayılı kanun ile birlikte kentsel dönüşüm kavramına açıkça yer verilmiştir²⁴⁹. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'ndan farklı olarak belirli bir alanın dönüştürülmesi veya belirli bir alana özgü yapılan düzenlemeden ziyade genel nitelikte bir düzenleme yapılmıştır. Ancak kentsel dönüşüm kavramının herhangi bir tanımlaması da yapılmamıştır.

73. Madde çerçevesinde kentsel dönüşüm ve projeleri, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem

²⁴⁹ Kentsel dönüşüm kavramına ilk kez, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden evvel, mülga 1580 Sayılı Belediye Kanunu'nu yürürlükten kaldıran 24.12.2004 Tarih 25680 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5272 Sayılı Belediye Kanunda yer verilmiş ve genel bir düzenleme yapılmış idi. Ancak 5272 Sayılı mülga Belediye Kanunu, Anayasa Mahkemesi'nin 18.01.2005 tarih 2004/118 E. 2005/8 K. Sayılı ilamı ile yayımından 6 ay sonra yürürlüğe girmek üzere kanunun şekil bakımından Anayasaya aykırılığı gerekçesi ile iptal edilmiştir.

riskine karşı tedbirler almak amacıyla uygulanabilmektedir. 73. Madde kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri belediyelerce gerçekleştirilebilmektedir.

Büyükşehir Belediyelerinin görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu incelendiğinde ise kentsel dönüşüm kavramına doğrudan yer verilmemiş olup Büyükşehir Belediyelerinin görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyen 7/1-(e) Maddesinde “Belediye Kanunu’nun 73. Maddesindeki yetkileri kullanmak” şeklinde kentsel dönüşüm kapsamındaki uygulama ve çalışmaların gerçekleştirilmesi olanaklı kılınmak sureti ile kentsel dönüşüm hususunda atıf yapmak ile yetinilmiştir. Ayrıca 5393 Sayılı kanunun 73/3. maddesinde Büyükşehir belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyelerinin yetkili olduğu açıkça belirtilmiştir. Yani büyükşehir belediyesinin olduğu yerlerde ilçe belediyeleri Belediye Kanunu 73. Maddesi kapsamında serbestçe kentsel dönüşüm çalışmaları yapamamakta olup büyükşehir belediye meclisinin uygun kararı olması gerekmektedir.

Ayrıca Belediye Kanununa göre kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri gerçekleştirilebilmesi bakımından özellikle kamu mülkiyetinde veya kullanımında bulunan yerler ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi ile 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 33. Maddesine dayanılarak “Kamu Mülkiyetinde veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ” çıkarılmıştır²⁵⁰.

²⁵⁰ 04.07.2012 tarih 28344 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/07/20120704-20.htm> , Erişim Tarihi: 26.03.2019.

c) 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

05.07.2005 tarih ve 25866 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanması ile yürürlüğe giren 5366 Sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yer veren ilk yasal düzenleme özelliği taşımaktadır.

Anılan bu düzenlemenin amacı, 1. maddesinde, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması şeklinde belirtilmiştir.

Bununla birlikte mezkûr kanunun kapsamı ise, 1. maddede belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar şeklinde ifade edilmiştir.

5366 Sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan tarihi ve kültürel varlıkları konu edinen kentsel dönüşüm çalışmaları bakımından alanın belirlenebilmesi mezkûr kanun hükmünün 2. maddesine göre İl Özel İdareleri bakımından İl Genel Meclisi'nin; İlçe Belediyeleri bakımından Belediye Meclisi'nin salt çoğunluğu ile alınan kararlar ile mümkündür. Büyükşehir Belediyesinin olduğu yerlerde ise ilçe belediye meclisi kararının büyükşehir belediye meclisinde salt çoğunlukla onaylanması sureti ile söz konusu

olmaktadır. Alınan işbu kararlar Cumhurbaşkanı'nın onayına sunulmak sureti Cumhurbaşkanı 3 ay içerisinde projenin uygulanıp uygulanmaması hususunda bir karar verir.

Anılan kanuni düzenlemede yenileme projelerinin de neler olduğu gösterilmiştir. Kanunun "Uygulama" başlıklı 3. maddesinin 9. fıkrasına göre uygulama alanı içerisinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında öngörülen projelerde olduğu belirtilmiştir.

Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma (uzlaşma) yolu esas olarak benimsenmiş olup anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir.

Ayrıca 5366 Sayılı kanuna dayanılarak yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklarının yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanunun uygulama yönetmeliği de bulunmaktadır²⁵¹.

d) 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

16.05.2012 tarihinde kabul edilen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu (bundan sonra "6306 Sayılı kanun" olarak anılacaktır.) ve bu kanunun uygulama yönetmeliğini, her ne kadar mezkûr düzenleme

²⁵¹ Mezkûr yönetmelik, İçişleri Bakanlığı'nın 30.09.2005 tarihli ve 2734 sayılı yazısı üzerine, 16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Kanunun 6. maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 17.11.2005 tarihinde kararlaştırılmıştır. 14.12.2005 tarih ve 26023 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/12/20051214-6.htm> , Erişim Tarihi: 28.02.2019; Ayrıca bkz. dipnot 239.

çeşitli yönleriyle eleştirilmiş olsa da, kentsel dönüşüm hukuku literatüründe yapılmış en kapsamlı²⁵² ve derli toplu bir düzenleme²⁵³ olarak ifade etmek gerekir.

Bu bağlamda önemle belirtilmelidir ki; bugün ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının büyük bir çoğunluğu 6306 Sayılı kanun çerçevesinde yürütülmektedir²⁵⁴. Nitekim bu durum, mezkûr düzenlemenin, kamuoyunda “kentsel dönüşüm kanunu” olarak bilinmesine sebep olmuştur²⁵⁵. Bu itibarla kentsel dönüşümün en önemli yürürlük kaynaklarından biri 6306 Sayılı kanundur.

Çalışmamızın esas konusunu; 6306 Sayılı kanunun öngördüğü yöntem, usul ve esaslar çerçevesinde kanunun genel işleyişi, riskli alan ve riskli yapı süreçleri ile uygulamada çıkan uyuşmazlıklar teşkil etmektedir. Bunun yanı sıra, bu kanun dışında yukarıda belirttiğimiz diğer düzenlemeler ile 6306 Sayılı kanunun diğer yönlerinin, özellikle de idare hukukunun konusuna giren konuların incelenmesi çalışma konumuz dışında kalmaktadır. Dolayısıyla bu başlık altında bu kadar açıklama yapmakla yetinmekte olup aşağıda, anılan kanuna dair uygulama yöntem, usul ve esasları çerçevesinde açıklama yaptıktan sonra takip eden bölümde bu kanunun uygulanmasından doğan bazı özel hukuk uyuşmazlıklarının incelenmesi hedeflenmektedir²⁵⁶.

2. Kentsel Dönüşümün Tamamlayıcı Yürürlük Kaynakları

Kentsel dönüşümün tamamlayıcı kaynakları olarak nitelendirilen kaynaklar, yukarıda yer alan ve açıklanan asli yürürlük kaynaklarına göre tali ve/veya ikincil niteliktedir. Tamamlayıcı yürürlük kaynakları genel niteliktedir. Esasen kentsel dönüşüm konusunda doğrudan doğruya uygulanan kaynakları olmayıp asli yürürlük kaynağı dolayısıyla

²⁵² **Dükkancı, UFUK:** “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal Yönetmelik Boyutunun İrdelenmesi”, (yüksek lisans tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul 2013, s. 88 (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> , Erişim Tarihi:24.04.2019).

²⁵³ **Yazıcı,** s. 27.

²⁵⁴ **Üstün, Gül/Yıldırım, Turan:** “The Highlights and an Evaluation of the Law on the Redevelopment of Areas Under Disaster Risk”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.:8, S.: 111-112, s. 252 (Çalışmanın Türkçe çevirisi için bkz. Aynı yayın, s. 259-265.).

²⁵⁵ **İnal,** s. 13.

²⁵⁶ 6306 Sayılı kanunun uygulama, usul ve esasları çerçevesinde açıklamalar için bkz. s. 89 vd.

uygulama alanı bulan tamamlayıcı nitelikte kaynaklardır. Asli yürürlük kaynağında bir hüküm bulunmaması halinde başvurulabilecek kaynaklardır. Bu itibarla 3194 Sayılı İmar Kanunu, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 775 Sayılı Toplu Konut Kanunu bu kapsamda belirtilebilir.

a) 3194 Sayılı İmar Kanunu

Ülkemizde planlama konusunda en temel yasa 1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunudur²⁵⁷. İmar planlaması; yerleşim alanlarının düzenli, sağlıklı ve estetik bir şekilde kurulması, mevcut durumunun korunması, iyileştirilmesi ve geleceğinin insan yaşamının gereklerini karşılayacak şekilde hazırlanması için alt ve üst yapılaşmanın insan yaşamının gereklerine uygun olarak şekillendirilmesini sağlamak üzere bu alanların mevcut durumlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade etmektedir²⁵⁸. YAYLA'ya göre idari bir faaliyet olarak planlama, “(...) *şehirselleşmelerin, mevcut ve gelecekteki tabii kültürel, iktisadi ve sosyal şartlarla bir düzen içinde bağdaştırılması için gerekli işlem ve eylemlerle örgütlenme cabalarının tümü (...)*” şeklinde tanımlanmaktadır²⁵⁹.

Anılan kanun ile amaçlanan, mezkûr düzenlemenin 1. maddesine göre, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır. Planlama hususunda kamu yararı ön şart olup topluma yönelik bir fonksiyon yerine getirilmektedir. İmar planları ile belediye ve mücavir alanlar ile bu alanların haricinde kamu ve toplum yararını gerçekleştirecek hukuki çerçevenin oluşturulması hedeflenmektedir²⁶⁰. Danıştay bir kararında, “(...) *Genel olarak, imar planları ülke, bölge*

²⁵⁷ Yasin, s. 111.

²⁵⁸ Çolak, Nusret İlker/Öngören, Gürsel: İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları, İstanbul 2011, s. 14 (http://www.ilkercolak.com.tr/wp-content/uploads/2015/06/imar_planlari_imar_uygulamaları_ve iptal_davaları.pdf), Erişim Tarihi: 31.03.2019.).

²⁵⁹ Yayla, Yıldızhan: Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği, İstanbul 1975, s. 9.

²⁶⁰ Kalabalık, Halil: İmar Hukuku Dersleri, Ankara 2017, s. 51.

ve kent verilerine göre kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkının iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü, yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus planı ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır.(...)” demek sureti ile imar planlamasının amacını ortaya koymuştur²⁶¹.

İmar Kanunu ile plansız yapılaşma önlenmek istenmiştir²⁶². Bu bağlamda; imar planlarının kentin geleceğine dair düzenlemeleri tesis etmesi hasebiyle düzensiz yerleşme, gecekondulaşma, konut ve başkaca kent sorunlarının en başından itibaren engellemesini hedeflediğini ortaya koymak gerekir²⁶³. Zira, kanunun “Genel Esas” başlıklı 3. maddesinde “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz.” denilmekte olup madde hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere plansız uygulamalara cevaz verilmemektedir.

Şüphesiz ki; İmar Kanunu, kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinde bir araç olarak kullanılmaktaysa da, tek başına, kent sorunlarını çözmek ve kentsel dönüşümü

²⁶¹ Danıştay 6. Dairesi, T.: 22.06.2011, 20107 E., 2011/2395 K., (www.kazanci.com.tr , Erişim Tarihi: 03.04.2019.); Danıştay 6. Dairesi, T.: 25.11.1986, 1986/18 E., 1986/1023 K. sayılı ilamında “(...) “İmar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yolları bulmak, insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak; yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek belde halkına iyi yasama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli planları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanır. Planlama, bir kent yerleşmesinin gelecekteki 15-20 yıllık sosyo-ekonomik hayatı ve gelişmesinin, hukuksal, teknik ve mekânsal standartlarına karar verme işlemi olup, özel uzmanlık ve kendi içinde önem sırası gerektiren bir iştir.” demiştir. Karar metni için bkz. <http://emsal.danistay.uyap.gov.tr/BilgiBankasiIstemciWeb/> , Erişim Tarihi: 31.03.2019; Ayrıca aynı yönde bkz. Danıştay 6. Dairesi, T.: 21.06.2000, 1999/1533 E., 2000/4161 K. (www.kazanci.com.tr , Erişim Tarihi: 03.04.2019.).

²⁶² Yasin, s. 112.

²⁶³ Üstün, s. 178.

gerçekleştirmek adına yeterli olmayacaktır²⁶⁴. Örneğin, İmar Kanunu'na göre yapılacak planlama faaliyeti veya kanunun 18. maddesinde düzenlenmiş olan arazi ve arsa düzenlemesi kentsel dönüşüm faaliyetleri amacıyla yapılabilmesi olanaklı olsa da anılan bu iş ve işlemler her zaman kentsel dönüşüm için yeterli olmayabilir.

Belediye ile mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar, anılan bu kanun hükümleri kapsamında kalmaktadır. Bunun yanı sıra, kanunun 4. maddesine göre, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanacaktır. Yani diğer bir deyişle, özel kanunların geçerli olduğu yerlerde örneğin, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanununun uygulama alanı bulunduğu yerlerde öncelikle özel kanun hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

b) 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

1950'li yıllardan itibaren başlayan ve hızlı bir biçimde gerçekleşen ülkemizdeki kentleşme hareketi düzenli bir kentleşmeden uzaktır. Bu durumun sonuçlarından birisi de çarpık kentleşme olup beraberinde barınma sorununu doğurmuştur. Kırdan kente göçün etkisi ile temelde barınma ihtiyacını karşılamak için gecekondu kavramı ortaya çıkarmışsa da zaman içerisinde gecekondulaşma, barınma ihtiyacından ziyade git gide ticari amacın ağır bastığı bir olgu haline dönüşmüştür. Kentleşme süreci içerisinde insanları kaçak yapılaşmaya iten ve/veya çeken hızlı nüfus artışı, aşırı göçler, kent içerisinde yeterince arsa üretilmemesi, kentte oluşan arazi rantının yüksekliği gibi birçok sebep bulunmaktadır. Konut sorununun giderilmesi, çarpık kentleşmenin önlenmesi ve planlı bir kentleşmenin tesisi için zaman içerisinde bu konuda birçok düzenleme yapılmış olup 775 Sayılı Gecekondu Kanunu da bunlardan bir tanesidir. Yukarıda tüm bu hususlara

²⁶⁴ Çaptuğ, s. 57-58; Yasin, s. 112.

ayrıntılı yer verildiğinden tekrara düşmemek adına kısa bir açıklama yapmakla yetiniyoruz²⁶⁵.

1966 tarihli 775 Sayılı Gecekondu kanunu adında “Gecekondu” olan ilk kanuni düzenleme olup halen yürürlüktedir. Kanunun temel amacı “iyileştirme”, “ortadan kaldırma” ve “önleme”dir²⁶⁶. Nitekim Kanunun 1. maddesinde mevcut gecekonduların ıslahı²⁶⁷, tasfiyesi²⁶⁸, yeniden gecekondu yapımının önlenmesinin²⁶⁹ amaçlandığı açıkça belirtilmiştir. Gecekondu kanunu, muhtelif dönemlerde çıkarılan beş yıllık kalkınma planlarının benimsediği ilkelere ana çizgileriyle uyan bir gecekondu politikası benimsemiştir²⁷⁰.

Kanuni düzenleme incelendiğinde kanunun 16. maddesi çerçevesinde gecekonduların tespiti düzenlenmiş olup gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri ve bunların sınırları, belediyelerce kanunun yayımı tarihinden itibaren en geç 6 ay içinde, her türlü imkân ve araçtan faydalanılmak sureti ile tespit edilecektir²⁷¹. Anılan bu kanuni düzenleme ile belediyelere “Gecekondu Islah ve Tasfiye Bölgesi” ve/veya “Gecekondu Önleme Bölgeleri” oluşturma, bu bölgelerde veya bu kanun hükümleri çerçevesinde yeniden

²⁶⁵ Gecekondu kavramı hakkında bkz. dipnot 67; Türkiye’deki kentleşme hareketinde gecekonduların tarihsel arka planı, gecekondulaşmaya iten sebepler, gecekondulaşmanın doğurduğu sorunlar, yapılan yasal düzenlemeler hususunda detaylı bilgi için bkz. I.B.3, s. 21-29.

²⁶⁶ **Keleş (100 Soru)**, s. 382; **Yasin**, s. 113.

²⁶⁷ Islah, “durumu düzeltilebilecek olan bir gecekonduyunun ve bunlardan oluşan kent kesimlerinin, devletin, yerel yönetimlerin ve gecekondu sahiplerinin elbirliğiyle, oturulmaya elverişli ölçünlere kavuşturulmasını” olarak ifade etmektedir. Bkz. **Keleş (100 Soru)**, s. 382.

²⁶⁸ Tasfiye, “iyileştirme umudur kalmamış bulunan gecekonduların, tarih ve kültür değerlerine sahip yapıların çevresinde yer alan ve bunların değerlerini azaltan, tek tek ya da bu niteliği taşıyan yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tümüyle temizlenmesidir.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bkz. **Keleş (100 Soru)**, s. 382.

²⁶⁹ Önleme, “uzun ve kısa erimde olmak üzere iki biçimde de anlaşılabilir. Kısa erimde önlemenin olumlu ve olumsuz olmak üzere iki yolu vardır. Olumsuz önleme, bir gecekonduyunun, yapılmakta olduğu sırada, ya da yapıldıktan kısa bir süre sonra, kolluk gücü yardımıyla yıktırılmasıdır. Olumlu önlemeye, türlü kamusal yardımlarla konut pazarında toplumsal konut sunusunun artırılması ve böylece, gecekondu yapmaktan başka çaresi kalmamış olan ailelere, konut gereksinmelerini, normal yollardan karşılamak olanaklarının sağlanmasıdır. (...) Uzun erimli önlemeye kastedilirse, büyük kentlerdeki gecekondu sorunlarının kökünden ele alınması, kentlere olan aşırı nüfus akınlarının, gereksiz ve verimsiz bir yığılma biçimini almasının önlenmesidir.” şeklinde belirtilmiş olup gecekondu kanununda ise kısa dönemli önlemenin benimsendiği ifade edilmiştir. Bkz. **Keleş (100 Soru)**, s. 382-383.

²⁷⁰ **Keleş (Kentleşme Politikası)**, s. 542.

²⁷¹ Gecekondu bölgelerinin saptanması aynı zamanda belediyelere sınırları içerisinde bulunan gecekonduların sayısı ve nitelikleri hakkında bilgiye ulaşma imkânı vermektedir. Bkz. **Keleş (Kentleşme Politikası)**, s. 543.

teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın izni ile sahipleriyle anlaşarak satın almaya ya da kamulaştırılmasına olanak tanınmıştır. Nitekim gecekonduların yapılarına yönelmesinin önüne geçilmek adına “Gecekonduların İslah ve Tasfiye Bölgesi” ve/veya “Gecekonduların Önleme Bölgeleri”nde sağlıklı, düzenli, planlı bir yapılaşma sağlanmak istenmiştir²⁷².

Kanunun 4. maddesi uyarınca gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallarının kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, belirli şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçeceği hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte kanunun 7. maddesine göre belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra kanuna göre belediye mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca uygun görülenler konut yapımına ayrılmaktadır. Ayrıca aynı maddenin ikinci fıkrası gereğince; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediye meclislerince belirlenen yerleri redde, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri göndermeye yetkili olup bunun yanı sıra, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na teklif edilenler dışında gerekli gördüğü yerlerin de bu kapsamda ayrılmasını belediyelerden talep edebilir. Görüldüğü üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 775 Sayılı Gecekondular Kanunu kapsamında oldukça geniş yetkileri bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra, kanun ile gecekonduların iyileştirilmesi, iyileştirilmesi mümkün olmayan yapıların yıkılması, bu yapılarda ikamet edenlere arsa tahsisi, teknik ve mali yardımların sağlanması ve kentlerin yapılaşma ile konut sorunlarının çözümü öngörülmektedir²⁷³.

²⁷² Üstün, s. 180.

²⁷³ Yasin, s. 114.

Mezkûr kanunun yeniden gecekonduyu yapımının önlenmesi hususunda önemli bir kanun olduğu söylenebilir. Zira kanunun 18. maddesine göre kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimî veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak kanun ile gecekonduyu ortadan kaldırmayı sağlayacak ekonomik ve toplumsal önlemlerin alınması şöyle dursun; izinsiz yapıların yapımına göz yummak, yapılan kanuni düzenlemeler ile adeta “af yasaları” ile meşrulaştırmak gecekonduyu yapım sürecini özendirmiştir ve böylece sağlıklı, plansız bir kentleşmenin ortaya çıkmasına neden olmuştur²⁷⁴. Bununla birlikte Gecekonduyu Kanunu, şehircilik ilkelerine, yapı kurallarına aykırı bir biçimde inşa edilmiş olan yapılarla oluşan şehir bölgelerine meşruiyet kazandırmanın ötesinde ciddi bir dönüşüm sağladığı söylenemez. Zira uygulamaya bakıldığında, anılan bu kanuni düzenlemenin kabul edilmesinden bugüne kadarki geçen sürede, kentlerdeki konut sorunun hala devam ettiği görülmektedir. Dolayısıyla Gecekonduyu Kanunu, tam manası ile kentsel dönüşümü sağlayabilecek bir hukuki aracı içermemekte olup²⁷⁵ ancak kentsel dönüşümü gerçekleştirmede yardımcı bir hukuki araç olarak değerlendirilebilir.

c) 2981 Sayılı İmar ve Gecekonduyu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

Plansız ve kaçak yapılarla ilgili olarak yapılan hukuki düzenlemelerden bir diğeri de 2981 İmar ve Gecekonduyu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanundur²⁷⁶. Mezkûr

²⁷⁴ Keleş (Kentleşme Politikası), s. 554-555.

²⁷⁵ Yasin, s. 113.

²⁷⁶ 2981 Sayılı “İmar Affı” düzenlemesi hakkında detaylı bilgi için bkz. Keleş (Kentleşme Politikası), s. 298 vd.

kanun, kamuoyunda “imar affi yasası” olarak da bilinmekte olup²⁷⁷ halen yürürlüktedir^{278,279}. Anılan bu kanun, imar ve gecekondur mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek üzere çıkarılmıştır. Buradan hareketle anılan bu düzenlemenin amacı, imar ve gecekondur düzenlemelerine aykırı olarak yapılmış ve/veya yapılmakta olan yapılarla ilgili işlemleri düzenlemektir²⁸⁰.

İmar ve gecekondur mevzuatına aykırı bir biçimde inşa edilmiş olan belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki yapıları, mülga 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. maddeleri uyarınca çıkarılan yönetmeliğin²⁸¹ “1.03” maddesinde²⁸² belirtilen yerler ile

²⁷⁷ **Yasin**, s. 114; **Keleş (Kentleşme Politikası)**, s. 298; Ülkemizde af yasaları ve gecekondur güncelliğini hiç kaybetmemiş iki kavram olup hemen her seçim döneminde gündeme gelmiştir. Geçmişten bugüne kadar çok sayıda af yasası çıkarılmıştır. Detaylı bilgi için bkz. Bkz. **Torlak**, s. 64-67.

²⁷⁸ 2981 Sayılı “İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23. maddesi ile “24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.” demek sureti ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak, 6306 Sayılı kanunun “Yürürlük” başlıklı 24. maddesi ile 6306 Sayılı kanunun yayımı tarihinden itibaren 11 yıl sonra demek sureti ile 2981 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılması ertelenmiştir.

²⁷⁹ 6306 Sayılı Kanunun “Yürürlük” başlıklı 24. maddesi: “MADDE 24 - (1) Bu Kanunun;

a) 19 uncu maddesinin (a) bendi ile değiştirilen 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile 23 üncü maddesi yayımı tarihinden (Değişik ibare: 7139 - 19.4.2018 / m.55) "onbir yıl" sonra,

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.” şeklindedir. Bkz. www.kazancı.com , Erişim Tarihi: 19.04.2019.

²⁸⁰ **Keleş (Kentleşme Politikası)**, s. 298; Anılan bu düzenleme ile güdülen en temel amaç dar gelirli kimselerin konut sahibi olmasını olanaklı kılmaktır. Kanunun genel gerekçesinde de düzenlemenin amacı, ekonomik ve sosyal nedenlerle birer çekim merkezi haline gelen kentlere akın eden vatandaşların mutlak olarak barınma ihtiyaçlarının giderilmesi, imar mevzuatı ve planlara uygun hale getirilebilecek yapıların belirli şartlarda hukukileştirilmesi olarak belirtilmiştir. Bkz. **İlgezdi, Ali Rıza**: 100 Soruda Tapu Tahsis Belgesi, Ankara 2017, s. 29-30 (Tapu Tahsis Belgesi).

²⁸¹ 6785 Sayılı mülga İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8 maddelerine göre düzenlenen yönetmelik, 18.01.1975 tarih ve 15122 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/15122.pdf> , Erişim Tarihi: 10.04.2019.

²⁸² “Madde 1.03 - İmar ve İskân Bakanlığınca sınırları belirlenerek Bakanlar Kurulu karan alınmış olan yerlerden;

a) Onanmış imar planı ya da yerel (mevzii) imar planı bulunan alanlarda, planla getirilmiş kararlar ile bu yerler için özel olarak hazırlanan yönetmelik hükümleri uygulamada öncelik alır.

b) Onanmış imar planı ya da yerel imar planı bulunmayan, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde olup da :

Deniz ve göl kenarlarına 3 km.

Nehir kenarlarına 500 m.

10.000 ile 100.000 arasında nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin mücavir alan sınırlarına 5 km.

bunun dışında kalıp da sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapıları, İstanbul Boğazı sahil şeridi ve öngörünüm bölgeleri ile Çanakkale Boğazında 02.06.1981 tarihinden önce yapılan gecekondular ile 01.10.1983 tarihinden önce yapılan veya inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapıları ve yapıların durumu itibari ile temel inşaatı tamamlanmamış ya da sömel betonları dökülmüş olmak kaydıyla Hazine, belediye, il özel idaresi veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına kanunun 14/1-(f) maddesinde belirtilen tarihlerden önce başlanmış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan ya da evvelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar anılan bu kanun kapsamındadır. Ancak 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde belirlenmiş ve/veya belirlenecek yerlerde, askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu kanun hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır.

Kanunun 4. maddesi çerçevesinde imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla gecekondular, muhafaza edilecekler, ıslah edilerek muhafaza edilecekler ve anılan bu kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar şeklinde bir tasnife tabi tutulmuştur. Kanunda öngörülen esaslara göre, muhafaza edilecek veya ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara kanundaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi kaydıyla ruhsat ve kullanma izni verilmektedir.

Kaçak yapıların af kapsamında hukukileştirildiğinin en önemli göstergelerinden birisi kaçak yapı sahiplerine kanun kapsamında "tapu tahsis belgesi" verilmesidir. Kanunun 10/2. maddesi uyarınca tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadastro planları

*100.000 den çok nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin mücavir alan sınırlarına.....10 km.
İmar ve İskân Bakanlığının saptadığı metropoliten alan sınırlarına.....25 km.
den daha çok uzaklıkta bulunan alanlarda bu Yönetmeliğin 1.04, 2.01, 2.02, 4.01, 5.01, 6.01, 7.01, 7.02,
8.01, 9.01, 10.01, 12.01 inci maddeleri uygulanmaz.*

Ancak, İmar ve İskân Bakanlığının kararı ile bu fıkra kapsamında kalan yerlerden, bölge planlaması, endüstri, turizm gelişmeleri, ulaşım yolları ve bunların çevresinde güvenliğin ve yerleşme düzeninin sağlanması amacı ile gerekli görülen yörelerde yönetmeliğin tüm maddeleri uygulanır.

c) 1710 sayılı Yasanın ve 6785 sayılı Yasaya 1605 sayılı Yasayla eklenen Ek 6 nci maddenin kapsamına giren alanlar için bu Yönetmeliğin sözü edilen yasalara aykırı olmayan hükümleri uygulanır."

yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eden bir belgedir²⁸³. Buna karşılık; tapu tahsis belgesinin hukuki niteliği ise, Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukukunu düzenleyen hükümlerinde düzenlenen bir kurum ya da hak olarak nitelendirilmemektedir. Tapu tahsis belgesi, bir mülkiyet belgesi olmayıp fiili kullanıma esas teşkil eden bir zilyetlik belgesi olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle ilgisine kişisel/şahsi hak sağlamaktadır. Bu düzenleme 2981 Sayılı kanun ile hukuk literatürüne girmiştir²⁸⁴.

Düzensiz ve sağlıklı bir biçimde oluşmuş yerleşim alanlarının kanun kapsamında düzenli ve sağlıklı bir hale getirilmesi için "İslah İmar Planları"²⁸⁵ hazırlanmıştır²⁸⁶. İslah İmar Planlarının amacı, düzensiz ve sağlıklı yapılaşmayı mevcut durum dikkate alınarak ıslah etmektir²⁸⁷. Bu itibarla başka bir amaç için ıslah imar planı yapılamayacağı gibi ıslah imar planlarının sınırlarının genişletilmesi ya da maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda maddi hatanın düzeltilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında ıslah imar planlarının, ıslah imar planı revizyonu adı altında değişikliğe konu edilmesi de olanaklı

²⁸³ İmar affi kapsamında kamu kurumlarınca kişilere tapu tahsis belgesi verilmesi sureti ile mülkiyet hakkı tesisi ülkemize özgü bir durumdur. Tapu tahsis belgesi ile 2981 sayılı Kanun ile belirlenen çerçevede ilgili kişiler, şahsi bir hak sahibi olmaktadır. Tapu tahsis belgesi, "kaçak gecekondulara sahiplerine tapu vermenin başlangıcı olmak üzere, Hazine, belediye, il özel idaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün arsa ve arazilerine yapılmış gecekondulara ıslah imar planları yapılmaya kadar devletin güvence vermesi olarak nitelendirilebilecek bir "ön tapu belgesi"dir" şeklinde ifade edilmektedir. Bu kapsamda bkz. **İlgezi (Tapu Tahsis Belgesi)**, s. 27.

²⁸⁴ **İlgezi (Tapu Tahsis Belgesi)**, s. 27 ve 36; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, "Tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi değil yalnızca fiili kullanmayı belirleyen zilyetlik belgesidir. İlgisine ancak kişisel hak sağlayabilir ve salt tahsis belgesinin varlığı tahsis edilen yerin tahsis edilen adına tescilini sağlamaz. Anılan belge ancak bunu veren idarece taşınmazın bulunduğu yörede imar ıslah çalışmalarının başlaması halinde ilgisine tapu verilmesi vaadini taşıyabilir. (...)" demiştir. Bkz. YHGK T.: 04.12.1996, 1996/24-763 E., 1996/864 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 20.04.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 14. HD., T.: 15.10.2008, 2008/7548 E., 2008/11711 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 20.04.2019.

²⁸⁵ "İslah İmar Planı", ilk kez, 16.03.1983 tarih ve 2805 Sayılı "İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"da düzenlenmiştir. Anılan bu kanunun 4/1-(k) maddesi uyarınca ıslah imar planı, "Düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumunu da dikkate alarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan imar planı" olarak belirtilmiştir. Anılan bu kanun, 2981 Sayılı kanun ile birlikte mülga edilmiştir.

²⁸⁶ **Yasin**, s. 114.

²⁸⁷ Danıştay 6. Daire, T.: 17.07.2009, 2007/2233 E., 2009/1420 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15.04.2019; Düzensiz ve sağlıklı bir biçimde oluşmuş alanların mevcut durumu dikkate almak sureti ile teknik ve sosyal donanım sağlayarak olabildiğince sağlıklı bir hale kavuşturmak, dengeli ve düzenli bir duruma sevk etmek en temel gayedir. Bkz. **Torlak**, s. 68.

değildir²⁸⁸. Esasen bu planlar, mülkiyet ve tapu sorununu çözmek için yapılan bir parselasyon çalışmasıdır. Bu itibarla imar hukuku ile geliştirilmiş kentsel standartları içermediğinden ve mülkiyet sorunun çözümlenmesi için plan yapılamayacağından bahisle ıslah imar planları imar planı olarak nitelendirilmemektedir²⁸⁹.

Islah imar planı uygulamaları ile hukuka aykırı yapılar düzenli konut alanlarına dönüştürülmeye çalışılmışsa da bu planlarla gecekondü bölgelerinde mekânsal bir iyileştirme sağlanamamış ve dönüşümün sosyal, kültürel ve ekonomik boyutları göz ardı edilmiştir²⁹⁰. 2981 sayılı kanun bir imar affi kanunu olması hasebiyle doğrudan bir kentsel dönüşüm aracı olmaktan uzaktır. Gerçekleştirilen uygulamalar çerçevesinde kaçak veya izinsiz yapılan yapılara meşruiyet kazandıran bir fonksiyona sahip olmuştur. İmar afları, düzenli, sağlıklı, planlı bir kentleşmenin en önemli sorunlarından birisi olmuştur²⁹¹.

Ancak önemle belirtilmelidir ki; 2981 Sayılı kanun, her ne kadar kentsel dönüşümün doğrudan bir gerçekleştirme aracı olmasa da kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi bakımından yardımcı bir kaynak olarak kabulü gerekir. Zira ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında 2981 Sayılı kanun kapsamında tapu tahsis belgesine sahip kişiler hak sahibi olarak kabul edilmektedir²⁹². Örneğin, 2981 Sayılı

²⁸⁸ “(...) başka bir amaçla ıslah imar planı yapılması ve kapsama alınması gereken yapıların bulunduğu bölgelerle bütünleştirilmesi amacına dönük ıslah imar planı sınırlarının genişletilmesi ya da onanlı ıslah imar planında yapılan maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında mevcut ıslah imar planlarının ıslah imar planı tadilatı adı altında değişikliğe konu edilmesi mümkün olmayıp, bu planları geliştiren planların yürürlükte bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3030 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak yapılması gerekir.” Danıştay 6. Daire, T.: 23.11.2007, 2005/6129 E., 2007/6788 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15.04.2019; Danıştay 6. Daire, T.: 07.04.2010, 2008/4743 E., 2010/3495 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15.04.2019; Danıştay 6. Daire, T.: 22.11.1999, 1998/5008 E., 1999/5915 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15.04.2019.

²⁸⁹ **Torlak**, s. 69.

²⁹⁰ **Sönmez, Nihan Özdemir**: “Islah İmar Planı Uygulamaları ile Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme”, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 102.

²⁹¹ **Yasin**, s. 114; **Genç, Fatma Neval**: “Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüm Türkiye’de Kentleşme Politikaları”, AMÜSBED, C.:1, S.:1, 2014, s. 18 (Gecekondü ile Mücadele).

²⁹² 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73/7. maddesinde açıkça tapu tahsis belgesine sahip kişiler hak sahibi olarak kabul edilmiştir. Belediye Kanunu’nun 73/7. maddesi:

“Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. (...)” şeklindedir. Bkz. www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2019.

kanun kapsamında imar affi müracaat belgesine ve ödeme makbuzuna sahip ancak tapu tahsis belgesini almamış kişilerin hak edişi nasıl ve neye göre hesaplanacaktır. Hak edişin nasıl ve neye göre hesaplanmasından kastımız, bu kişilerin, işgalci statüsünde mi yoksa 2981 sayılı kanun kapsamında mı değerlendirileceği yönündedir. Ne 5393 Sayılı kanunun 73. maddesinde ne de 6306 Sayılı kanunda bu hususta bir düzenleme bulunmamaktadır. Uygulamada, imar affi müracaat belgesine ve ödeme makbuzuna sahip kişilerin hak edişi, tapu tahsis belgesine almaya engel başkaca bir durumları olmaması halinde, bu kapsamda hesaplanmaktadır. O halde; 2981 Sayılı kanunu kentsel dönüşümün yardımcı kaynağı olarak kabul etmek gerekmektedir.

d) 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Konut sorununun çözümü, kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi ve planlı bir kentleşme için yapılan yasal düzenlemelerden bir tanesi de 1984 tarihli 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunudur. Mezkûr düzenleme ile temelde, toplu konut ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir. Bununla birlikte; konut inşaatını yapanların tabi olacağı yasal düzenlemelerin yapılması, ülkedeki koşul ve standartlar çerçevesinde inşaat teknikleri ile

Buna karşılık 6306 Sayılı kanun kapsamında doğrudan bir hak sahibi tanımı yapılmamışsa da mezkûr kanunun 5. maddesine, 10.01.2018 tarih ve 30621 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7153 Sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile uygulamanın gerektirmesi halinde malik veya kiracı ya da yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerinin dışında kalan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Yapılan düzenleme oldukça geniştir ve bu kapsama, tapu tahsis belgesine sahip kişilerin ve hatta işgalci statüsünde bulunan kimselerin dahi girdiği uygulamada görülmektedir. 6306 Sayılı Kanun'un 5/2. maddesi:

“(2) (Değişik : 7153 - 29.11.2018 / m.22) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.” şeklindedir. Bkz. www.kazanci.com, Erişim Tarihi:19.04.2019.

Danıştay da bir kararında *“(...) Bu durumda, tapu tahsis belgesinin tapuya esas alınarak hak sahipliği belirlediği gözetildiğinde, 2981 sayılı kanun uyarınca bu belgeye sahip olan davacıların kişisel menfaatinin etkilendiği açık olduğundan dava açmakta kişisel, meşru ve güncel bir menfaatin bulunduğu, (...)”* demek suretiyle tapu tahsis belgesine sahip kişilerin riskli alan bölgesinde kentsel dönüşüm kapsamında yapılan imar planlarına karşı dava açma ehliyeti olduğunu kabul etmiştir. Karar metni için bkz. Danıştay 6. Daire, T.: 25.01.2017, 2016/10738 E., 2017/414 K., (yayımlanmamış); Aynı yönde bkz. Danıştay İDDGK, T.: 11.10.2017, 2017/2078 E., 2017/2972 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi:19.04.2019.

araç ve gereçlerinin geliştirilmesi de kanunun amaçları arasında belirtilmiştir. Ayrıca devletin yapacağı bu husustaki desteklemeler de kanun kapsamında gösterilmiştir.

Toplu Konut İdaresinin kaynakları, ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması, toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi, araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, vb. tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi, iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi, afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi amacıyla kullanılabilir. Kullanıma ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte gösterilmektedir²⁹³.

Bunun yanı sıra, Toplu Konut Kanunu'na 2004 yılında "Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile eklenen Ek Madde 7 oldukça önemlidir. Anılan madde hükmüne göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), gecekonduların tasfiyesine ya da iyileştirilmek sureti ile yeniden kazandırılması için dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat faaliyetleri ve/veya finansmana ilişkin düzenlemeler yapabilir. Anılan düzenlemeye göre TOKİ, gecekonduların tasfiyesine ya da iyileştirilmek sureti ile yeniden kazandırılması amacına yönelik sadece kamu tüzel kişilerine ait gayrimenkuller üzerinde değil; gerçek ya da özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında hak sahipliği bulunan kişilere ait gayrimenkuller bağlamında da uygulamalar yapabilir. Bu kapsamda hak sahipleri ile anlaşmalar yapabilir. Bununla birlikte bahse konu kanunun Ek Madde 7'ye 2008 yılında son derece önemli bir

²⁹³ Bakanlar Kurulu'nun 2002/3888 Sayılı 18.03.2002 tarihli kararı ile 18.04.2002 tarih ve 24730 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik" mevcuttur. Bkz. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/3.5.20023888.pdf>, Erişim Tarihi: 06.04.2019.

düzenleme eklenmiştir. Bu itibarla TOKİ, yukarıdaki hususlar kıyasen uygulanmak üzere deprem ile ilgili dönüşüm projeleri de gerçekleştirebilecektir.

Toplu Konut Kanunu'nun anlamı ve amacı toplu konut ihtiyacının giderimi, planlı ve sağlıklı bir kentleşme, ucuz konut ve arsa üretimi ile kanunda gösterilen belirli koşulların varlığı halinde gecekondü bölgelerinin dönüşümü sağlanırken konut sorununun çözümü hedeflenmektedir. Bununla birlikte; kentsel dönüşümün anlam ve mahiyeti düşünüldüğünde sadece fiziksel bir inşai faaliyeti kapsamayan alt yapı, üst yapı, donatı alanları, sosyal ve ekonomik boyut dahil çok daha geniş bir kavramdır²⁹⁴. Buradan hareketle denilebilir ki; Toplu Konut Kanunu, kentsel dönüşüm uygulamaları için tek başına yeterli bir yasal düzenleme değildir. Bu kanundaki düzenlemeler ile kanunla TOKİ'ye tanınan yetkiler²⁹⁵, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi bakımından yardımcı olabilecek niteliğe sahiptir²⁹⁶.

Ayrıca Toplu Konut Kanunu'na 2010 yılında Ek Madde 16 eklenmiş olup²⁹⁷ anılan bu düzenleme "*Kanunlar ve Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri ile verilmiş yetkiler çerçevesinde Başkanlığa devri talep edilen taşınmazların kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde kalması halinde, Başkanlığın devir talebi önceliklidir. Bu yerlerde Başkanlık mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile devri talep edilen taşınmazlara ilişkin olarak Başkanlık, kanunlardan ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinden kaynaklanan tüm yetkilerini münhasıran kullanır.*" şeklindedir. Bu düzenlemenin uygulama bütünlüğünü tehlikeye sokabilecek nitelikte olduğu belirtilmişse de²⁹⁸ TOKİ'nin tarihsel arka planı ve misyonu düşünüldüğünde; TOKİ, ülkemizdeki konut sorununu çözmek, toplu konut üretimini sağlamak ve afetlerle mücadele adına önemli bir

²⁹⁴ **Yasin**, s. 115.

²⁹⁵ 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında TOKİ'ye önemli görev ve yetkiler verilmiştir.

²⁹⁶ **Üstün**, s. 186.

²⁹⁷ 01.08.2010 tarih ve 27659 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6009 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 61. maddesi ile değişiklik yapılmıştır.

²⁹⁸ **Üstün**, s. 187-188.

rol üstlenmiş, kamu tüzel kişiliğini haiz²⁹⁹ Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı yani diğer bir söylemle; merkezi idareye bağlı bir kuruluştur³⁰⁰. 6306 Sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirebilmek örneğin bir bölgenin 6306 Sayılı kanun kapsamında riskli alan ilan edilebilmesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi, Bakanlar Kurulu'nun kararı ile mümkündür. Hal böyle olunca mezkûr düzenlemenin uygulama bütünlüğünü tehlikeye sokabilecek nitelikte olup olmamasından ziyade; kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesindeki merkezi idare-yerel yönetim rolünün ağırlığı bakımından önem arz eden bir konu olduğu düşüncesindeyiz. Bu durum da kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilme politikası ile alakalıdır.

II. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

A. GENEL OLARAK

Türkiye'nin başta deprem olmak üzere doğal afetlerin riski altında olduğu kamuoyunun malumu olan bir konudur. Yapılan araştırmalara göre ülkemizin %92'si deprem kuşağında yer almaktadır ve buna bağlı olarak beş milyon civarında yapının acilen yıkılması gerekliliği ifade edilmektedir³⁰¹.

Anayasanın 56. maddesinde ise, herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olacağı hüküm altına alınmıştır. Anayasanın 23. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Devlet, sosyal ve ekonomik gelişmeyi tesis etmek, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ile yükümlü kılınmış olup devlete bu hususta görevler yüklenmiştir.

²⁹⁹ 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Ek Madde 1.

³⁰⁰ TOKİ, 28.6.2001 tarihi ve 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun yürürlükten kaldırılması üzerine 14.08.2003 tarih ve 25199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının "D-4-2003-1010" sayılı tezkeresi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16.01.2004 tarih ve 25348 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının "D -1-2004-54" sayılı tezkeresi ile Başbakanlığa ve son olarak da 09.07.2018 tarih ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

³⁰¹ Yazıcı, s. 15.

6306 Sayılı kanunun genel gerekçesinde³⁰²; mevcut yapıların büyük bir kısmının muhtemel afetlere karşı dayanıklı olmadıkları ve orta şiddetteki bir depremde dahi ağır derecede hasar görüp yıkıldıkları/yıkılma tehlikesi olduğu, telafisi güç ve/veya imkânsız zararları ortaya çıktığı, bundan dolayı sosyo-ekonomik problemlerin yaşandığı ve Devletin beklenmedik bir anda büyük malî külfetler ile karşı karşıya kaldığı ve yakın geçmişimizde meydana gelen ve hatıralarımızda halen taze olan 27.12.1939 Erzincan Depremi, 17.08.1999 Marmara Depremi ve son olarak da 23.10.2011 Van Depremi gerçekleşen felaketlerin başlıcaları olarak belirtilerek telafisi güç ve/veya imkanız zararlar meydana getirdiği, bazı yerleşim merkezlerinin jeolojik durumu ve zemin özellikleri ise, buralarda iskânın tehlikeler arz ettiğini ve afet riski altında bulunan bu yerleşim merkezlerinin bir an önce buldukları yerlerde dönüştürülerek buralardaki iskânın yeniden düzenlenmesini ve hatta bunların başka yerlere nakledilmesini zarurî kılmakta olduğu ifade edilmiştir.

Görüleceği üzere; 6306 Sayılı kanunun felsefesi ve böyle bir düzenlemenin yapılması gerekliliğinin en önemli sebeplerinden biri ülkemizin karşı karşıya olduğu deprem risk ve tehlikesi olduğu ortaya çıkmaktadır. Nitekim öğretilerde de çarpık, düzensiz ve/veya özellikle deprem olmak üzere afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi için yoğun bir kentsel dönüşümüne ve böyle bir kentsel dönüşümü tesis etmek üzere hukuki bir düzenlemeye duyulan ihtiyaç tartışmasıdır³⁰³.

B. KANUNUN AMAÇ VE KAPSAMI

1. Amaç

6306 Sayılı kanunun amacı, anılan kanunun “Amaç” başlıklı 1. maddesinde “*Bu 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 çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul*

³⁰² Genel gerekçe için bkz. www.sinerjimevzuat.com.tr, Erişim Tarihi: 24.04.2019.

³⁰³ Üstün, s. 130.

ve esasları belirlemektir.” şeklinde açıkça belirtilmiştir. Yani diğer bir deyişle; riskli alanlar ile riskli alan dışında kalan riskli yapıların bulunduğu yerlerde sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak kanunun temel amacı olarak belirtilebilir³⁰⁴. Görüldüğü üzere kanun, yalnızca deprem riskini konu edinmemiştir.³⁰⁵ Mezkûr düzenleme ile bir taraftan can ve/veya mal güvenliği üzerinde doğal afetler sebebi ile meydana gelebilecek olası zararları önlemek adına var olan risklerin kaldırılması amaçlanırken; diğer taraftan ise, ülkemizdeki 1950’li yıllardan itibaren başlayan hızlı kentleşmenin etkisi ile artan nüfus yoğunluğunun doğurduğu çarpık, düzensiz ve plansız kentleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ile planlama esaslarına şehircilik ilkelerine uygun bir şekilde sağlanması sureti ile sağlıklı, düzenli ve planlı alanların oluşturulması hedeflenmektedir³⁰⁶.

Buna karşılık kanunun genel gerekçesi incelendiğinde; genel olarak anılan bu kanuni düzenlemenin temel amacı, başta deprem olmak üzere afet riski altındaki alanların ivedilikle dönüştürülmesi gerekliliği, meydana gelmesi kuvvetle muhtemel doğal afetler karşısında can ve mal kayıplarının, sosyal ve iktisadi zararların önlenmesi ya da en aza indirilmesi, mülkiyet hakkına saygı, sağlıklı ve düzenli bir yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temini, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesi; dönüştürme, yeniden geliştirme ve yapılaşma hizmetlerinin Devlet ve ilgili kamu kurum ve kuruluşları eliyle belirli bir plan, program ve düzen içinde gerçekleştirilmesi ve böylece meydana gelen ya da gelebilecek olan düzensiz yapılaşmaların önüne geçilmesi, yerleşme ve yapı emniyetinin temin edilmesi şeklinde ortaya konulmuştur.

6306 Sayılı kanunun tüm bu belirtilen amaçları esasen kanunun varlık sebebinin (ratio legis) oluşturmakta olup hukuka aykırı uygulamaların önünde ilk engel olarak

³⁰⁴ Doktrinde ÖZSUNAY, 6306 Sayılı kanunun çıkarılmasındaki amaca, varlık nedenine (ratio legis) ve TMK 2. madde çerçevesindeki “hakların dürüstlük kurallarına uygun olarak kullanılması” ilkesine aykırı olarak kullanıldığını belirterek yapılan bu kanuni düzenlemeyi eleştirmektedir. Detaylı bilgi için bkz. **Özsunay, Ergun:** 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul 2015, s. 1-6. ve 47-48.

³⁰⁵ İLGEZDİ tarafından 6306 Sayılı kanunun konusu, ülke ve kent ölçeği göz önünde bulundurularak deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetler tehlikesi altındaki riskli alan ve riskli yapıların dönüştürülmesi olarak belirtilmektedir. Bkz. **İlgezdî**, s. 36.

³⁰⁶ **Yazıcı**, s. 27-28; benzer bir ifade için bkz. **Oy, Osman/Nazik, Selahattin:** Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar, İstanbul 2014, s. 30.

görülmektedir. Bununla birlikte; kanunun uygulamasında belirtilen amaçlarından sapma söz konusu olması halinde birtakım mağduriyetlere yol açacağı kuvvetle muhtemel olup en başta Anayasa 35. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlali gündeme gelebilecektir³⁰⁷. Gerçekten de 6306 Sayılı kanunun varlık nedenini ortaya koyan kanunun gerçekleştirmeyi hedeflediği amaçlar doğrultusunda kentsel dönüşüm gerekliliğinin somut, objektif, bilimsel ve niceliksel ölçütlerle ortaya konulması önemlidir. Nitekim Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu (İDDGK) yakın tarihte verdiği önemli bir kararında idarece riskli alandaki binalar üzerinden yapılan incelemenin ve hazırlanan raporun objektif ve bilimsel olmadığı, gözlemsel bir incelemede bulunulduğu ve niceliksel ölçüt verilmediği, karot alımında örnekleme metodunun kullanılmadığı dolayısıyla mezkûr binaların hangi yönleri ile can ve mal kaybına yol açabileceğinin ortaya konulmadığı söz konusu alana dair detaylı zemin etüdü verisi ve buna bağlı olarak su taşkını konusunda yeterli veri bulunmadığından hareketle dava konusu bölgeyi riskli alan ilan eden Bakanlar Kurulu kararının iptaline karar vermiştir³⁰⁸.

Ayrıca doktrinde İNAL, 6306 Sayılı kanunun bugüne kadarki gerçekleştirilen uygulaması açısından yapılan faaliyetlerin büyük oranda “bina yenileme” olarak gerçekleştiğini, kentsel tasarım projelerini içermediğini ve bu kapsamda kanunda belirtilen diğer amaçların gerçekleşebilme olasılığının oldukça düşük olduğunu ifade etmektedir³⁰⁹.

³⁰⁷ Karakocalı/Tokbaş/Sencer/Kurşun, s. 3.

³⁰⁸ “(...) ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi"ne dair Bakanlar Kurulu kararının iptali istemiyle açılmıştır. Davaya konu riskli alan olarak ilan edilen mahalle üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair idarelerce hazırlanan raporlarda, binalar gözlemsel olarak incelenerek kalite olarak "iyi", "orta" ve "kötü" diye sınıflandırılmış ise de, niceliksel bir ölçüt verilmediği ve diğer bilgilerin genel itibarıyla gözlemsel bilgiler içerdiği, İstanbul'un önceki yıllarda yaşamış olduğu depremler sonucunda söz konusu yapıların olumsuz olarak etkilenip etkilenmediği yolunda belirlemeye yer verilmediği, karot testi yapılan yapıların tamamının yığma yapılardan seçildiği, bu yapıların alan üzerindeki binaların yapısal sınıflarını temsil edebilecek sayı ve nitelikte olmadığı, değişik tipte ve söz konusu alandaki yapıları oransal olarak temsil edebilecek miktardaki yapılardan örnekleme yoluyla karot veya numune alınmak suretiyle teknik bir metot üzerinde çalışılmadığı, yapıların hangi yönlerden can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığını kanıtlayacak yeterli bilgi içermediği, söz konusu alana dair detaylı zemin etüdü verisi ve buna bağlı olarak su taşkını konusunda yeterli veri bulunmadığı hususları dikkate alındığında, 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinin öngördüğü koşullarda detaylı bir teknik inceleme yapılmaksızın tesis edilen uyumsuzluğa konu alanın "riskli alan" ilan edilmesine dair Bakanlar Kurulu kararında hukuka uyarlık görülmediği gerekçesiyle, anılan kararın iptaline karar verilmesi isabetlidir.” Danıştay İDDGK, T.: 08.03.2017, 2017/304 E., 2017/1032 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi:24.04.2019.

³⁰⁹ İnal, s. 16 (dipnot 36.).

2. Kapsam

6306 Sayılı kanunda, kanunun kapsamını düzenleyen doğrudan bir kapsam maddesi bulunmamaktadır. Ancak “Amaç” başlıklı 1. maddesinden dönüşüm uygulamasına konu edilecek yerler diğer bir deyişle kanunun kapsamı tespit edilebilmektedir. Anılan bu hükmün lafzından hareketle afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışında kalan riskli yapılar kanun kapsamını oluşturmaktadır. Kanunun riskli alan ve riskli yapı kavramlarını temel aldığı; kurgusunu, sistematliğini ve uygulama alanını bu kavramlar üzerine kurduğu görülmektedir³¹⁰. Bunlardan ayrı olarak kanunun “tanımlar” başlıklı 2/1-(c) maddesinde “rezerv yapı alanı”ndan bahsedilmekte olup yine rezerv yapıların da kanun kapsamında olduğu anlaşılmaktadır.

6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde, “Amaç ve kapsam” başlıklı 1. maddesinde *“Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.”* demektedir. Hükmün madde başlığı “amaç ve kapsam” olarak belirtilmişse de; hükmün lafzı, yönetmeliğin amacı şeklinde başlamak suretiyle düzenlemenin amacı doğrudan ortaya konulmuş olup içerik ve madde başlığının kanun yapma tekniği bakımından uyumsuz olduğunu belirtmek gerekir.

Ayrıca kanunun 1. maddesi uyarınca afet riski altındaki alanlardan bahsedilmektedir. Ancak kanunda afet kavramının tanımı yapılmamıştır. TDK’ya göre afet, *“Çeşitli doğa olaylarının sebep olduğu yıkım”* olarak tanımlanmaktadır³¹¹. Kanunun kapsamının belirlenmesi bakımından “afet” kavramının neleri kapsadığı önem arz etmektedir. Doktrinde İNAL, afet riski kelimesinin başta deprem, toprak kayması, tsunami, sel,

³¹⁰ İnal, s. 17.

³¹¹ www.tdk.gov.tr , Erişim Tarihi: 27.04.2019.

orman yangını, ıg vb. doğal afetleri kapsadığı hususunda tereddüt bulunmadığını ve fakat doğa olaylarından kaynaklanmayan, insan eli ile yaratılmış büyük yıkım risklerinin de, özellikle kanunun amacı göz önünde bulundurulduğunda, afete sebebiyet verecek olayın kaynağında bir ayırımı gidilmemesi gerektiğini ifade etmektedir. Zira kanunun gerekçesinin aksine kanunda “tabii afet” kavramı yerine “afet riski” kavramının kullanımının kanun koyucunun bilinçli tercihi olarak kabul edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu bağlamda; risk taşıyan nükleer tesis, baraj, toprak kayması, maden, zehirli veya kimyasal atık alanları vb. faaliyetler sonucu oluşacak riskler de kanun kapsamında kabul edilmelidir³¹².

Aşağıda riskli alan kavramı detaylı olarak ele alınacak olmakla birlikte; riskli alanların kanun kapsamında olduğunu yukarıda ifade etmiştik. Bununla birlikte; riskli alanlarda riskli yapıların bulunabileceği gibi bu alanlarda sadece riskli yapılar da bulunmayabilir ya da bu alanlarda zemin yapısına rağmen afetlerden etkilenmeyecek sağlamlıkta yapılar mevcut olabilir veya üzerindeki yapılaşma genel olarak afete dayanıksız olmakla beraber burada afete dayanıklı olarak yapılmış ve sağlam binalar da bulunabilir. İşte tüm bu durumlarda ilgili alanlar riskli alan kapsamına ve dolayısıyla kanun kapsamına dahil olabilmektedir³¹³.

C. 6306 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA ALANLARININ TESPİTİ

6306 Sayılı kanun incelendiğinde kanunun temelde üç kavram üzerine kurulduğu ve anılan kanun kapsamında dönüşüm uygulamalarının ne şekilde gerçekleştirileceği her bir kavram bakımından ayrı ayrı düzenlenmiştir. Buna göre riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanı olmak üzere üç adet uygulama alanı bulunmaktadır (Uygulama Yönetmeliği 3/1-(i)).

³¹² İnal, s. 20-21.

³¹³ Öngören, s. 29.

1. Riskli Alan

a) Tanım

6306 Sayılı kanunun 2/1-(ç) maddesinde riskli alan “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı” ifade eder şeklinde tanımlanmıştır. Anılan tanımlamanın ilk hali, “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı” şeklinde idi. 2018 yılında 700 Sayılı KHK’nın 196. maddesi ile bahse konu tanım da değişiklik yapılmış olup “Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibaresi yerine “Cumhurbaşkanınca” ifadesi yazılmıştır³¹⁴. Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan olarak belirtilebilir.

b) Riskli Alanın Tespiti

6306 Sayılı kanun hükümleri uyarınca riskli alan tanımından hareketle genel olarak iki tip alan kentsel dönüşüm kapsamında riskli alan olarak belirlenebilmektedir³¹⁵: Birincisi, zemin yapısı sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar; ikincisi ise,

³¹⁴ 02.07.2018 tarih ve 700 Sayılı KHK için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/07/20180707M2-1.pdf>, Erişim Tarihi: 27.04.2019.

6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 3/1-(f) maddesinde ise riskli alan, “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı” ifade eder biçiminde tanımlanmaktaydı. Özellikle Cumhurbaşkanı Hükümet Sistemi devlet modeline geçildikten sonra Bakanlar Kurulu’nun kaldırılmış olması kanunda buna yönelik düzenleme yapılmışsa da uygulama yönetmeliğinde eski halinin varlığı uyumsuzluk yaratmaktaydı. Nitekim 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 1. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği’nin 3/1-(f) maddesinde yer alan riskli alan tanımı değiştirilmiş ve kanun yönetmelik uyumsuzluğu giderilmiştir.

³¹⁵ Öngören, s. 28-29; İlgezdi, s. 99.

üzerindeki yapılaşma sebebi ile can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlardır (6306 Sayılı Kanun 1. madde ve Uygulama Yönetmeliği 3/1-(f)).

Riskli alan tespiti yapılabilmesi için alanın, can ve/veya mal kaybına yol açma risk ve tehlikesinin bulunması gerekli olup bu en genel sebeptir³¹⁶. 6306 Sayılı kanuna 2016 yılında 6704 Sayılı kanun ile eklenen ek madde – 1'e göre, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski çerçevesinde;

- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar,

- Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar,

fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla riskli alan olarak belirlenebilir.

Önemle belirtilmelidir ki; birinci kategoride belirtilen ve riski alana konu edilen yer(ler)in riskli olarak ilan edilebilmesi için maddede belirtilen planlama ya da altyapı hizmetlerinin yetersiz olması veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunması yahut yapı ya da alt yapısı hasarlı olması durumları ayrı ayrı ya da tamamı birlikte bulunabilir ve fakat bu yeterli değildir. Zira madde hükmüne göre kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulması da gerekmektedir (6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği 5/2. maddesi).

³¹⁶ Karakocalı/Tokbaş/Sencer/Kurşun, s. 10.

Bir alanın riskli olduğuna karar verilip verilmemesi hususunda bu konuda teknik bir değerlendirme, araştırma ve tespit gerekmektedir³¹⁷. Nitekim kanunun uygulama yönetmeliğinde teknik bir değerlendirme yapılması ve bu konuda rapor düzenlenmesi hükme bağlanmıştır. Ayrıca uygulama yönetmeliğinde, riskli alan tespiti sürecine ilişkin alan hakkında bilgi verici başkaca birtakım verilerin de gerekliliği aranmıştır. Buna göre uygulama yönetmeliğinin “Riskli alan tespiti” başlıklı 5/1. maddesine göre³¹⁸,

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

- Alan sınırları içerisinde 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna” göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi³¹⁹,

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

- Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

- Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

- Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

³¹⁷ İnal, s. 19.

³¹⁸ 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3. maddesi ile değişikliğe uğramış ve uygulama yönetmeliğinin 5/1-(b) ve 5/1-(f) olmak üzere iki yeni koşul ilave edilmiştir.

³¹⁹ Uygulama yönetmeliğinin 5/1-(b) hükmünde “Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri” içerir bir koşul öngörülmekteydi. Ancak bu koşul, 2017 yılında kaldırılmıştı. Fakat 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3. maddesi ile anılan hükmün yerine benzeri nitelikte kabul edilebilecek “Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi” ibaresi eklenmiştir.

- Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

- Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, içeren bir dosya hazırlanır.

Bu itibarla riskli alan tespitini kimlerin isteyebileceği ve riskli alan kararının kim tarafından verilebileceği önem arz etmektedir. Riskli alan kararının, kanunun ek madde – 1/1’e göre, Cumhurbaşkanınca verileceği düzenlenmiştir³²⁰. Cumhurbaşkanı, riskli alan kararını re’sen mi verecektir yoksa Cumhurbaşkanına bu yönde Bakanlıkça iletilen talep doğrultusunda mı karar verecektir, bu husus müphemdir. Hangi alanın riskli alan olarak belirlenmesi hususunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı re’sen (uygulama yönetmeliği 5/1. madde) tespit yapabileceği gibi veya TOKİ ya da idare³²¹ riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri içeren dosya ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan talepte bulunabilir (uygulama yönetmeliği 5/3. madde) yahut riskli alan olarak belirlenmeye konu alandaki taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri içeren dosya ile birlikte Çevre Şehircilik Bakanlığı veya idareden riskli alan tespiti talebinde bulunabilir (uygulama yönetmeliği 5/4. madde). Bu minvalde; Bakanlıkça uygun görülen teklifler, karar alınmak üzere Cumhurbaşkanı’na sunulacaktır. Bir alanın riskli alan olarak belirlenmesi Cumhurbaşkanı kararı ile kararlaştırılacaktır³²². Buna göre, bir alanın riskli alan olarak belirlenmesi kararı Cumhurbaşkanınca verilecektir (uygulama yönetmeliği 5. madde).

³²⁰ Hükmün önceki halinde; riskli alana “Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” karar verileceği hususu düzenlenmişken 2018 yılında 700 Sayılı KHK’nın 196. maddesi uyarınca “Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibaresi yerine “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değişiklik yapılmıştır.

³²¹ 6306 Sayılı kanunun 2/1-(b) maddesi uyarınca idare ile Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeler kastedilmektedir.

³²² 6306 Sayılı Kanun’un 2/1-(ç) maddesinde yer alan riskli alan tanımında yer alan “Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibaresi 700 Sayılı Kanun Hükmün Kararnamenin 196. maddesi uyarınca kaldırılarak “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmişti. Buna karşılık uygulama yönetmeliğinde bir değişiklik yapılmamıştı. Uygulama yönetmeliğinin 5/1. maddesi “(...) hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.” şeklinde idi. 6306 Sayılı Kanun’un 2/1-(ç) madde hükmünün lafzı, bir alan riskli alan olarak re’sen Cumhurbaşkanınca kararlaştırılabilir şeklinde anlaşılmaya müsaitti. Nitekim bu

Özetle; 6306 Sayılı kanun uygulama alanı bakımından riskli alan için zemin ya da üzerindeki yapılaşma sebebi ile can ve mal kaybına yol açma riskini taşıma unsuru tek başına yeterli olmayıp bu hususta ayrıca Cumhurbaşkanınca karar verilmiş olması gerekmektedir. Yani diğer bir deyişle; bir alanın Cumhurbaşkanınca riskli alan olduğuna dair karar verilmediği takdirde söz konusu alanda doğal afet sebebi ile mevcut yapıların hasar görmesi ya da yıkılması veya can ve mal kaybı durumunun ortaya çıkması riskli yapıya ilişkin süreç ayrı olmak üzere 6306 Sayılı kanunun riskli alan kapsamındaki hukuki rejiminin uygulama alanı bulabilmesi olanaklı olmayacaktır³²³.

Uygulama yönetmeliğinin 5/4. maddesinde “*Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m² olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m² şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.*” şeklinde bir hüküm fıkrası bulunmakta idi³²⁴. Nitekim 27.10.2016 tarih ve 29870 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile anılan bu hüküm fıkrası kaldırılmış olup bir alanın riskli alan olarak kararlaştırılmasında metrekaresel anlamda mevzuatta sınırlama kalmamıştır.

Ayrıca riskli alanda bulunan yapılar riskli olmayabileceği gibi riskli yapılar da içerisinde bulunabilir. Bu alanlarda zemin yapısına rağmen afetlerden etkilenmeyecek sağlamlıkta yapılar mevcut olabilir veya üzerindeki yapılaşma genel olarak afete dayanıksız olmakla

husus, tartışmaya açık bir konuydu. Bu eksikliğin ve uyumsuzluğun giderilmesi gerekmekteydi. Ancak 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3. maddesi ile kanun ve yönetmelik arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir.

³²³ **Yağcı, Kürşad:** “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapılandırılmasında Aranacak Karar Nisabı”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, 20 Ekim 2016, C.: I, Eşya Hukuku (Ed.: Ögüz, Tufan/Engin, Baki İlkay), İstanbul 2017, s. 157.

³²⁴ Anılan bu düzenlemeye göre, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebi ile can ve/veya mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlar bakımından özellikle 15.000-m²’den az olması durumunda riskli alan tespiti yapılmasına engel teşkil etmekteydi. Yahut 15.000-m² kriteri sağlanması adına riskli alan özelliği taşımayan alanlar da kapsama alınmasını gündeme getirebilecek idi. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca gerekli görülmesi halinde bu metrekaresel kriterin dikkate alınmayacağı hususu ise hangi hallerde gerekli görülebileceğinin belirsiz olması ve keyfî uygulamalara sebebiyet vermesinin de önünü açabilecek türdendi. Öğretide bu yöndeki eleştiriler için bkz. **Üstün**, s. 138.

beraber burada afete dayanıklı olarak yapılmış ve sağlam binalar da bulunabilir. İşte tüm bu durumlarda ilgili alanlar riskli alan kapsamındadır³²⁵. Buna ek olarak; zemin sıvılaşması olan yerler, toprak kayması, heyelan olabilecek yerler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ yahut kaya düşme olasılığı olan alanlar ile ruhsatsız yapıların bulunduğu veya alandaki binaların proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış olması ya da mevcut yapılaşma alanında ulaşım ağının ve/veya alt yapının yetersiz kalması vb. gibi durumlardaki alanlar da riskli alan olarak kabul edilebileceği belirtilmektedir³²⁶.

c) Yargısal Denetim

6306 Sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinde riskli alan kararlarına karşı herhangi bir itiraz yolu öngörülmemiştir. Bu durum, kanun kapsamında önemli eksikliklerden biridir. Ancak riskli alan tespiti, Cumhurbaşkanı kararına binaen söz konusu olacağından Cumhurbaşkanı kararlarına karşı yargı yoluna başvurmak da hukuki bir engel bulunmamaktadır. Nitekim 2575 Sayılı Danıştay Kanunu'nun 24/1-(a) maddesi uyarınca Cumhurbaşkanı kararlarına karşı davaları karara bağlayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca riskli alan kararlarına karşı resmi gazetede yayımlandıktan itibaren 30 gün içerisinde dava açılabilmesi hükmüne bağlanmıştır (6306 Sayılı kanun 6/9 ve Ek Madde – 1/2-(a) madde)³²⁷.

³²⁵ Öngören, s. 29 (dipnot 319); Üstün/Yıldırım, s. 253; Ancak doktrinde, riskli alanda kalan riskli yapı niteliği de bulunmayan bir bina bakımından eğer kentsel dönüşüm kapsamında yıkılma zorunluluğu veya kamulaştırmadan ya da planlamadan kaynaklı yıkım zorunluluğu gibi haller yoksa bu türden yapının 6306 sayılı kanunun kapsamı dışında kalacağı belirtilmektedir. Bkz. Yağcı, s. 157-158; Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde risksiz yapı bulunması halinde bu yapının uygulama dışında tutulabileceği hususunda bkz. Oy/Nazik, s. 73.

³²⁶ Oy/Nazik, s. 69; İlgezdi, s. 99.

³²⁷ Danıştay riskli alan tespitine karşı 30 günlük dava açma süresinin bildirilmemiş olması sebebi ile 60 günlük genel dava açma süresi içerisinde dava açılabilmesi yönünde kararlar vermektedir. Nitekim 6306 Sayılı kanunun 6/9. maddesi de kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük sürede dava açılabilmesini düzenlemektedir. Bkz. "1-)6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca "riskli alan" ilanına dair Bakanlar Kurulu kararlarının Resmi Gazete'de yayımlanmış olmasının ilgililere tebliğ hükmünde olmadığı, Anayasa'da yer alan bir temel hak ve özgürlük olan mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte sonuçlar doğuracak olması yönüyle de içeriği itibarıyla muhataplara tebliği zorunlu olan riskli alan ilân edilmesine dair bu kararların, yazılı bildirim veya öğrenme üzerine yasal dava açma süresi içinde davaya konu edilebileceği,

Riskli alan kararlarına karşı açılacak olan davalar, idari yargının konusunu teşkil ettiğinden ve çalışmamızın konusunun kapsamı dışında kaldığından bahisle bu başlık altında bu açıklamalarımız ile yetinmekteyiz.

2. Riskli Yapı

a) Tanımı, Unsurları ve Kapsamı

(1) Tanımı

Kanunun 2/1-(d) maddesinde riskli yapı, “*Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı*” ifade eder şekilde tanımlanmıştır. Uygulama Yönetmeliğinin 3/1-(g) maddesinde de riskli yapı kavramının tanımı tekrarlanmıştır.

Bu bağlamda; bir yapının riskli yapı olarak kabul edilebilmesi bakımından öncelikle ortada bir yapı bulunmalıdır. Bu yapı, riskli alan sınırları içerisinde bulunabileceği gibi riskli alan sınırları dışında da bulunabilir. Anılan yapı, ekonomik ömrünü tamamlamış ya da yıkılma tehlikesi bulunan veya ağır hasar görme riski taşıyan hallerden en az birini taşımalıdır. Ancak bu durum yeterli görülmemiş bu durumun, ilmi ya da teknik verilere göre tespit edilmiş olması gerekmektedir.

2-) Öte yandan, özel yasalarda, genel dava açma süreleri dışında ayrı dava açma süreleri öngörülmuş olan idari işlemlerin nitelikleri ve tabi oldukları dava açma süreleri idare tarafından ilgililerine bildirilmedikçe, özel dava açma sürelerinin işletilmesine Anayasa'nın 40. maddesi hükmü uyarınca olanak bulunmadığından, davacıya bildirilmemiş olan davaya konu Bakanlar Kurulu kararına karşı 6306 Sayılı Kanun'da öngörülen 30 günlük özel dava açma süresinin değil, 60 günlük genel dava açma süresinin uygulanması gerektiğinden, öğrenme tarihinden itibaren 60 günlük genel dava açma süresi içinde açılan davada süre aşımı bulunmadığı gözetilmelidir” Danıştay İDDGK, T.: 16.04.2015, 2015/483 E., 2015/1447 K., www.kazancı.com, Erişim Tarihi:30.04.2019; Ancak 26.04.2016 tarih ve 29695 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6704 Sayılı kanunun 25. maddesi ile 6306 Sayılı kanuna Ek Madde – 1 eklenmiştir. Anılan Ek Madde – 1/2-(a)'ya göre riskli alan kararlarına karşı resmi gazetede yayımlanma tarihinden itibaren dava açılabileceği açıkça hükme bağlanmıştır. Bu itibarla Danıştay konuya ilişkin içtihat değişikliğine giderek verdiği bir kararında bir alana ilişkin riskli alan kararının Resmi Gazetede yayımlanmasından itibaren 30 günlük sürede dava açılması gerektiğine hükmetmiştir. Bu konuda bkz. Danıştay İDDGK, T.: 09.10.2017, 2017/1423 E., 2017/2940 K., www.kazancı.com, Erişim Tarihi: 30.04.2019.

(2) Unsurları

Riskli yapı kavramının tanımı çerçevesinde bir yapının riskli yapı olarak kabul edilebilmesi ve 6306 Sayılı kanun kapsamında dönüşüme konu edilebilmesi bakımından biri seçimlik olmak üzere iki unsuru bulunmaktadır. Buna göre bir yapı,

- Ekonomik ömrünü tamamlamışsa ya da yıkılma tehlikesi bulunuyorsa veya ağır hasar görme riski taşıyorsa,

- İlmi ya da teknik verilere göre tespit edilmişse,

riskli yapı olarak kabul edilecektir.

Öte yandan “ekonomik ömrünü tamamlaması” ile ne kastedildiği hususunda kanunda bir açıklık yoktur. Doktrinde konuya ilişkin iki görüş ileri sürülmüştür. Birinci görüşe göre, yapının ekonomik ömrünü tamamlaması kavramı oldukça göreceli olup yapıda kullanılan malzemeye, yapım tekniğine, iklim koşullarına, kullanım şekline, hatta yapım mevsimine ve hava durumuna bağlı olarak ekonomik ömürün hesaplanmasının değişebileceği belirtilmekte ve kanun kapsamında ekonomik ömrünü tamamlamadan kastedilenin, yapıya verilen fonksiyonun işlevselliğini yitirmiş olduğu şeklinde anlamının daha doğru olacağı ifade edilmektedir. Ancak inşa zamanında öngörülen fonksiyon doğrultusunda kullanılması ekonomik açıdan verimsiz hale gelmiş yapıların, yıkılmadan daha işlevsel bir kullanıma dönüştürülmesi ya da yıkılıp yeniden yapılması yoluna gidilmesinin kanunun düzenleme alanıyla ilgisi olmadığı açık olup bu düzenleme ile afet riski dışında, ekonomik kaygılarla mülkiyet hakkına müdahale edileceği algısı ve kaygısı oluşturacağı belirtilmektedir³²⁸. İkinci görüşe göre ise, bir yapının herhangi bir risk içermemesine rağmen, ekonomik ömrünü tamamladığı gerekçesi ile riskli yapı olarak nitelendirilmesi kanunun amacı, varlık nedeni, riskli yapı kavramı anlam ve mahiyeti ile örtüşmemektedir.

³²⁸ **Çolak, Nusret İlker:** “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, <http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/>, Erişim Tarihi: 30.04.2019.

Binanın ömrünün tamamlanmasından değil de, ekonomik ömrünün tamamlanmasından bahsedildiğine dikkat çekilerek bir binanın sadece ekonomik bir değer ve/veya işlevi bulunmadığı ortaya konulmaktadır. Kanunda örtülü bir boşluk olduğu ve bu boşluğun doldurulması gerektiği ifade edilmektedir. Mezkûr kavramın salt ekonomik ömrünün tamamlanması olarak değil de sosyal, kültürel, tarihi, mimari vb. özellikleri de göz önünde bulundurularak yapının somut olayın diğer tüm özellikleri ile binanın yıkılmasını haklı göstermesinin aranması gerektiği savunulmaktadır³²⁹.

Bir yapının yıkılma tehlikesi bulunması veya ağır hasar görme riski taşıması ile ne kastedildiği hususunda tanımda bir açıklık bulunmamaktadır. Burada yıkılma tehlikesi deyişi ile binanın durduğu yerde yıkılması veya ağır hasar görme riski deyişi ile de yakın bir ağır hasar görme tehlikesi içerisinde bulunma hali gerekmediği açık olmakla birlikte; kanunun amacı ve varlık sebebi düşünüldüğünde binanın bir afet karşısında yıkılma veya ağır hasar görme tehlikesi altında bulunup bulunmadığının kastedildiği ortadadır³³⁰.

Acaba afet riski altında binanın yıkılma ya da ağır hasar görme riski tespit edilirken afet riski kapsamında nasıl bir inceleme veya kıstas dikkate alınacaktır. Kanunda buna yönelik bir açıklık bulunmamaktadır. Doktrinde “(...) binanın bulunduğu yerin şart ve özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi ve o yerde makul olarak gerçekleşmesi ihtimal dahilinde olan ve ancak şiddetli bir afet karşısında binanın risk taşıyıp taşımadığının ölçü olarak alınması gerekecektir. Bu bakımdan ne olağan doğa olayları ne de o yer bakımından hiçbir ihtimal barındırmayan olur olmaz akla gelebilecek her türlü afet riskinin ölçü alınması doğru olmayacaktır. (...)” denilmiştir³³¹. Ancak “ihtimal dahilinde şiddetli bir afet karşısında” tarifi yapılırken şiddetli bir afetten neyin baz alınacağı belirli olmayıp şiddet göreceli bir kavramdır. Zira 6306 Sayılı Kanun’un kapsamı düşünüldüğünde başta deprem olmak üzere meydana gelebilecek afetler (sadece doğal yolla meydana gelen değil, insan eli ile yaratılmış nükleer tesis, baraj, toprak kayması vb. faaliyetler sonucu meydana gelen riskler de) kanun kapsamındadır³³². Ancak

³²⁹ İnal, 60-62.

³³⁰ İnal, s. 59.

³³¹ İnal, s. 59-60.

³³² Yukarıdaki açıklamalarımız için bkz. s. 94-95.

ülkemizin deprem kuşağında yer alması ve yakın geçmişimizde meydana gelen depremler nedeniyle 6306 Sayılı Kanun bakımından depreme özel bir değer atfedilmiştir³³³. Buna göre, deprem baz alındığında; hangi şiddetteki deprem “şiddetli” sayılacaktır. Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsüne göre şiddet deyimini ile “(...) *depremin yapılar ve insanlar üzerindeki etkilerinin bir ölçüsüdür*” şeklinde ifade edilmektedir³³⁴. Örneğin, şiddetten kasıt 5 veya üzeri şiddette bir depremse, 3 şiddetinde bir deprem³³⁵ ile herhangi bir binanın yıkılma ya da ağır hasar görme riski ortaya çıktığında riskli yapı kapsamında değerlendirilemeyecektir. Bunun kanunun amacı ile örtüşmeyeceği ve açıkçası, riskli yapının bu unsurunun değerlendirilmesinde yıkılma ya da ağır hasar görme riski ortaya çıkmasını sadece afet riski çerçevesinde ortaya çıkması değil, binanın mevcut koşullarının, kaç tarihinde yapıldığı, hazır beton kullanılıp kullanılmadığı gibi hususların da göz önünde bulundurularak değerlendirme yapılması gerektiği kanaatindeyiz.

Diğer yandan, “makul olarak gerçekleşmesi ihtimal dahilinde olan afet” ibaresi bakımından ise, örneğin ormanlık alana yakın bir yerde bulunan bir bina düşünelim. O yerde hiç orman yangını yaşanmamışsa, yukarıdaki tarife göre değerlendirilmeye tabi tutulmayacağı söylenemeyecektir. Zira, o yerde hiç yaşanmamış olması yaşanmama ihtimali olduğu manasına gelmemektedir. Dolayısıyla meydana gelen doğal ya da

³³³ Kanunun genel gerekçesinde “(...) Ülkemizin çok mühim bir kısmı, başta deprem olmak üzere tabii afetlerin riski altındadır. Buna rağmen, mevcut yapıların büyük bir kısmının muhtemel afetlere karşı dayanıklı olmadıkları ve orta şiddetteki bir depremde bile ağır derecede hasar görüp yıkıldıkları, bundan dolayı sosyo-ekonomik problemlerin yaşandığı ve Devletin beklenmedik bir anda büyük malî külfetler ile karşı karşıya kaldığı bilinmektedir. Onbinlerce insanın ölümüne ve çok yüksek malî kayıplara sebebiyet veren ve 1999 yılında Marmara Bölgesinde vuku bulan büyük deprem felâketleri, müteakip depremler ve en son olarak 2011 yılında Van'da meydana gelen deprem ile bu gerçek acı bir şekilde ortaya çıkmıştır. Ülkemizin bazı yerleri ve buralardaki yerleşim merkezleri hâlen çok yüksek deprem riski altındadır. Örneğin, İstanbul'un yakın bir zaman içinde çok şiddetli bir depremle karşı karşıya kalacağı, bu hususta ihtisas sahibi bilim adamlarınca ifade edilmektedir. (...)” denilmektedir.

³³⁴ Örneğin, Bkz. http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/bilgi/sss_tr.htm , Erişim Tarihi: 02.05.2019.

³³⁵ Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsüne göre, 3 şiddetinde bir depremde “*Binalarda bulunanlar, özellikle üst katlarda yaşayanlar açıkça hissederler. Birçok insan sarsıntının deprem olduğunu farkedemez. Duran araçlar hafifçe sallanır. Sarsıntı, büyükçe bir kamyonun geçişi sırasındaki sarsıntıyı andırır. Başlama ve bitişi insanlar tarafından hissedilebilir.*” şeklinde bir durum öngörülmektedir. Yani diğer bir deyişle yıkım ve ağır bir tehlike öngörülmemektedir. Ayrıca deprem magnitüd ve şiddet ölçüleri uyarınca karşılıkları için bkz. <http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/bilgi/xMercalli.htm> , Erişim Tarihi: 02.05.2019.

gelebilecek afetin oranın koşulları gözetilerek değerlendirilmesi gerekmekte olduğu açıktır.

(3) Kapsamı

Riskli yapı tanımından da anlaşılacağı ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar, yıkılma tehlikesi bulunan yapılar ve ağır hasar görme riski taşıyan yapılar olmak üzere üç çeşit riskli yapı türü riskli yapıların kapsamını oluşturmaktadır³³⁶.

6306 Sayılı kanunun düzenlemesinde; sadece can ve mal riski sebebi ile bir yapının dönüştürülmeye tabi tutulamayacağı, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların da ilmi ya da teknik verilere göre tespit edilmesi halinde riskli yapı olarak müdahalede bulunulacağı anlaşılmaktadır³³⁷.

Bunun yanı sıra, 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 yapıların genel olarak, riskli yapı kapsamında olduğu buna karşılık; inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı kavramının kapsamı dışındadır (Uygulama Yönetmeliği 7/1. madde). Kural olarak, bir arsa üzerine çatılı olarak yapılmış her türlü yapı, riskli yapı kapsamına

³³⁶ Doktrinde İNAL, kanunda belirtilen “riskli yapı” kavramındaki “yapı” kelimesinin oldukça geniş olduğunu, anılan bu kavramın kapsamına bina, köprü, baraj, demiryolu, kuyu, viyadük gibi eser kapsama girdiğini ancak kanunda kastedilen riskli yapı deyiminin sadece binayı kastettiğini, zira 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun “Tanımlar” başlıklı 5. maddesinde yer alan bina tanımı ile 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/1. maddesinde belirtilen hangi yapıların riskli yapı kapsamına girdiği hususunu tarifleyen hükmün aynı olduğu ve bu sebeple riskli yapı deyişinden riskli binayı anlamak gerektiğini, bunun dışında kalanların kapsam dışında olduğunu ifade etmektedir. Detaylı bilgi için bkz. İnal, s. 57-59; 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde yer alan bina terimi, “*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine ne veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar*.” şeklinde tanımlanmıştır. Bunun yanı sıra, uygulama yönetmeliğinin 7/1. maddesinde ise, hangi yapıların riskli yapı kapsamında olduğu hususu “(...) 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. (...)” şeklinde belirtilmek sureti ile ortaya konulmuştur.

³³⁷ Çaptuğ, s. 133.

girmektedir. Bu doğrultuda; sadece kat mülkiyetine tabi yapılar değil, kat irtifakı kurulmuş ve ancak kat mülkiyetine geçmemiş yapılar, fabrika, tesis, atölye vb. olarak amaçlarla kullanılan işyerleri, yapı olarak kayıtlı olmakla birlikte yapı kullanım izin belgesi alınmamış ve tapuda arsa statüsünde bulunan yapılar da riskli yapı kapsamındadır. Buna karşılık; sadece arsa niteliğinde bulunan ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan bir taşınmazın riskli yapı olarak değerlendirilebilmesi olanaklı değildir. Fakat örneğin, riskli yapı yanında bulunup da imar kanunu hükümleri uyarınca tevhit edilmek sureti ile birlikte inşai faaliyet yapılması planlanan taşınmazlar da riskli yapının sahip olduğu/olacağı haklardan faydalanabileceği ifade edilmektedir³³⁸.

b) Riskli Yapı Tespiti

6306 Sayılı kanunun “Uygulama” başlıklı ikinci bölümünün “Tespit, taşınmaz devri ve tescil” başlıklı 3. maddesi uyarınca riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanan, 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Riskli yapılar bakımından 6306 Sayılı kanunun uygulanabilmesi için bir yapının riskli olması yani diğer bir deyişle, ekonomik ömrünü tamamlamış ya da yıkılma tehlikesi bulunan veya ağır hasar görme riski taşıyan bir yapı olması yeterli olmayıp aynı zamanda bu durumun tespit edilmiş olması gerekmektedir³³⁹. 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde ayrıntılı hükümlere yer verilmiştir. Buna göre, riskli yapılar, uygulama yönetmeliğinin ekinde yer alan riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin esaslara göre tespit edilir (Uygulama Yönetmeliği 7/1. madde).

6306 Sayılı kanunun 3. maddesi ve uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesi düzenlemesine göre, risk tespitinin genel olarak, iki şekilde yaptırılabilmesi olanaklıdır. Bu kapsamda birinci duruma göre, risk tespiti öncelikle yapı malikleri veya bunların kanuni temsilcileri tarafından elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılabilecektir³⁴⁰.

³³⁸ Kiraz, s. 4-5.

³³⁹ Binanın 2000 yılından evvel yapılması, bina yapımında hazır beton kullanılmamış olması, binanın kolon girişlerinde paslanma olması, binanın bodrum katında su izolasyonu olmaması, binanın herhangi bir katında çatlakların olması vb. durumlarda binanın riskli olabileceği hususunda bkz. İlgezdi, s. 45.

³⁴⁰ Uygulama yönetmeliğinin 7/2-(a) madde hükmünün önceki halinde riskli yapı tespiti talebinde bulunacak yapı malikleri veya kanuni temsilcilerinin bu hususta bir dilekçe ve ekine güncel tapu durum

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapunun mevcut olması halinde; arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılacağı; yine arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespitinin lehine şerh olan tarafça yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

İkinci olarak ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, risk tespitini yapı malikleri veya bunların kanuni temsilcilerine süre vererek yaptırılmasını isteyebileceği gibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, risk tespitini süre vererek idarenden de isteyebilir. Risk tespiti, verilen süre içerisinde yapı malikleri veya bunların kanuni temsilcileri tarafından yaptırılmadığı takdirde; risk tespiti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ya da idare tarafından yapılır veya yaptırılır. Ancak önemle belirtilmelidir ki; bu sürenin ne kadar olacağı ya da verilen sürenin neye göre belirleneceği hususunda kanun ve uygulama yönetmeliğinde herhangi bir açıklık yoktur³⁴¹.

Uygulama yönetmeliğinin 7/3. maddesi uyarınca elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra iki ay içerisinde riskli yapı tespitinin yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra iki ay içerisinde riskli yapı tespitinin yapılmaması halinde tespit

belgesi ile kimlik belgesinin fotokopisi eklenmek suretiyle riskli yapı tespiti talebinde bulunmaları gerekmekteydi. Yani diğer bir anlatımla; elektronik sistem üzerinden bir başvuru modeli öngörülmemekteydi. Ancak 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5. maddesi ile bu husus değiştirilmiştir.

³⁴¹ 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 7/2-(b) hüküm fıkrasının sonuna "Malikler tarafından yaptırılmadığı için Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Riskli yapı tespitinin masrafları, Bakanlıkça veya İdarece ilgisine yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tespit Bakanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Bakanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir." ibaresi eklenmiştir. Ancak mezkûr düzenleme incelendiğinde; riskli olarak tespit edilen yapının maliklerinin ve/veya paydaşlarının ekonomik durumunun yetersiz olup olmaması hususunda bir ayırım gözetilmemiştir. Buna göre, 6306 Sayılı Kanun'un ivediliği ve temel amacı düşünüldüğünde bu düzenlemenin tartışmaya açık olduğu söylenebilir. Öte yandan, 6306 Sayılı Kanun'da ve uygulama yönetmeliğinde mülkiyet çeşidine göre (tek kişi mülkiyeti-paylı mülkiyet-elbirliği ile mülkiyet veya kat mülkiyetine tabi olup olmadığı) (TMK. 694. madde ve Kat Mülkiyeti Kanunu 20. madde) ayrıca bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.

başvurusunda bulunan malikin talebi üzerine oluşturulan yapı kaydı elektronik yazılım sisteminden silinir.

Buradan hareketle; riskli yapı tespitinin hangi kurum ya da kuruluşlar tarafından yapılabileceği hususuna uygulama yönetmeliğinin “Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar” başlıklı 6. madde cevap vermektedir. Anılan madde hükmüne göre riskli yapılar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İdare, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca lisans verilen^{342,343} 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 kuruluşları tarafından tespit edilir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir.

Riskli yapı tespit sürecinin nasıl işleyeceği hususu önem arz etmektedir. Uygulama yönetmeliğinin 7/4 ve 7/5. maddeleri uyarınca,

³⁴² Lisanslandırmaya ilişkin ayrıntılı düzenlemeler uygulama yönetmeliği 6/4. maddede düzenlenmiştir. Uygulama yönetmeliğinin 6. maddesinde Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlara ilişkin belirtilen hallerde uygulanacak müeyyideler ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir. Ayrıca lisanslandırma kavramı, lisanslandırma süreci, riskli yapı tespit sürecinde görev alacak mühendislerde aranan koşul ve özellikler, kurum ve kuruluşlarca lisans başvurusunda hazırlanması gereken belgeler, bu kurum ve kuruluşların denetimi hususlarında ayrıntılı bilgi için bkz. **Yazıcı**, s. 37-40.

³⁴³ 6306 Sayılı kanun kapsamında riskli yapıların tespiti için yetki verilen kurum ve kuruluşlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmi web sayfasında yer almaktadır. Bkz. <https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-tespiti-ile-ilgili-kuruluslar> , Erişim Tarihi: 01.05.2019.

- Riskli yapı tespitine ilişkin tanzim edilen raporlar³⁴⁴ tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu müdürlüğe³⁴⁵ veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda idareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir^{346,347}.

- Raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir.

- Riskli yapı tespit raporunda tespit edilen teknik inceleme eksikliklerinin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi zorunludur. Lisanslı kurum veya kuruluşun otuz günlük süre içerisinde gerekçeli talebi üzerine eksikliklerin giderilmesi için ek süre verilebilir.

- Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise, riskli yapılar, Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce, ilde bu müdürlüğün olmaması halinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

³⁴⁴ Riskli yapı tespiti kapsamında yürütülen çalışmalarda yapılan iş ve işlemlerle ilgili detaylı bilgi için bkz. **Oy/Nazik**, s. 93-95.

³⁴⁵ Uygulama yönetmeliğinin “Tanımlar ve kısaltmalar” başlıklı 3/1-(d) maddesi uyarınca müdürlük “*Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü*” ifade eder şeklinde tanımlanmıştır.

³⁴⁶ İstanbul ili bakımından yapılan incelemede eksiklik ya da yanlışlık tespit edilmesi halinde raporları düzeltmek üzere raporu düzenleyen kuruluşça iade etmek; yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise, riskli yapıları en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmek ve Tapu müdürlüklerine aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılmasından sonra maliklerce riskli yapı tespitine itiraz etmeleri halinde itirazların Teknik Heyetçe değerlendirilmesi amacıyla itiraz dilekçesi ile birlikte riskli yapı tespit raporunu İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’ne göndermek hususlarında ilçe belediyeleri yetkilidir. Bu hususta bkz. **Kiraz**, s. 13.

³⁴⁷ Uygulama yönetmeliğinin 7/4. madde hükmünün önceki halinde yapının riskli olduğuna dair düzenlenen riskli yapı tespit raporlarının ilgili müdürlüğe tespit tarihinden itibaren en geç on iş gün içerisinde gönderilmesi öngörülmekteydi. Bunun yanı sıra, elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderime ilişkin bir usul bulunmaktaydı. Nitekim 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5. maddesi ile “tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde,” ibaresi kaldırılmış olup riskli yapı tespitine dair tanzim edilen raporların elektronik yazılım sistemi üzerinden ilgili müdürlüğe gönderilmesi öngörülmüştür.

- Riskli yapı tespit raporu gönderilen Tapu Sicil Müdürlüğü, taşınmazın beyanlar hanesine “riskli yapı” beyanını işler³⁴⁸.

- Riskli yapının tespit edildiği hususu Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından o taşınmazda bulunan aynî ve şahsî hak sahiplerine, tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca tebliğ edilir. Yapılan tebligat, yazılı olarak veya elektronik ortamda Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’ne, ilde bu müdürlüğün olmaması halinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne bildirilir.

- Arsa paylı tapularda, arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışındaki bir başkasına ait olması durumunda Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne, ilde bu müdürlüğün olmaması halinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne tapu müdürlüğüne bildirilecek yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynî ve şahsî hak sahiplerine tebligat yapılır. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemleri için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Önemle belirtmelidir ki; anlaşılacağı üzere riskli yapı tespit raporunun maliklerce istenmemesi durumunda yani diğer bir deyişle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ya da talebi

³⁴⁸ Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde her türlü kayıtın gösterilebilmesi olanaklı değildir. TMK 1012. maddeye göre “bir taşınmazın eklentileri” ya da “taşınmazın mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamaları”nın beyanlar sütununa yazılması olanaklıdır. Yine Tapu Sicil Tüzüğü’nün “Beyanlar sütununda belirtme” başlıklı 52. maddesine göre, “mevzuatın yazılmasını öngördüğü” hususların bu bölüme yazılabileceği düzenlenmiştir (Bkz. Tapu Sicil Tüzüğü 52-56. madde). Bununla birlikte doktrinde ÖZSUNAY’a göre, riskli yapı kaydının tapu kütüğündeki beyanlar hanesinde belirtilmesi ile taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı ve hakla ilgili kısıtlamalar bakımından ilgililerin bilgilendirilmesi sağlanmış olmaktadır. Bu sayede iyi niyetli 3. kişilerin hukuken korunmasının da amaçlandığı ifade etmektedir. Bu konuda bkz. **Özsunay**, s. 18 (dipnot 16.); Bunun yanı sıra, beyanlar hanesine düşülen kayıtların tek ve ortak bir amacı olmadığı, farklı işlevleri yüklenebileceği, 6306 kapsamında riskli yapı tespiti bakımından hangi amaçla böyle bir kaydın düşülmesi gerektiğini tespit etmenin zor olduğu belirtilmektedir. Fakat bu beyan kaydının en azından bilgilendirme işlevi taşıyacağı hususunda bkz. **İnal**, s. 82 (dipnot 119.).

ile idarece yapılması halinde malikler, tespit raporunun içeriğine değil, sonucuna vakıf olabilmektedirler. Bu durum uygulamada itirazda bulunacak malikler tarafından tam olarak neye itiraz edileceği hususunda tereddütler doğurmakta ve eksiklik yaratmaktadır. Oysaki riskli yapı tespit raporunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ya da Bakanlığın talebi ile idarelerce yaptırılması halinde bir nüshasının maliklere de tebliğ edilmesinin daha isabetli olacağı tartışmasızdır³⁴⁹.

Bununla birlikte; kural olarak, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir³⁵⁰. Bu durumun üç istisnası bulunmakta olup uygulama yönetmeliğinde numerus clausus (sınırlı sayıda sayım) ilkesine uygun belirtilmiştir. Anılan bu istisna halleri, itiraz veya yargı kararı üzerine yeniden rapor tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması şeklindedir. Ayrıca lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol etmekle yükümlüdür (Uygulama Yönetmeliği 7/3. madde).

Riskli yapı tespitine konu edilecek bir yapının 2683 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa tabi olması halinde riskli yapı tespitinin nasıl yapılacağı da önem arz etmektedir. Bu durum, uygulama yönetmeliğinin 7/9. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, 2683 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa tabi bir yapının riskli yapı tespiti, yine, yapı maliklerinin talebine istinaden yapılır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra durum ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır.

Öte yandan riskli yapı tespitine ilişkin masraflar uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesi uyarınca riskli yapı tespitine ilişkin masraflar riskli yapı tespitini talep eden yapı malikine

³⁴⁹ **Oy/Nazik**, s. 97-98; **Kiraz**, s. 14.

³⁵⁰ Riskli yapı tespit raporunda bulunması gereken unsurların neler olduğu hususunda bkz. **Oy/Nazik**, s. 95-96.

aittir³⁵¹. Önemle belirtilmelidir ki; riskli yapı tespitine konu edinen yapının birden fazla maliki olması halinde masrafların kime ait olacağı hususu kanun ve uygulama yönetmeliğinde düzenlenmemiştir. Doktrinde riskli yapı tespitine konu edinen yapının birden fazla maliki olması halinde masrafların, riskli yapı tespitini yaptıran malike ait olacağı ancak diğer maliklere rücu hakkının saklı olduğu belirtilmektedir³⁵². Yargıtay da yakın tarihte verdiği bir kararında riskli yapı tespiti masraflarının sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep edilebileceğine karar vermiştir³⁵³.

c) Riskli Yapı Tespit Raporuna İtiraz ve Yargısal Denetim

Riskli yapı tespit raporunun hangi kurum ve kuruluşlar tarafından tanzim edilebileceğini yukarıda belirtmiştik. Bu bağlamda; bir yapının riskli olduğuna dair hazırlanan riskli yapı tespit raporuna ilişkin itiraz prosedürü uygulama yönetmeliğinin 7. maddesi kapsamında öngörülmüştür.

Tapu kütüğünde beyanlar hanesine işlenen riskli yapıya ilişkin kayıt, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından riskli yapı tespitine karşı itiraz edilebileceği aksi takdirde idarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilerek o taşınmaza ilişkili aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilmekte olduğunu yukarıda ifade etmiştik.

³⁵¹ Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği'nin 15. maddesi uyarınca kanunun 3. maddesindeki tespitler uyarınca (riskli yapıların tespiti) özel hesaptan tespit kredisi verilebileceği açıkça düzenlenmiş idi. Ancak mezkûr yönetmelik 25.02.2017 tarih ve. 29990 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğince yürürlükten kaldırılmıştır. Bu yönetmelik hükümleri incelendiğinde; yönetmeliğin 5/1-(ç) hükmü uyarınca riskli yapı tespit işlemlerinin özel hesaptan yapılacak harcamalar kapsamında olduğu yer almaktaysa da, yönetmeliğin 13. maddesinde sadece yıkım kredisini düzenlendiğini belirtmek gerekir. Riskli yapı tespiti için maliklerin başvuru yapması halinde kredi ve/veya hibe verileceğine dair yönetmelikte bir açıklık bulunmamaktadır.

³⁵² **Karakocalı/Tokbaş/Sencer/Kurşun**, s. 32.

³⁵³ “(...) davaya konu taşınmaz yıkımdan cins tashihi ile yerin arsa haline getirildiği; öncesinde kat mülkiyetine tabi olduğu anlaşılmıştır. Böylece, davacının dayandığı alacak, yer kat mülkiyetine tabi iken doğmuş olup; taraflarında bağımsız bölüm sahibi olduğu aşikardır. (...) Somut olayda davacı, hissedarı olduğu 253 ada 148 parsel sayılı taşınmazın üzerindeki binanın ... Kaymakamlığı tarafından riskli yapı olarak belirlenip, yıkılmasına karar verildiğini, davacının tüm masrafları karşılayarak yıkımı gerçekleştirdiğini, ancak davalının hissesine düşen 17.700,00.-TL'yi ödememesi sebebiyle aleyhine başlatılan icra takibine davalı tarafından yapılan itirazın iptaline karar verilmesini talep etmektedir. Davacıların iddiasına göre taraflar arasındaki temel ilişkinin kat mülkiyeti kapsamında değil sebepsiz zenginleşme sebebiyle alacak davası niteliğinde olduğu gözetildiğinde, buna göre uyuşmazlığın asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir. (...)” Karar metni için bkz. Yargıtay 20. HD., T.: 21.11.2016, 2016/11501 E., 2016/11020 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi:03.05.2019.

Ancak riskli yapı tespit raporuna karşı itirazın malikler veya bunların kanuni temsilcileri tarafından yapılabileceği uygulama yönetmeliğinin 7/6. maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Yani, riskli yapıya ilişkin tapu kütüğünde beyanlar hanesine işlenen riskli yapı kaydı tüm ayni ve şahsi hak sahiplerine, riskli yapı tespitine itiraz ve sonuçları hakkında açıklamaya da yer verilerek, tebliğ edilirken; riskli yapı tespitine itiraz hakkı ve ehliyeti maliklere tanınmıştır.

Riskli yapı tespitine karşı itiraz süresi 15 gündür. 15 günlük itiraz süresi, tapu kütüğünde beyanlar hanesine işlenen riskli yapıya ilişkin kaydın ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünce tebliğ edildiği tarihten itibaren başlamaktadır. Bu süre, hak düşürücü süre olup bu süreye uyulmadığı takdirde itiraz yoluna başvurulamayacaktır³⁵⁴. Bu süreye uyulup uyulmadığı re'sen kontrol edilmektedir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmayacaktır (Uygulama Yönetmeliği 7/6. madde). Uygulama yönetmeliğinde itiraza ilişkin yazılı şekil öngörülmüş olup yapının bulunduğu yerdeki Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne, o ilde bulunmuyorsa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne bir dilekçe ile itiraz yapılabileceği düzenlenmiştir³⁵⁵.

Riskli yapı tespitine ilişkin itirazlar teknik heyet tarafından incelenir^{356,357,358}. Yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde,

³⁵⁴ İlgezdi, s. 68-72.

³⁵⁵ 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 7/6. maddesinde değişiklik yapılarak riskli yapı tespitine dair yapılacak itirazların sadece yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe değil; Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda idareye de yapılabilecektir.

³⁵⁶ Teknik heyet, Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir. Bkz. Uygulama Yönetmeliği 9/4. madde; Bunun yanı sıra, riskli yapı incelemelerinde karşılaşılabilecek hukuki durumlar sebebi ile teknik heyet içerisinde hukukçunun yer alamamasının eksiklik olarak değerlendirildiği hususunda bkz. **Özsunay**, s. 20; Aynı yönde detaylı açıklamalar için bkz. **Pakel, Nafi**: "6306 Sayılı Yasa ve Riskli Yapı Uygulaması", İBD, C.:88, S.:2014/2, Mart-Nisan 2014, s. 78.

³⁵⁷ Teknik heyetin kurulması, çalışma usul ve esaslarına ilişkin düzenlemeler uygulama yönetmeliğinde ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir. bkz. Uygulama Yönetmeliği 9 ve .10. madde.

³⁵⁸ Bir yapının riskli yapı statüsüne geçmesi, hakkında verilecek riskli yapı tespit raporu ile mümkün olacağından bu raporlar çok önemlidir. Kanun ve uygulama yönetmeliğinde teknik heyet tanımı yapılmadığı gibi statüsü de belirsizdir. Kanuni idare ilkesine de aykırılık teşkil ettiği hususunda bkz. **Demirkol, Selami/Bereket Baş, Zuhul**: "Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması", TBB Dergisi, S.:108, 2013, s. 46-47.

itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce, o ilde bulunmuyorsa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir³⁵⁹.

Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile yönetmeliğin ekinde yer alan (Ek-2') "Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara" uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Teknik heyet, riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verir. Rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde de inceleyebilir. Yahut yapının yerinde incelenmesini müdürlükten³⁶⁰ isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır³⁶¹. Bakanlığa ve tespiti yapan veya yaptıran İdareye tüm kararlar itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz (Uygulama Yönetmeliği 10/7. madde).

³⁵⁹ 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 7/7. maddesinde değişiklik yapılarak yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, sadece ilgili müdürlükçe değil, aynı zamanda idarece de o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilebilecektir.

³⁶⁰ Müdürlük deyimi için bkz. dipnot 345; Ayrıca 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 8. maddesi ile teknik heyet, yapının yerinde incelenmesini sadece müdürlükten değil, Bakanlıkça yetki devri yapılması halinde idareden de isteyebilecektir.

³⁶¹ 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 8. maddesi ile "Teknik heyetçe alınan nihai karara göre yapının risklilik durumunun değişmesi halinde karar Bakanlığa da gönderilir." ibaresi hüküm fıkrasına eklenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde itirazın kabulü ve itirazın reddi olmak üzere iki tür karar verilebilir. İtirazın kabul edilmesi halinde; durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir (Uygulama Yönetmeliği 7/8. madde). Böylelikle, yapının riskli olmadığı tespit edilir; riskli yapı tespit raporu geçerliliğini yitirir, tapu kütüğündeki riskli yapı şerhi terkin edilir ve yapı ile ilgili risk durumuna ilişkin yeni bir durum ortaya çıkmadıkça yeniden riskli yapı tespitine konu edilemez³⁶². İtirazın reddedilmesi halinde ise, bu durum riskli yapı tespitini kesinleştiren hallerden biri olup kentsel dönüşüm uygulama işlemlerine devam edilir ve bir sonraki aşama riskli yapının yıkımıdır (Uygulama Yönetmeliği 8/1. madde).

Riskli yapı tespitine itirazın reddedilmesi halinde başvurulabilecek başkaca bir hukuki imkânın olup olmadığı önemlidir. Nitekim riskli yapı tespitine itirazın reddi üzerine tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde idari yargıda dava açılabilmesi olanaklıdır (6306 Sayılı Kanun 6. madde). Kanunda öngörülen bu süre hak düşürücü süre olup mahkemece re'sen araştırılmaktadır³⁶³. Buna karşılık, ayrıca bir binanın riskli olup olmadığı hususunda idari işlemlere esas olacak şekilde bir delil tespiti değil de, usul hukuku anlamında bir tespit davası da açılabilmesi olanaklıdır³⁶⁴. Nitekim, Yargıtay, 6306 Sayılı kanun kapsamında risk tespiti yapılan bir binanın yıktırılmasına karar verilerek anılan binanın riskli olup olmadığının tespitinin istenmesine ilişkin önüne gelen uyuşmazlıkta bu tespitin Hukuk Muhakemeleri Kanunu uyarınca tespit davası hükmünde olduğunu, mahkemece açıklanan yönler ile idari işlemlere esas olacak şekilde tespit kararı verilemeyeceği hususu da nazara alınarak işin esasının incelenmesi gerektiğini ve görev yönünden uyuşmazlığın çözüm yerinin adli yargı olduğuna karar vermiştir³⁶⁵. Bununla

³⁶² **Karakocalı/Tokbaş/Sencer/Kurşun**, s. 43.

³⁶³ **İlgezdi**, s. 72.

³⁶⁴ **İnal**, s. 81.

³⁶⁵ “(...) Mahkemenin davanın hukuki yarar yokluğu sebebiyle reddine dair ilk kararı, Dairemizin, 2015/14080 esas, 2016/419 karar sayılı ilamı ile bozulmuştur. Bozma ilamında; “davacının istemi delil tespiti olmayıp dava ve temyiz dilekçelerinden açıkça anlaşılacağı üzere HMK'nun 106. maddesinde düzenlenen tespit davası niteliğindedir. (...) Dosya incelendiğinde, davacının istemi HMK'nın 106. maddesinde düzenlenen tespit davası niteliğindedir. Buna göre, davanın görüm ve çözüm yeri adli yargıdır. Mahkemece açıklanan yönler ile idari işlemlere esas olacak şekilde tespit kararı verilemeyeceği hususu da nazara alarak işin esasının incelenmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçeyle yargı yolu sebebiyle görevsizlik karar verilmesi usul ve yasaya aykırı düştüğünden kararın bozulması gerekmiştir.” Bkz. Yargıtay 4. HD., T.: 26.01.2017, 2016/16018 E., 2017/587 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 03.05.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 4. HD., T.: 14.01.2016, 2015/14080 E., 2016/419 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 03.05.2019.

birlikte; mahkeme kararı üzerine riskli yapı tespitine dair durumun değişmesi üzerine durum aynı şekilde Tapu Sicil M¼d¼rl¼ę¼'ne bildirilir.

3. Rezerv Yapı Alanı

a) Tanımı

Kanunun uygulama alanlarından bir diğer ise, rezerv yapı alanıdır. 6306 Sayılı kanunun 2/1-(c) maddesine g¼re rezerv yapı alanı *“Bu Kanun uyarınca geręekleřtirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları”* ifade eder şeklinde tanımlanmıřtır³⁶⁶.

Rezerv kelime anlamı olarak *“yedek, ihtiyat”* anlamına gelmekte olup³⁶⁷ rezerv yapı alanları, kentsel d¼n¼ř¼m uygulamaları kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerde ve/veya riskli alanlarda yapılaşmaya uygun olmaması sebebi ile s¼z konusu alanlarda kentsel d¼n¼ř¼m uygulamalarının tamamlanmasına kadarki s¼rede taşınmasına izin verilen hak sahiplerinin nakledilmesi sureti ile kullanılabilir alanlar olarak ifade edilebilir. Yani diğer bir deyişle; rezerv yapı alanları, riskli alan ya da riskli yapılardan farklı olarak afet riski sebebi ile d¼n¼ř¼t¼r¼lecek alanlar değildir. Bu alanlar kanun çerçevesinde geręekleřtirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere yeni yapıların oluşturacağı yeni yerleşim alanıdır. Rezerv yapı alanları kural olarak, riskli alanlarda veya riskli yapılarda geręekleřtirilen kentsel d¼n¼ř¼m uygulamalarının kısmen ya da tamamen yerinde d¼n¼ř¼t¼r¼lememesi nedeniyle kullanılabilir alanları

³⁶⁶ Kanunun uygulama y¼netmelięinin 3/1-(e) maddesinde ise *“Kanun uyarınca geręekleřtirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun g¼r¼ř¼ alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları”* ifade eder şekilde tanımlanmaktaydı. Ancak 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resm¼ Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Y¼netmelięinde Değişiklik Yapılmasına Dair Y¼netmelięin 1. maddesi ile rezerv yapı tanımı değiştirilmiş; *“Maliye Bakanlığının uygun g¼r¼ř¼ alınarak”* ibaresi h¼k¼m fıkrasından çıkarılmış ve kanundaki tanım ile uyumsuzluk giderilmiştir. Ancak kanunda *“TOKİ”* ibaresi kullanılırken, uygulama y¼netmelięinde *“Toplu Konut İdaresi Başkanlığı”* ibaresi kullanılmaktaydı ve yapılan değişikliğe rağmen bu şekli farklılık d¼zeltilmemiřtir.

³⁶⁷ www.tdk.gov.tr , Erişim Tarihi:30.04.2019.

teşkil etmektedir³⁶⁸. Rezerv yapı alanı, kanunun amacı çerçevesinde fen, sanat ve norm standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere; iki şekilde kullanılabilir. Birincisi, riskli alanlarda ve/veya ile riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri olarak kullanılabilir. İkincisi, riskli alanlarda ve riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir (Uygulama yönetmeliği 4/4. madde).

b) Rezerv Yapı Alanı Tespiti³⁶⁹

Rezerv yapı alanı olarak tespit edilecek alanın boş arazi olması, zorunlu koşul olmamakla birlikte ek mali külfet getirmemesi sebebi ile tercihen kamu mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerden olması, kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği bölgeye yakın olması, yeni yerleşim alanı olarak kullanılmaya elverişli olması ve afet risklerine karşı önlem alınarak yapılanmaya uygun ve elverişli olması gerektiği ifade edilmektedir³⁷⁰.

Rezerv yapı alanının tespiti bakımından uygulama yönetmeliğinin 4/2. maddesinde iki yol öngörülmüştür. Birincisi, rezerv yapı alanları Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca re'sen tespit edilebilir³⁷¹. Bununla birlikte ikincisi, TOKİ veya idare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde

³⁶⁸ İnal, s. 21-22; Benzer şekilde bkz. İlgezdi, s. 90-92; Üstün/Yıldırım, s. 253.

³⁶⁹ Uygulama yönetmeliğinin ikinci bölüm başlığı "Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti" şeklinde olup yönetmeliğin 4. maddesinin başlığı da yine "Rezerv yapı alanının tespiti"dir. Buna karşılık; 4. madde metninde rezerv yapı alanının belirlenmesinden bahsedilmektedir. Bunun yanı sıra, yönetmeliğin 5. maddesinde riskli alanlar bakımından "Riskli alanın tespiti" deyimini kullanılmıştır. Her ne kadar rezerv yapı alanları bakımından "tespit" ve "belirleme" deyişleri aynı anlam şeklinde kullanılmışsa da bu durum öğretilerde eleştirilmiştir. Bkz. Özsunay, s. 6-7.

³⁷⁰ İlgezdi, s. 90-92; Boş arazi olması zorunlu bir koşul olmamakla birlikte beklenen bir şeydir. Buna karşılık üzerinde bina olan taşınmazlar da rezerv yapı alanı içerisinde kalabilir. Bu yapıların riskli yapı olma zorunluluğu da bulunmamaktadır. Riskli olmayan ve sağlam olan bir bina da kentsel dönüşüm uygulamalarının zorunlu kılması halinde yıkılabilecektir. Bu binaların yıkılması ve/veya kamulaştırılmasına ya da 6306 sayılı kanun kapsamında maliklerle anlaşma yöntemlerine karar verilebileceği gibi söz konusu binaların rezerv yapı alanında aynen muhafaza edilmesine de karar verilebileceği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Yağcı, s. 159.

³⁷¹ Bununla birlikte; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca rezerv yapı alanının re'sen tespit edilmesi; mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanmasında kilit rol oynayan ve bu ihtiyaçları en iyi şekilde bilebilecek olan idarenin görüşünün alınmaması ve bölgelerdeki planlama çalışmalarını yapan idarelerin görüşlerine başvurulmadığı sebebi ile re'sen rezerv alan tespit yetkisi aşırı merkeziyetçi yaklaşım olarak görülerek eleştirilmektedir. Bkz. Oy/Nazik, s. 66.

büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) ya da gerçek ya da özel hukuk tüzel kişileri rezerv yapı alanının tespiti hususunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığında talepte bulunabilirler. Ancak gerçek ya da özel hukuk tüzel kişilerinin, rezerv yapı alanının tespiti talebinde bulunabilmesi bakımından talep konusu edilen taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati bulunması gereklidir³⁷².

Riskli yapıların buldukları yerde ya da riskli alanlarda yapıların buldukları yerde kısmen ya da tamamen dönüştürülmesi mümkün olmadığı takdirde rezerv yapı alanı tespit yetkisi kullanılabilir olup bu yönüyle rezerv yapı tespit yetkisi, sınırlı bir yetkidir³⁷³.

Bir alanın, rezerv yapı alanı olarak tespitinde; alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritası, alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritası, alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporu, alanın özelliğine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca istenecek sair bilgi ve belgeleri içeren dosyaya istinaden, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilir. Rezerv yapı tespit talebinde bulunabilecek yukarıda belirtilen TOKİ, idare ya da gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bu kapsamda yapacakları taleplerinde; sayılan bu bilgi ve belgeleri içeren bir dosya da hazırlayarak talepte bulunmaları gerekmektedir.

Rezerv yapı alanının tespiti bakımından önceden Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü de bir şart olarak aranmaktaydı. Maliye Bakanlığınca uygun görülmeyen alanların rezerv

³⁷² Rezerv yapı alanının gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin talepleri doğrultusunda belirlenmesi bakımından uygulama yönetmeliğinin 4/2-(c) madde hükmü uyarınca ve ayrıca mezkûr taşınmazların yüzölçümlerinin dörtte bir oranındaki mülkiyetinin geliri, dönüşüm projeleri özel hesabına kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bağlı ya da ilgili kuruluşuna veya idareye ya da TOKİ'ye devrine muvafakat gösterilmesi de şartların da aranmaktaydı. Anılan ibare "*bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahutta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.*" şeklindeydi. Nitekim 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 4/2-(c) hükmünden çıkarılmıştır.

³⁷³ Üstün/Yıldırım, s. 253.

yapı alanı olarak tespit edilebilmesi de mümkün olmamaktaydı³⁷⁴. Ancak bu şart, 2018 yılında 7153 Sayılı kanunun 28/31. madde hükmü ile kaldırıldığından bir alanın rezerv yapı alanı olarak tespit edilmesinde Maliye Bakanlığı'nın tespiti gerekli bulunmamaktadır.

Bunun yanı sıra, rezerv yapı alanının hangi plana göre tespit edileceği hususunun kanundaki bir eksiklik olarak ifade edilmektedir. Zira yeni yerleşim alanı açma kararının ciddi analiz ve araştırmalara dayanması gereken bir plan kararını gerektirdiği, 6306 Sayılı kanun düşünüldüğünde öncelikli amacın afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hususunun da göz önünde bulundurulması gerektiği ve rezerv yapı alanı tespitinin hangi plana göre gerçekleştirileceğinin kanunda belirtilmesi gereği ifade edilmektedir³⁷⁵.

c) **Yargısal Denetim**

6306 Sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinde tıpkı riskli alan kararlarına karşı olduğu gibi rezerv yapı alanlarının belirlenmesi kararlarına karşı herhangi bir itiraz yolu öngörülmemiştir. Dolayısıyla bu konuda riskli alan kararları hakkında yaptığımız açıklamalar, genel olarak rezerv yapı alanları bakımından da geçerlidir. Aynı zamanda bu durum, kanun kapsamındaki önemli eksikliklerden bir diğeridir. Bunun yanı sıra, rezerv yapı alanı tespiti kararları Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tesis edilen bir işlem olduğundan bahisle anılan bu kararlara karşı yargı yoluna başvurulabilir. Nitekim rezerv yapı alanı tespiti kararlarına karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde idari yargılama usulü kanunu hükümleri uyarınca idare mahkemesinde dava açılacağı hükme bağlanmıştır (6306 Sayılı kanun 6/9).

³⁷⁴ Yazıcı, s. 29.

³⁷⁵ İlgezdi, s. 91.

D. KANUNUN GENEL İŞLEYİŞİ VE KANUNUN UYGULAMASINA YÖNELİK TEŞVİKLER

1. Kanunun Genel İşleyişi

6306 Sayılı kanun ve uygulama yönetmeliği incelendiğinde kanunun esasen iki nokta üzerine oturtulduğundan bahsedilebilir. Bunlardan birincisi, uzlaşma/anlaşma yolunun temel yöntem olarak kabul edilmesi ve dönüşümün öncelikle maliklerce (hak sahiplerince) gerçekleştirilmesinin hedeflenmesidir. Bunun gerçekleştirilmesi bakımından ise, kanun kapsamında birtakım teşvik, yardım ve kolaylıklar öngörülmüştür³⁷⁶. İkinci temel nokta ise, anlaşma/uzlaşma esasına göre dönüşümün gerçekleştirilememesi veya gerçekleştirilemediği noktada birtakım önlemlerin düzenlendiği görülmektedir.

6306 Sayılı kanun ve uygulama yönetmeliği anlaşma/uzlaşma yolu ile dönüşümün öncelikle maliklerce gerçekleştirme hususunu açıkça düzenlemiştir. Buna göre kanunun 5/1. maddesinin birinci cümlesi “*Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. (...)*” şeklindedir. Yine 6306 Sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek birçok uygulama anlaşma şartına bağlanmıştır. Örneğin, uygulama yönetmeliğinin 16/1. maddesi “*Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. (...)*” demek sureti ile kira yardımı yapılabilmesi anlaşma şartına bağlanmıştır. Yine kanunun “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü” başlıklı 11. maddesinde Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde

³⁷⁶ Dönüşümün öncelikle malikler tarafından gerçekleştirilmesinde kanunda öngörülen birtakım teşvik, yardım ve kolaylıkların birbirini tamamlayıcısı olduğu hususunda bkz. İnal, s. 22-23.

hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama genel müdürlüğün görevleri arasında sayılmıştır. Bunun gibi birçok hususun anlaşma temeline oturtulduğunu ifade etmek gerekir³⁷⁷.

Bununla birlikte kanun ve uygulama yönetmeliğinde anlaşma yolunun esas kabul edilmiş olması dönüşümün kim tarafından gerçekleştirileceği hususuna tam manası ile cevap vermemektedir. Yukarıda 6306 Sayılı kanunun uygulama alanlarının riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanı olduğunu belirtmiştik³⁷⁸. 6306 Sayılı kanunun “Uygulama işlemleri” başlıklı 6/1. maddesinde riskli alan ve riskli yapılara ilişkin taşınmazlar üzerinde yapılacak uygulamalar bağlamında *“Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır.”* demek sureti ile öncelikle maliklerce dönüşüm esasının benimsediği ortadadır. Hakeza uygulama yönetmeliğinin 15/1. madde hükmü *“Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür.”* şeklinde öncelikle malikler tarafından dönüşümün benimsendiğini ortaya koyan bir başka düzenlemedir. Yine riskli yapıların tespitini yaptırılması bakımından riskli yapı tespitinin öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılacağı düzenlenmiştir (Uygulama Yönetmeliği 7/1. madde).

Rezerv yapı alanları bakımından ise; rezerv yapı alanları, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında riskli yapıların bulunduğu yerde ve/veya riskli alanlarda yapılaşmaya uygun olmaması sebebi ile söz konusu alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının tamamlanmasına kadarki sürede taşınmasına izin verilen hak sahiplerinin nakledilmesi sureti ile kullanılabilir alanlar olarak ifade edilebilir. Yani rezerv yapı alanları, riskli alan ya da riskli yapılardan farklı olarak afet riski sebebi ile dönüştürülecek alanlar olmayıp daha çok riskli alan veya riskli yapılar bağlamında dönüşümün gerçekleştirilmesinde alternatif bir çözüm yolu veya alternatif bir araç olarak belirtilebilir. Ancak bu durumda dahi rezerv yapı alanlarının tespitini düzenleyen uygulama

³⁷⁷ Pakel, s. 77; İnal, s. 22-26; Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesinde dikkat edilmesi ve göz önünde bulundurulması gereken temel ilke ve esaslar hususunda ayrıca bkz. Yasin (Temel İlkeler), s. 11-20.

³⁷⁸ Açıklamalar için bkz. s. 95 vd.

yönetmeliğinin 4/2-(c). maddesi uyarınca rezerv yapı alanlarının gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile talepte bulunulabileceği düzenlenmiştir.

Ancak önemle belirtilmelidir ki; riskli alanda ya da riskli yapılarda dönüşümün maliklerce gerçekleştirilmesi tek ve mutlak kural veya yöntem değildir. Riskli yapıda veya riskli alanda dönüşümün gerçekleştirilememesi halinde kanun ve uygulama yönetmeliğinde belirli şekillerde müdahalede bulunulabileceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre bazı örnekler vermek gerekirse,

- Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitlerin Bakanlıkça veya İdarece yapılacağı ya da yaptırılacağı (6306 Sayılı kanun 3/1. madde),

- Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabileceği (6306 Sayılı kanun 4/1. madde),

- Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılacağı yahut yaptırılacağı (6306 Sayılı kanun 5/3. madde),

- Üçte iki çoğunluk kararına katılmayan azınlık hissedarların arsa paylarının diğer hissedarlara satılmaması halimde arsa paylarının rayiç değer üzerinden Hazineye devri (6306 Sayılı kanun 6/1. madde)

şeklinde belirtilebilir.

Görüleceği üzere, 6306 Sayılı kanunda, kanun kapsamında gerçekleştirilecek özellikle riskli alan ve riskli yapılardaki dönüşüm uygulamalarında uzlaşma/anlaşma esasının temel alındığı, öncelikle maliklerce dönüşümün hedeflendiği ancak bunun mümkün olmadığı yahut tıkanıdığı durumlarda belirli hal ve şartlarda idarenin müdahalesine olanak tanıdığı bir işleyiş benimsenmiştir. Bununla birlikte; 6306 Sayılı kanun ile öngörülen bu sistemin alışlagelmiş kentsel dönüşüm uygulamalarından farklı olduğu; idarenin daha aktif rol oynayarak tüm ilgili sivil toplum kuruluşları, meslek odaları ile yerel halkın başta olmak üzere ilgili tüm herkesin katılımıyla yürütülmesi beklenen kentsel dönüşüm uygulama ve esaslarından farklı olduğu belirtilmektedir³⁷⁹.

2. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yardım ve Teşvikler

a) Kira Yardımı

6306 Sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi bakımından birtakım yardım, teşvik ve/veya avantajlar öngörülmüştür. Bu kapsamda bu teşvik ve/veya yardımların en başında kira yardımı gelmektedir. Kira yardımı 6306 Sayılı kanunun 5. maddesinde “*Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Uygulama yönetmeliğinin 16. maddesinde ise konuya ilişkin oldukça kapsamlı bir düzenleme yapılmıştır. Kira yardımı süresi, riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Buna riskli alan içerisindeki riskli yapılar da dahildir.

Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Uygulama yönetmeliğinin 16/1. maddesi uyarınca maliklere, kiracılara ve sınırlı aynı hak

³⁷⁹ İnal, s. 24 (dipnot 49).

sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabileceği öngörülmekteydi. Ancak 21.06.2019 tarihinde yapılan değişiklikle bu ibare hüküm fıkrasından çıkarılmıştır³⁸⁰.

İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı aynı hak sahibi faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir³⁸¹.

³⁸⁰ 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesi ile değişiklik yapılmıştır.

³⁸¹ “MADDE 16 – (1) (Değişik - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE - oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında güncellenir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı aynı sahipleri faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

(2) (Değişik - R.G.: 27.10.2016 - 29870 / m.10) 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre;

a) Hak sahibi olanlara riskli yapılarda 18 ay, riskli alanlarda ise 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine;

1) Riskli yapılarda birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,

2) Riskli alanlarda (a) bendi uyarınca hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

3) Kanunun Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ise 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda, kira yardımı yapılabilir.

(3) (Değişik - R.G.: 27.10.2016 - 29870 / m.10) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda; sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmaz anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) (Değişik - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde veya riskli yapının yıkıldığı tarihten itibaren üç ay içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli yapılarda ise Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır. Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda kira yardımı süresi yapının tahliye edildiği tarihten itibaren başlatılır.

(5) (Değişik - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Kira yardımları;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca kanun kapsamında yapılacak kira yardımlarına ilişkin olarak “Kira Yardımları Uygulama Kılavuzu” çıkarmış olup oldukça ayrıntılı düzenlemeler içermektedir³⁸².

a) Uygulama alanında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) Riskli yapılarda talebin Müdürlükçe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdarece uygun görülmesi ve onaylanması üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına,

yapılır. Dönüşüm projeleri özel hesabının finansman durumu gözetilerek Bakanlıkça uygun görülmesi halinde kira yardımının ilk (5) aya kadar olan kısmı peşin olarak ödenebilir. Bir önceki hali

(6) (Değişik - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Kanun kapsamında, gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan, İdarenin ise İller Bankası Anonim Şirketinden veya bankalardan kullanacağı kredilere; Cumhurbaşkanınca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Gerçek veya tüzel kişilere faiz desteği verilebilmesi için tahliye veya yıkım tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Bakanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

(7) Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

(8) (Ek - R.G.: 2.7.2013 - 28695 / m.11) İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

(9) (Değişik - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Kanun kapsamındaki vergi, harç ve ücret muafiyetleri, uygulama alanındaki mevcut yapıların imar mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkraları ile bu maddenin on ila on ikinci fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde uygulanır.

(10) (Ek - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz. Yeni inşaat konut ve işyerinden oluşuyor ise, muaf olunan inşaat alanı, yeni inşa edilen binadaki konut ve işyerinin bina içindeki metrekare cinsinden oranları çerçevesinde uygulanır.

(11) (Ek - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır.

(12) (Ek - R.G.: 21.6.2019 - 30808 / m.12) Kanununun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:

a) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

b) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

c) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, mükerrer 79 uncu, 80 inci ve ek 1 inci maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

ç) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

d) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

e) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

f) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.”

³⁸² <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/webmenu/webmenu13202.pdf>, Erişim Tarihi: 03.05.2019.

2018 YILI İL BAZLI KİRA YARDIMI TUTARLARI			
İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Artvin,Bilecik,Bingöl,Bolu,Burdur,Çankırı,Erzincan,Gümüşhane,Hakkari ,Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	595,00 TL	1.190,00 TL	2.975,00 TL
Amasya,Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt,Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	675,00 TL	1.350,00 TL	3.375,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	755,00 TL	1.510,00 TL	3.775,00 TL
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	830,00 TL	1.660,00 TL	4.150,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	960,00 TL	1.920,00 TL	4.800,00 TL

Tablo 2:Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca açıklanan illere göre ve hak sahipliği türüne göre kira yardım tutarları³⁸³

b) Kredi ve Faiz Desteği

6306 Sayılı kanunun sağladığı avantajlardan bir diğeri de kanun çerçevesinde gerçekleştirilen uygulamalar kapsamında sağlanan kredi ve faiz desteğidir. Bu kapsamda

- Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi verilebileceği (6306 Sayılı kanun 6/3. madde),

- Konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 775 sayılı “Gecekondu Kanununa” göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak

³⁸³ https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/haberler/2018-yili-kira-yardimi-tablosu_20180129050109.pdf, Erişim Tarihi: 03.05.2019.

Yardımlara Dair Kanunda” belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebileceği (6306 Sayılı Kanun 6/3. madde),

- Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebileceği (6306 Sayılı kanun 6/8. madde),

- Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak veya edinilecek konut ve işyerlerine ilişkin olarak, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak krediler ile Kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere İdarece İller Bankası Anonim Şirketinden veya bankalardan kullanılacak kredilere, dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebileceği (6306 Sayılı kanun 7/6. madde),

- Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahipleri dışında olup kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebileceği (6306 Sayılı Kanun 5/2. madde),

gibi imkan ve kolaylıklar kanun ve uygulama yönetmeliği kapsamında düzenlenmiştir.

Öte yandan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamayacağı, kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamayacağı açıkça hüküm altına alınmıştır (Uygulama Yönetmeliği 16/7. madde).

c) Diğer Yardım ve Teşvikler

Uygulama yönetmeliğinin 16/9. maddesi kapsamında hak sahiplerine yönelik tanınan kira yardımı ile kredi ve faiz yardımından başkaca yardım, teşvik ve kolaylıklar da bulunmaktadır. Buna göre,

- İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır (Uygulama Yönetmeliği 16/9-(a)).

- Uygulama alanında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, İlgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır (Uygulama Yönetmeliği 16/9-(b)).

- Uygulama alanındaki mevcut yapıların imar mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, uygulama yönetmeliğinin 16/9-(a) ve 16/9-(b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

- İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;

1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemleri,

2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemi,

Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

Ayrıca alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır:

- 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

- Harçlar Kanununun 57. maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

- 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

- 01.07.1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

- 08.06.1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

- Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. ve 23. maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 01.07.1993 tarihli ve

21624 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

- Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13.07.1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

Bunların yanı sıra, kanun kapsamında gerçekleştirilecek işlemler bağlamında bürokraside kolaylık sağlanması benimsenen yaklaşımlardandır (Uygulama yönetmeliği 15/1. madde). Riskli yapılar düşünöldüğünde; kat maliklerinin ya da paydaşların en az üçte iki çoğunlukla karar verilebilmesi bakımından karar alma kolaylığı kanun kapsamındaki bir diğer kolaylıktır (6306 Sayılı kanun 6/1. madde).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMASINDAN DOĞAN BAŞLICA HUKUKİ SORUNLARIN ÖZEL HUKUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun 16.05.2012 tarihinde kabul edilerek 31.05.2012 tarih ve “28309” Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesinden sonra gerek Anayasa Mahkemesi’nin kanunun bazı hükümlerinin iptaline ilişkin kararları³⁸⁴ gerekse muhtelif zamanlarda yapılan kanun değişiklikleri ile bugünkü halini almıştır. Şüphesiz ki; 6306 Sayılı kanun yürürlüğe girdiği tarihten bugüne gerek eksiklikleri ile gerekse uygulaması ile sürekli kamuoyunun gündemini meşgul etmiştir.

6306 Sayılı kanunun uygulamasından kaynaklı olarak hem kamu hukukunu hem de özel hukuku ilgilendiren birçok sorun ortaya çıkmış olup bahse konu sorunlara çözüm getirme anlamında mezkûr kanuni düzenleme yetersiz kalmıştır. Çalışmamızın bu bölümünde 6306 Sayılı kanunun uygulamasından doğan başlıca sorunlar ortaya konulmak suretiyle özel hukuk açısından değerlendirilmeye çalışılacaktır. Kamu hukukunu ilgilendiren sorunlar çalışmamızın konusunu teşkil etmediğinden bu çalışmada ele alınmayacaktır.

I. RİSKLİ YAPI TESPİTİNDE YAPI MALİKİNİN BELİRSİZLİĞİ SORUNU VE RİSKLİ YAPI TESPİTİ KARARININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

6306 Sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinde “yapı maliki” kavramı oldukça önem arz etmektedir. Özellikle riskli yapıların tespitinin³⁸⁵ yapı maliklerince veya bunların kanuni temsilcilerince yapılacak olması kanun kapsamındaki en önemli düzenlemelerden birini

³⁸⁴ Anayasa Mahkemesi’nin 27.02.2012 tarih ve 2012/87 E., 2014/41 K. Sayılı ilamı ile Anayasa Mahkemesi’nin 15.11.2017 tarih ve 2016/133 E., 2017/155 K. Sayılı ilamı için bkz. <http://kararlar.yeni.anayasa.gov.tr>, Erişim Tarihi: 01.05.2019.

³⁸⁵ Riskli yapı tespitine dair detaylı açıklamalarımız için bkz. s. 107-117.

teşkil etmektedir (6306 Sayılı kanun 3/1. madde ve Uygulama Yönetmeliği 7/2-(a) madde). Ayrıca riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması da yapı maliklerinden istenmektedir (Uygulama yönetmeliği 8/2-(a) madde). Bir yapının 2683 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalmasında dahi riskli yapı tespiti yapı maliklerince istenebilmektedir (Uygulama yönetmeliği 7/9. madde).

Buna karşılık; kanunun bu kadar değer attığı bir kavram olan “yapı maliki”nin kimi ifade ettiği ve bu kavramdan ne anlaşılması gerektiği hususu ne kanunda ne de uygulama yönetmeliğinde tanımlanmıştır. Bunun yanı sıra, ayrı ayrı “yapı” ve “malik” kavramları da ne 6306 Sayılı kanunda ne de uygulama yönetmeliğinde tanımlanmıştır. Yapı malikinin kim olduğu hususu her zaman kolayca belirlenememekte ve uygulamada birtakım sorunlar yaratmaktadır. Bu itibarla 6306 Sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinde geçen “yapı maliki” deyiminin kimi ifade ettiğinin ortaya konulması gerekmektedir.

A. YAPI MALİKİ KAVRAMI

6306 Sayılı kanunun 3/1. maddesi “*Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. (...)*” şeklindedir. Uygulama yönetmeliğinin 7/2-(a) maddesi de aynı yöndedir.

Anılan bu hükümden hareketle ve öncelikle belirtmek gerekir ki; kanuni temsilci deyimini de ne kanun ne de uygulama yönetmeliğinde düzenlenmiştir. Ancak kanuni temsilcinin kim olduğu hususunda TMK hükümleri belirleyicidir. TMK’ya göre gerçek kişiler³⁸⁶

³⁸⁶ Herkes sağ ve tam doğmak şartıyla ana rahmine düştüğü andan itibaren hak ehliyetine sahiptir. Ancak, bir kimsenin kendi fiilleriyle hak edinebilmesi ve borç altına girebilmesi için fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Fiil ehliyetinin şartları ise, ayırt etme gücüne sahip olma, ergin olma ve kısıtlı olmamaktır. Detaylı bilgi için bkz. **Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan:** Türk Özel Hukuku-Kişiler Hukuku, C.:2, İstanbul 2018, s. 39-99.

bakımından kanuni temsilci, küçükler için veli, velisi olmayan küçükler ve kısıtlılar³⁸⁷ için vasi, bazı durumlarda belirli işleri görmek ve malvarlığını yönetmek için atanan kayımdır³⁸⁸. Dolayısıyla, kanuni temsilcinin kim olduğu hususunda tereddüt bulunmamaktadır³⁸⁹.

6306 Sayılı kanunun uygulamasında esas sorun “yapı maliki” kavramı ile ilgilidir. Kanunda ve uygulama yönetmeliğinde herhangi bir tanımlama bulunmamaktadır. Yapı kelimesi TDK tarafından sekiz farklı şekilde tanımlanmakta olup ilgili tanım, “*Barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina*” şeklindedir³⁹⁰. Bunun dışında 3194 sayılı imar kanununun “tanımlar” başlıklı 5. maddesinde “*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.*” şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca “riskli yapı” kavramındaki “yapı” ile “yapı maliki” için kullanılan “yapı” deyiminin aynı manada kullanıldıkları hususunda tereddüt yoktur³⁹¹. Ayrıca uygulama yönetmeliğinin 7/1. maddesinde riskli yapıların kapsamında 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 yapıların girdiği açıkça düzenlenmiştir. Buradan hareketle 3194 Sayılı imar kanununun 5. maddesinde yer alan bina tanımı, “*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme ve dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar.*” şeklinde ortaya konulmuştur. Yani başka bir

³⁸⁷ Kısıtlı olmama, fiil ehliyetinin TMK 14. madde hükmü uyarınca olumsuz şartıdır. Kısıtlanan kişi vesayet altına alınır ve kısıtlanan kişiye vasi atanır (TMK 419. madde). Ergin çocukların kısıtlanmasında vesayetten değil velayetten bahsedilir (TMK 419/3. madde). Kısıtlama sebepleri numerus clausus ilkesine uygun olarak TMK 405 vd. hükümlerinde gösterilmiştir. Buna göre, akıl hastalığı, akıl zayıflığı, savurganlık, uyuşturucu madde bağımlılığı, bir yıldan uzun süreli özgürlüğü bağlayıcı mahkûmiyet cezası alma durumu ve ilgilinin yaşlılığı, deneyimsizliği veya ağır hastalığının varlığı gibi durumlarda talebi halinde kısıtlanma söz konusu olacaktır. Detaylı bilgi için bkz. **Dural/Öğüz**, s. 62-64.

³⁸⁸ Kayımlığın şartları, türleri, yürütümü ve sona ermesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Mustafa Alper**: Türk Özel Hukuku-Aile Hukuku, C.:3, İstanbul 2019, s. 461-472.

³⁸⁹ **Özsunay**, s. 39.

³⁹⁰ http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cd03e0ce37512.74293607, Erişim Tarihi: 01.05.2019.

³⁹¹ “Riskli yapı” kavramındaki “yapı” deyimine dair detaylı açıklamalarımız için bkz. s. 106 vd. (dipnot 336.).

anlatımla; 6306 Sayılı kanunda kullanılan “yapı” kavramı ile bina terimi kastedildiği açıkça ortadadır³⁹². Bu da, kanunun oldukça özensiz bir biçimde hazırlandığını ortaya koyan emarelerden birisini teşkil etmektedir.

Medeni Hukuk Terimleri Sözlüğünde “malik”, “*ıye*³⁹³” yani “*bir şeyi elinde bulunduran ve o şeyi, yasaya uygun olarak dilediği gibi kullanabilen, kimse, sahip*” olarak tanımlanmaktadır³⁹⁴. Malik, kısaca, mülkiyet hakkı sahibine verilen isimdir. Nitekim TMK 683. madde hükmü, “*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.*” demektedir.

Yapı maliki, hukuki bir kavram olup yapının maliki, yapıya ilişkin hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olan kimsedir. Ancak yapı malikini her durumda tespit etmek çok kolay değildir.

1. Yapı Malikinin Tek Kişi Olması

Yapının tek bir kişinin mülkiyetinde olması durumunda yapı malikini tespit etmek çok zor değildir. Bu durum, bireysel mülkiyet olarak nitelendirilmektedir³⁹⁵. Yapıya malik olan kimse en geniş yetkileri tanıyan mülkiyet hakkının verdiği tüm yetkileri kullanabilir (TMK 683. madde). Bununla birlikte; (tek kişi olan) yapı maliki, 6306 Sayılı kanunun 3/1. maddesi ve uygulama yönetmeliğinin 7/1. maddesi uyarınca riskli yapı tespitinde bulunabilecektir.

³⁹² Ayrıca bkz. İnal, s. 57-59.

³⁹³ http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_bilimsanat&view=bilimsanat&kategoriget=terim&kelimeget=malik&hngget=md, Erişim Tarihi:01.05.2019.

³⁹⁴ http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cd051d0d91702.64440336, Erişim Tarihi:01.05.2019.

³⁹⁵ Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2018, s. 302; Benzer bir ifade olarak “tek kişi mülkiyet” için bkz. Erman: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 2018, s. 69; Akipek, Jale/Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya: Eşya Hukuku, İstanbul 2018, s. 387-388.

Bunun yanı sıra, literatürde “haksız inşaat” (inaedificatio) olarak nitelendirilen³⁹⁶ ve bunun da en yaygın görünüm biçimi olan birinin arazisine başka bir kimse tarafından inşaat yapılması yani kamuoyunda gecekondü olarak bilinin bu durumda yapı malikinin arazi sahibi mi yoksa yapı yapan mı olacağı önem arz etmektedir. Bu durumda bir kimse başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olacağından yapıyı yapanın tek başına inşaat yapma hakkı olmadığı ifade edilmektedir³⁹⁷. Yani diğer bir ifadeyle başkasına ait bir arazide inşaat yapan kimse yapının maliki haline gelemeyecek; TMK 718. maddede yer alan “üst toprağa tabidir” (*superficies solo cedit*) kuralı gereğince arazinin maliki yapının da maliki olacaktır.

Bu durumun önemli bir istisnasını TMK 726. maddede düzenlenen “üst hakkı” teşkil etmektedir³⁹⁸. Gerçekten de TMK 726. madde hükmü “*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.*” şeklindedir. Üst hakkı, başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde kalmak üzere inşaat yapma yetkisi veren bir irtifak hakkı olarak belirtilmekte ve mülkiyet irtifak hakkı (üst hakkı) sahibine ait olmaktadır³⁹⁹. Yani farklı bir söylemle; üst hakkına dayanılarak yapılan yapı, üzerinde yapıldığı taşınmazın bütünleyici parçası olmayacaktır. Öte yandan, TMK 726/2-3. hüküm fıkralarına göre, bir bina tamamen üst hakkına konu olabilirken; binadaki bağımsız bölümler üzerinde ayrı ayrı üst hakkı kurulamayacaktır. Buradan hareketle; üst hakkı sahibi, üst hakkına konu yapının mülkiyetine sahip olduğundan yapı maliki olarak 6306 Sayılı kanun çerçevesinde riskli yapı tespitini yaptırabilecektir⁴⁰⁰.

³⁹⁶ Haksız inşaat hakkında detaylı bilgi için bkz. **Erman**, s. 103-110; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 521-529; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 492-493.

³⁹⁷ **Erman**, s. 106.

³⁹⁸ Üst hakkı için detaylı bilgi için bkz. **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 539 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 504 vd.

³⁹⁹ **Erman**, s. 116; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 539; **Antalya, O. Gökhan**: Eşya Hukuku – Giriş, Temel Kavramlar, Temel İlkeler, C.:1, İstanbul 2018, s. 86.

⁴⁰⁰ **İnal**, s. 66.

2. Yapı Malikinin Birden Fazla Kişi Olması

Mülkiyet hakkı, hak sahibinin sayısı bakımından tek kişi mülkiyeti ve birlikte mülkiyet olmak üzere ikili bir ayırımı tabi tutulmaktadır. 6306 Sayılı kanun kapsamında tek kişi mülkiyetine ilişkin yukarıda yapı malikinin tek kişi olması başlığı altında açıklamada bulunduk. Bu başlık altında ise birlikte mülkiyet durumu ele alınacaktır.

Birlikte mülkiyet; paylı (müşterek) mülkiyet ve elbirliği ile (iştirak halinde) mülkiyet olarak kendi içerisinde ikiye ayrılmaktadır. Bu durumda; 6306 Sayılı kanun kapsamında yapı maliki sıfatını haiz olan ya da olanların nasıl hareket edecekleri, yapı malikinin kim ya da kimler olabileceği hususları farklı hükümlere tabi olması münasebetiyle paylı mülkiyet ya da elbirliği ile mülkiyet durumlarına göre farklılık arz edecektir.

a) Paylı Mülkiyette Yapı Maliki

(1) Genel Olarak

Önceki medeni kanunda “müşterek mülkiyet” olarak yer alan (eTMK 623 vd.) TMK ile paylı mülkiyet (TMK 688 vd.) denilen birlikte mülkiyetin bu türünde malik sayısı birden fazla yahut en az iki kişidir. Paylı mülkiyet, TMK 688 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. TMK 688/1. maddesi “*Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*” şeklindedir.

Mülkiyet hakkında doğan, bölünmeye elverişli, belirli bir oran içerisinde paydaş maliklere ait olan yetki ve ödevlerin tümüne hisse (pay), paydaş maliklerden her birine ise hissedar (paydaş) denilmektedir⁴⁰¹. Paylı mülkiyetin temel unsurları şunlardır⁴⁰²:

⁴⁰¹ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 389.

⁴⁰² Erman, s. 69-70; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 303-305.

- Paylı mülkiyete konu olan şey bir bütün olarak tek bir mülkiyetin konusunu teşkil etmektedir.

- Tek bir mülkiyetin konusunu teşkil eden şey, tek kişi mülkiyetinden farklı olarak tek bir kişiye değil; bilakis, birden fazla kişiye ait bulunmaktadır. Bu kişiler arasında “paylı mülkiyet birliği⁴⁰³” meydana gelmektedir.

- Birden fazla kişinin paylı mülkiyet birliği oluşturduğu bu durumda, her bir kişi söz konusu mülkiyetin bir payına sahip bulunmaktadır⁴⁰⁴.

Buradan hareketle; paylı mülkiyet, “*bir mal üzerindeki mülkiyet hakkının, paylı olarak birden çok kimseye ait olması halidir.*” şeklinde tanımlanmaktadır⁴⁰⁵. Paylı mülkiyet, hukuki işlem ile veya doğrudan doğruya kanun gereği veya yetkili makamın işlemi yahut mahkeme kararı ile meydana gelebilir. Paylı mülkiyetin hukuki işlem ile meydana gelmesinin en tipik örneği, bir malın birden fazla kişiye satılmasıdır. Buradaki hukuki işlem satım sözleşmesidir. Paylı mülkiyetin aslen veya devren iktisabı mümkündür. Doğrudan doğruya kanun gereği paylı mülkiyetin tesis edilmesi halinde, bazı durumlar kanunda paylı mülkiyetin kaynağı olarak belirtilmiştir. Örneğin, TMK 721. madde gereğince iki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar, parmaklık, çift gibi sınırlıklar, aksi ispat edilmedikçe, her iki komşunun paylı malı sayılacağı açıkça belirtilmiştir. Bunun yanı sıra, yetkili makamın bir işlemi yahut mahkeme kararı ile de paylı mülkiyetten söz edilebilecektir. Örneğin, imar kanunu çerçevesinde belediyeler

⁴⁰³ Paylı mülkiyet birliğinin tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Paylı mülkiyet ilişkisi sona erdiğinde bu birlik de sona erer. Bir kimse paylı mülkiyette paydaş olduğunda birliğin üyesi olurken; paydaşlığı sona erdiğinde de üyeliği sona ermektedir. Bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 313.

⁴⁰⁴ Bir şey üzerinde birden fazla kişinin payının olması bakımından HATEMİ, bölünmemiş bir şeyde söz konusu şeyin bir bölümünün A'ya, bir bölümün B'ye bir bölümünün de C'ye ait olması anlamında olmadığını; paydaşlardan her birinin belirli oranlarda malın her bölümünde paydaş olduğunu ifade etmektedir. Bkz. **Hatemi, Hüseyin**: Eşya Hukuku, (Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin), İstanbul 2014, s. 123-124.

⁴⁰⁵ **Oğuzman/Seliçi /Oktay-Özdemir**, s. 305.

tarafından kişilere paylı olarak dağıtılan taşınmazlar üzerinde idari işlem gereği paylı mülkiyet kurulmuş olmaktadır⁴⁰⁶.

Paylı mülkiyette her ortağın paylı mülkiyete konu şeyde, belirli bir payı bulunmaktadır. Bahse konu pay oranı, taraflarca kararlaştırılabileceği gibi taraflar arasındaki hukuki işlemde de belirtilebilir. Ancak pay oranı belirli değilse; TMK 688/2. madde hükmü uygulama alanı bulur. Anılan maddeye göre, paylı mülkiyete konu şeydeki paylar başka türlü belirlenmedikçe, eşit sayılacaktır. Aksini iddia eden ispatıyla da yükümlü olacaktır. Diğer yandan taşınmazlar bakımından her bir paydaşın payı tapu kütüğünde belirtileceğinden mezkûr hükmün pratikte önemli bir fark yaratmayacağı belirtilmektedir⁴⁰⁷.

(2) Paylı Mülkiyette Yönetime İlişkin Genel Esaslar

Paylı mülkiyette yönetime ilişkin esaslar TMK 689 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Paylı mülkiyette paydaşlar, anlaşarak yani diğer bir söylemle oybirliği ile paylı mülkiyete konu malın yararlanma, kullanma ve yönetimi konularında kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Nitekim TMK 689. madde hükmü böyledir. Ancak böyle bir anlaşma ile paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek ile eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak halleri hariçtir. Bu hallere ilişkin hak ve yetkilerin kaldırılamayacağı ve sınırlandırılmayacağı emredici bir biçimde düzenlenmiştir. Ayrıca paylı mülkiyete konu taşınmazlarla ilgili anlaşmalar, imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla, paydaşlardan herhangi birinin başvurusu ile tapu kütüğüne şerh verilebilir (TMK 689/2. madde).

⁴⁰⁶ Paylı mülkiyetin kurulmasına ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. **Erman**, s. 70; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 305 vd.; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 389 vd.

⁴⁰⁷ **Erman**, s. 71 vd.; Taşınmazın tapu kütüğündeki mülkiyet kaydı ile tescile yol açan hukuki sebep ile belirlenen pay oranı birbirinden farklı olması halinde TMK 1025. madde uyarınca sicilin düzeltilmesi davası açılabileceği hususunda bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 307.

Paydaşların oybirliği esası ile yukarıda belirtildiği üzere aldıkları bir karar yahut yaptıkları bir anlaşma bulunmaması halinde Türk Medeni Kanunu'nda olağan yönetim işleri, önemli yönetim işleri ve olağanüstü yönetim işleri olmak üzere göre kademeli bir sistem öngörülmüş olup her biri ayrı karar yeter sayısına bağlanmıştır⁴⁰⁸. Bu bağlamda;

1) Olağan yönetim işlerinde kural, TMK 690/1. madde uyarınca paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir.

2) Önemli yönetim işlerinde kural, TMK 691/1-2. madde gereğince; işletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerektiği yönündedir. Bunun dışında; olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.

3) Olağanüstü yönetim işlerinde kural, TMK 692. maddesi uyarınca paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.

Ayrıca “Yararlanma, kullanma ve koruma” başlıklı TMK 693/3. maddesinde paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabileceği hükme bağlanmıştır.

⁴⁰⁸ Olağan yönetim işleri, önemli yönetim işleri ve olağanüstü yönetim işleri hakkında detaylı bilgi için bkz. **Erman**, s. 72-73; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 313-320; **Hatemi**, s. 125-128; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 394-398.

Paydaşların yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararların sadece paydaşları ve bunların külli haleflerini değil, aynı zamanda paylı malda sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak elde eden kimseleri de bağlayacağı TMK 695/1. maddede açıkça düzenlenmiştir. Taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerektiğini de ifade etmek gerekir.

(3) Paylı Mülkiyete Tabi Yapılarda Riskli Yapı Tespitinin Yaptırılması

Riskli yapı tespitinin yapı malikleri ya da bunların kanuni temsilcileri tarafından yapılabileceği hususunu düzenleyen 6306 Sayılı kanunun 3/1. maddesi “*Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır (...)*” şeklinde düzenlenmiştir. Uygulama yönetmeliğinin 7/1. maddesi de aynı yöndedir. Ancak ne 6306 Sayılı kanun ne uygulama yönetmeliğinde riskli yapılarda birden fazla kişinin malik olması durumunda riskli yapı tespitinin kim ya da kimler tarafından ve nasıl yaptırılacağı hususu düzenlenmiştir. Bu önemli bir eksikliklerdir.

Uygulamada birden fazla malikin olduğu yapılar bakımından sadece bir malik tarafından riskli yapı tespitinin yapılması yeterli görülmektedir⁴⁰⁹. Ancak bir yapıya ilişkin birden fazla malik olması Medeni Hukuk çerçevesinde “birlikte mülkiyet” halidir ki; bu kavram, hukuki bir kavramdır. Birlikte mülkiyetin paylı mülkiyet ve elbirliği ile mülkiyet olmak üzere ikiye ayrıldığını yukarıda belirtmiştik. Dolayısıyla bu kapsamda bir değerlendirme yapmaksızın doğrudan bir malikin başvurusunu yeterli kabul edilerek riskli yapı tespitine konu etmek oldukça hatalı ve hukuken isabetli olmayan bir durumdur.

⁴⁰⁹ Özsunay, s. 40; Yazıcı, s. 35; İlgezdi, s. 52.

Paylı mülkiyete tabi bir yapıda riskli yapı tespitinin kim ya da kimler tarafından nasıl gerçekleştirileceği hususuna cevap vermezden evvel yukarıda paylı mülkiyetin yönetimine ilişkin Türk Medeni Kanun'da kademeli bir sistem öngörüldüğünü olağan yönetim işleri, önemli yönetim işleri ve olağanüstü yönetim işleri kapsamında farklı karar yeter sayılarına bağlandığını belirtmiştik.

Buradan hareketle; birden fazla malik olduğu paylı mülkiyete tabi bir yapı bakımından riskli yapı tespitinin kaç malikin başvurusu ile yaptırılabilceği hususunda riskli yapı tespiti işleminin olağan yönetim işi, önemli yönetim işi veya olağanüstü yönetim işi kapsamında hangi kategoriye dahil olduğuna cevap vermek gerekecektir. Doktrinde bu hususta üç farklı görüş bulunmaktadır.

Birinci görüşe göre, riskli yapı tespit talebinin mülkiyet konusu şey üzerinde tasarruf anlamına gelmediğini, bunun yapının korunmasıyla ilgili olduğunu ve tedbir alınmasının gerekli olup olmadığının belirlenmesi olduğunu, paydaşlardan her birinin bu korumayı sağlayabilmek için tek başına riskli yapı tespiti talebinde bulunabileceğinin kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴¹⁰.

İkinci görüşe göre, paylı mülkiyet rejiminde 6306 Sayılı kanun anlamında binanın yıktırılıp yeniden yaptırılmasının her paydaşın yapabileceği olağan işlerden veya oy çokluğu ile yapılabilecek önemli tasarruflardan olmadığı, zira burada eşyanın tamamına dair bir tasarrufun bulunduğu ve bu sebeple tüm paydaşların oybirliği gereken olağanüstü tasarruflardan olduğu ifade edilmektedir⁴¹¹.

Üçüncü görüşe göre ise; riskli yapı tespiti ne kırılan camın değiştirilmesi gibi olağan günlük bir iştir ne de paylı mülkiyetin özgülendiği amacın değişmesine sebebiyet veren olağanüstü bir iştir. Tespit işlemi yapılmadan evvel yapının riskli olup olmadığı dahi bilinmemektedir. Dolayısıyla riskli yapı tespiti yaptırmak yapının riskli olduğu sonucunu

⁴¹⁰ **Kurşat, Zekeriya:** "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri", Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin, Melikşah/Şahin, Cenk), İstanbul 2015, s. 21.

⁴¹¹ **Özsunay,** s. 39-40; **Beyazkılıç,** s. 50.

doğurmamaktadır. Riskli yapı tespiti, yaptırılması olağan yönetim sınırını aştığı ve buna karşılık olağanüstü iş seviyesine varmayan bir iştir. Bu sebeple, riskli yapı tespitinin yaptırabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu ile karar verilmesi gerektiği belirtilmektedir⁴¹².

Kanaatimizce, paylı mülkiyete konu bir yapının riskli yapı tespiti için tüm paydaşların oybirliğinin aranması gerekmektedir. Şöyle ki;

- Gerçekten de paylı mülkiyete konu yapıya ilişkin riskli yapı tespitinin olağan, günlük işlerden olmadığı hususunda tartışma bulunmamaktadır.

- Riskli yapı tespitinin, olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işleri kapsamında da değerlendirilemeyecektir. Zira, buna ilişkin TMK 691/2. madde hükmü incelendiğinde; gerçekleştirilecek faaliyetin olağan yönetim sınırlarını aşan bir nitelikte olması; paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunmasını hedeflemesi ve bunun için de bakım, onarım ve yapı işleri kapsamında olması gerekmektedir. Riskli yapı tespitinin olağan yönetim sınırlarını aşan nitelikte olduğu varsayımında riskli yapı tespiti ile “tespit” işlemi gerçekleştirilmektedir. Oysaki bakım, onarım ya da yapı işleri her biri icrai bir işlemdir. Örneğin, bir otomobil 15.000 kilometre bakımı için servise getirildiğinde servisteki teknik personel, otomobile sadece bakmaz ya da otomobille ilgili tespit yapıp bırakmaz veya bir kaza neticesinde kaportası yamulan otomobil onarılır. Bunun yanı sıra, bu aşamada yapının, henüz riskli olup olmadığı belirli değildir ve ancak yapılacak incelemeden sonra yapının riskli olmadığına karar verilebilir. Buna göre, yapının riskli olmadığı tespit edilmesi halinde zaten herhangi bir bakım, onarım veya yapı işine de konu edil(e)meyecektir. Dolayısıyla madde metnindeki fiillerin sağlanmadığı kanaatindeyiz. Ayrıca her ne kadar bir yapının riskli yapı tespitine kadarki sürede riskli olup olmadığı bilinmemekteyse de; ülkemizde; yaklaşık olarak 19 milyon konut bulunduğu, bu konutlardan 2000 yılından sonra yapılan 5 milyon konut haricindeki 14 milyon konutun afet riski yönünden incelenmesi gerektiği, deprem tasarımının yetersiz

⁴¹² İnal, s. 68-70.

olduğu binalar, malzeme dayanımı yetersiz olan ve mühendislik hizmeti almayan kaçak yapılar dahil yapı stokunun yaklaşık %40'ının yani 6-7 milyon konutun yenilenmesi ya da güçlendirilmesi gerektiği tahmin edilmektedir⁴¹³. Yani her ne kadar riskli yapı tespitinin başında yapının riskli yapı olup olmadığı bilinmese de yapının riskli yapı olduğuna dair (aksi ortaya konulabilir) kuvvetli bir düşünce mevcuttur. Zira yeni yapılmış (sağlam) bir yapının riskli yapı tespitine konu edilmesine bir engel bulunmamaktaysa da bu durum pek hayatın olağan akışına da uymamaktadır.

- Bunun yanı sıra, paylı mülkiyette birden fazla pay ve paydaş bulunmaktaysa da tek bir mülkiyetten bahsedilmektedir. Dolayısıyla eşyanın tamamına ilişkin bir tasarruf olduğu hususunda tereddüt bulunmamaktadır.

- Ayrıca yapının, riskli yapı tespitinde betonarme taşıyıcı elemanlarından kesit, boyut ve demir donatıları ile karot alınması neticesinde yapının riskli olması halinde tahliye ve yapının yıktırılarak yenisinin yapılması/yaptırılması gündeme gelecektir. Yapılan bu ve bu gibi işlemler olağanüstü tasarruflardandır. İlaveten riskli alanda idarece gerçekleştirilen dönüşüm uygulaması olduğunu düşünelim. Riskli alan sınırları içerisinde kalan birden fazla riskli yapının olduğu bir yerde gerçekleştirilecek uygulamada tüm riskli alanı dönüştürecek ve buna göre planlayacak olan idarenin sosyal donatı alanlarının oluşturulması, cins değişikliği gibi işlemleri şüphesiz oybirliği gerektirecektir.

Anılan bu sebeplerle paylı mülkiyete konu yapının riskli yapı tespitinde oybirliği esasının aranması zaruridir.

b) Elbirliği Mülkiyette Yapı Maliki

Elbirliği ile mülkiyet TMK 701. vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Önceki medeni kanun döneminde “iştirak halinde mülkiyet” kavramı ile (eTMK 629 vd.) ifade edilmekteydi. TMK 701. madde hükmü uyarınca kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca

⁴¹³ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sıkça sorulan sorular, <https://kastamonu.csb.gov.tr/kentsel-donusumde-50-soru-50-cevap-i-5086>, Erişim Tarihi:02.05.2019.

oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.

Elbirliği ile mülkiyet halinde birden çok kişi aralarındaki ortaklık sebebi ile bir mala birlikte sahiptirler. Yani diğer bir deyişle; mal üzerindeki mülkiyet hakkı, bu kişilerin tamamına aittir. Ancak bu ortaklık ilişkisi ya kanundan doğmaktadır ya da kanunda öngörülen sözleşmeler sonucu doğmaktadır. Bu ortaklık, tüzel kişilik de meydana getirmemektedir⁴¹⁴. Elbirliği mülkiyet kaynakları açısından numerus clausus ilkesine tabidir⁴¹⁵. Bu kapsamda; karı-koca mal ortaklığı rejimi (TMK 256. vd. madde), aile malları ortaklığı (TMK 373. vd. madde), miras ortaklığı (TMK 640. madde), adi ortaklık (TBK 620. vd. madde) elbirliği ile mülkiyetin görünüm şekilleridir.

Öte yandan, elbirliği ile mülkiyet halinde ortaklar, mülkiyete elbirliği ile sahip olduklarından mütevellit paydan söz edilmemektedir. Elbirliği ile mülkiyete tabi haklar ve mallar, ortakların kişisel mal ve haklarından ayrı olarak bağımsız bir malvarlığı teşkil etmektedir⁴¹⁶.

Bunun yanı sıra, TMK 702/2. madde hükmü gereğince, elbirliği ile mülkiyet halinde tasarruf ve yönetimde kural, kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri yönündedir. Buradan hareketle; ortakların biri tek başına bir tasarruf işlemi yapmışsa işlemi yapanın diğer ortaklar namına ve temsil yetkisine sahip olup olmadığına bakılmaktadır. Şayet temsil yetkisi varsa işlemin geçerli olacağı; ancak temsil yetkisi yoksa veya diğer ortaklar işleme icazet vermezse işlemin bağlayıcı olmayacağı ifade edilmektedir⁴¹⁷. Eğer ortak, kendi nam ve hesabına hareket etmişse tasarruf yetkisi bulunmadığından bahisle tasarruf işlemi geçersiz olacaktır. Fakat borçlandırıcı işlemler

⁴¹⁴ Detaylı bilgi için bkz. **Erman**, s. 79-82; **Hatemi**, s. 142; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 408 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 343-354.

⁴¹⁵ **Hatemi**, s. 142.

⁴¹⁶ **Erman**, s. 79-80.

⁴¹⁷ **Erman**, s. 80; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 348; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 413-414.

geçerli olacak olup bu borçlandırıcı işlemde doğan/doğacak borçtan sorumluluğu söz konusu olacak olup borcu ifa edemeyeceğinden sonuçlarına katlanacaktır⁴¹⁸.

Bu itibarla, elbirliği ile mülkiyete konu yapı bakımından 6306 Sayılı kanun kapsamında yapılacak riskli yapı tespitinin oybirliği ile yapılması gerekmektedir⁴¹⁹.

3. Kat Mülkiyetine Tabi Olan Yapılarda Yapı Maliki

Kat mülkiyetine tabi yapılar bakımından riskli yapı tespitini kim ya da kimlerin talep edeceği hususu ne 6306 Sayılı kanun ne de uygulama yönetmeliğinde düzenlenmiştir. 6306 Sayılı kanunda öngörülen temel kural, kanunun 3/1. maddesi uyarınca riskli yapı tespitinin öncelikle yapı malikleri veya bunların kanuni temsilcileri tarafından yaptırılacağı hususudur. Bununla birlikte; konuya ilişkin olarak 6306 Sayılı kanunu 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri ile birlikte uygulamak gerekmektedir. Ancak önemle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı kanunun terminolojisi ve esasları ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun terminolojisi ve esasları birbirinden oldukça farklıdır.

Kat mülkiyeti, bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümlerini, ana taşınmazdan ayırarak onlara bağımsız ve ayrı bir mülkiyet hakkı tanıyan bir kurumdur⁴²⁰. Kat Mülkiyeti Kanununun 1. maddesine göre, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabileceği hüküm altına alınmıştır. Buradan hareketle; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti denilmektedir⁴²¹.

⁴¹⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 348.

⁴¹⁹ Özsunay, s. 40-41; İnal, s. 71; Beyazkılıç, s. 52.

⁴²⁰ Erman, s. 135-136.

⁴²¹ Erman, s. 136.

Kat Mülkiyeti Kanununun “Tarifler” başlıklı 2/1. maddesine göre, “a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı); anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyeti konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki)” denilmektedir. Kanunun 3/1. maddesinde kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet olarak ifade edilmektedir. Kat mülkiyetinde kat malikleri, bağımsız bölümler üzerinde, kural olarak, tek kişi mülkiyetine sahip iken; arsa ve ortak yerler üzerinde ise paylı mülkiyet hakkına sahiptirler⁴²². Kat Mülkiyeti Kanununda eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet düzeni bulunmaktadır. Yani diğer bir deyişle; bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyete kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o sahip olmaktadır⁴²³. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanununun 16/1. maddesi ortak yerlerle ilgili olarak açıkça kat maliklerinin ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacağını hükme bağlamıştır⁴²⁴.

Uygulamada kat mülkiyetine tabi yapılar bakımından herhangi bir ayırım ve değerlendirme yapılmaksızın tek bir kat malikinin talebi ile riskli yapı tespiti yaptırılabilir⁴²⁵. Bu yönde bir uygulama hem 6306 Sayılı kanuna hem TMK hükümlerine hem de Kat Mülkiyeti Kanununa aykırılık teşkil ettiği ifade edilmektedir⁴²⁶.

Bunun yanı sıra, Kat mülkiyetine tabi yapılar bakımından 6306 Sayılı kanun çerçevesinde riskli yapı tespitinin kim ya da kimler tarafından yapılacağı hususunda doktrinde iki farklı görüş ileri sürülmüştür. Birinci görüşe göre, riskli yapı tespiti talebinin mülkiyet konusu şey üzerinde tasarruf anlamına gelmediği, bu durumun yapının korunması ile ilgili olduğu ve tedbir alınmasının gerekli olup olmadığının belirlenmesi için kat malikleri veya

⁴²² Erman, s. 137.

⁴²³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 610-611.

⁴²⁴ Kat mülkiyetine ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 604 vd.; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 415 vd.; Aybay, s. 215 vd.; Erman, s. 135-156.

⁴²⁵ İnal, s. 73 (dipnot 99).

⁴²⁶ Özsunay, s. 42; Beyazkılıç, s. 55.

paydaşlardan her birinin bu korumayı sağlayabilmesi için tek başına riskli yapı tespiti talebinde bulunmasının kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴²⁷.

Bize göre de isabetli olan ikinci görüşe göre, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca yapı maliki ile kat maliki kavramlarının birbirinden farklı kavramlar olduğu, 6306 Sayılı kanunda açıkça yapı maliki kavramının kullanıldığı, ana gayrimenkulün esas yapı kısmını oluşturan ana yapının tüm kat maliklerine ait olmak sureti ile paylı mülkiyete tabi olduğu, bir yapının yıktırılarak yeniden yaptırılması durumunun olağanüstü yönetim işlerinden olduğu ve dolayısıyla kat mülkiyeti rejiminde riskli yapı tespitinin istenmesine ilişkin kararın kat malikleri kurulunun usulüne uygun olarak yapacakları olağan ya da olağanüstü toplantıda alınmasının zorunlu olduğu ifade edilmektedir⁴²⁸.

Bunun yanı sıra, doktrinde İNAL, her bir bağımsız bölüm malikinin riskli yapı tespiti yaptırabilmesin mümkün olmadığı belirterek, Kat Mülkiyeti Kanununun 16/1. madde hükmü gereği oybirliği esasına da gerek olmadığı ifade etmektedir. Zira riskli yapı tespitinin kat mülkiyetine tabi bir yapının paylı mülkiyete tabi yerinde gerçekleşeceğinden hareketle yukarıda paylı mülkiyete tabi yapılarda ifade edildiği gibi⁴²⁹ pay ve paydaş çoğunluğu ile bu tespitini yaptırılabilceğini ifade etmektedir. Paylı mülkiyete tabi yapılarda riskli yapı tespitinin yaptırılması hususunda olağanüstü yönetim işlerinden olduğu ve oybirliğinin aranması gerektiğine ilişkin yukarıdaki açıklamalarımız bu kapsamda da geçerlidir. Ayrıca oybirliğince karar alınamaması halinde 6306 Sayılı kanun idarenin müdahalesini öngörmüştür. Dolayısıyla hak sahiplerinin mülkiyet hakkına helal gelmemesi adına oybirliği esasının önemli olduğunu ifade etmek gerekir.

4. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapılarda Yapı Maliki

Riskli yapı tespiti talebinde yapı malikinin bulunabileceği gerek 6306 Sayılı kanunda gerekse 6306 Sayılı kanunun uygulanma yönetmeliğinde düzenlenmiştir. Mülkiyetin bir

⁴²⁷ Kurşat, s. 21.

⁴²⁸ Özsunay, s. 41-43.

⁴²⁹ Paylı mülkiyete tabi yapılarda riskli yapı tespiti yaptırılmasına ilişkin tartışmalara bkz. s. 137 vd.

ya da birden fazla kişiye ait olması halinde veya yapının kat mülkiyetine tabi bir yapı olması durumunda yapı malikinin nasıl belirleneceği hususunda 6306 Sayılı kanunda ve 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde herhangi bir açıklık olmamasına karşın bu kapsamda yukarıda açıklamalarda bulunmuştuk. Ancak kat mülkiyetine tabi olmayan yapılar bakımından 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/2. madde hükmünün 6306 Sayılı kanunda öngörülmemiş, ayrı bir düzenleme getirdiği görülmektedir. Anılan düzenleme, “(...) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.” şeklindedir.

Öncelikle belirtmelidir ki; 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesinin üçüncü cümlesi “(...) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. (...)” şeklindedir. 635 Sayılı Kat Mülkiyeti kanunu uyarınca kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurul(a)mamış arsa paylı tapusu bulunan bir yapı hakkında riskli yapı tespitinde kural olarak bulunmaya yetkili, yapının sahibi olan arsa payı sahibidir. Bu halde; “yapının sahibi olan arsa payı sahibi” ibaresi ile kastedilenin ne/kim olduğunun ortaya konulması gerekmektedir. Öncelikle ifade edilmesi gerekir ki; anılan düzenlemede kullanılan “yapının sahibi” terimi, isabetli bir kullanım olmayıp⁴³⁰ yasal düzenlemenin özensizce hazırlandığını ifade etmek yanlış olmayacaktır. Mezkûr düzenlemenin lafzından hareketle; kat mülkiyeti kanununa göre kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulamamış arsa paylı tapusu bulunan yapının, yapı sahibi olarak üzerinde bulunduğu arsanın sahibinin tek kişi olması halinde arsanın maliki veya üzerinde bulunduğu arsanın sahibinin birden fazla kişi olması halinde arsa payı maliklerinden en az birinin kastedildiğini ifade etmek olanaklıdır. Bu itibarla hukuk literatürümüz çerçevesinde “yapının sahibi olan arsa payı sahibi” ibaresinde geçen “yapının sahibi” terimi ile yapının

⁴³⁰ Kurşat, s. 20.

yapım masraflarına katlanan; “yapıyı yaptıran” veya “yapı üzerinde malik sıfatı ile zilyet olan” kastedilmekte olup⁴³¹ fikrimizce de, anılan bu ifadenin “yapı üzerinde malik sıfatı ile zilyet olan” arsa payı sahibi olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

6306 Sayılı kanunun 7/2. maddesinin dördüncü cümlesi “(...) *Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.*” şeklindedir. Buna göre, kat mülkiyeti kanunu çerçevesinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurul(a)mamış arsa paylı tapulu yerlerde, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının başkasına ait olması ve bu durumun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde söz konusu yapıya ilişkin riskli yapı tespitinin lehine şerh olan tarafça yaptırılacağı belirtilmiştir. Bu halde anılan hükmün lafzından hareketle; arsa ile yapı mülkiyetinin birbirinden ayrı değerlendirildiği⁴³² ya da arsa sahibi ile yapı sahibinin farklı kişiler olabileceği şeklinde bir anlam ortaya çıkmaktadır. Zira 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesinin üçüncü cümlesinde yapı sahibinin, arsa payı sahibi olarak nitelendirilmesine karşın; aynı hükmün dördüncü cümlesinde “arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması” ibaresi ile tartışmaya açık bir durum yaratılmıştır. Ayrıca anılan hükümde hem mülkiyet hakkını çağrıştıran “ait olmak” deyişi kullanılmış hem de kişisel hakları çağrıştıran “lehine şerh olan tarafça” ibaresi kullanılarak çelişkili bir durum yaratıldığı ifade edilmektedir⁴³³.

Gerçekten de kat mülkiyeti kanunu çerçevesinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurul(a)mamış arsa paylı tapulu yerlerde, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının mülkiyeti ile arsanın mülkiyetinin birbirinden ayrı kişilere ait olup olmamasının üzerinde durmak gerekmektedir. Bu itibarla her ne kadar 6306 Sayılı kanun kentsel dönüşüm konusunda özel bir kanun olsa da “taşınmaz mülkiyeti” genel bir kanun olan Türk Medeni Kanunu’nda (704. md. vd.) düzenlenmiştir⁴³⁴. Zira TMK. 5. madde “*Bu Kanun ve*

⁴³¹ İnal, s. 77; Kurşat, s. 20.

⁴³² Aynı yönde bkz. İnal, s. 74.

⁴³³ Kurşat, s. 21.

⁴³⁴ Taşınmaz mülkiyeti hususunda detaylı açıklamalar için bkz. Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku -II- Mülkiyet, Ankara 2016, s. 155-447; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 455-577; Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, İzmir 2018, s. 269-437; Sirmen, A. Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2018, s. 313-493; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 355 vd.

Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır.” şeklinde bir düzenleme getirmekte olup gerçekten tartışmasız olarak kabul edildiği üzere, bu madde, sadece medenî hukuk ile sınırlı olarak değil, özel hukukun diğer kısımlarında da uygulanabilen temel bir kural koymaktadır⁴³⁵. Buna göre, taşınmaz mülkiyetinin kapsamının belirlenmesi bakımından TMK. 684. madde hükmü yol gösterici olup anılan madde uyarınca bir şeye malik olan kimse, onun bütünleyici parçalarına da malik olmaktadır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın bütünleyici parçaları, TMK. 718/2. maddesinde gösterilmiş olup yasal sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla, yapılar, bitkiler ve kaynaklar taşınmazın bütünleyici parçalarını teşkil etmektedir⁴³⁶. Bu minvalde; “üst toprağa tabidir” (superficies solo cedit) prensibi uyarınca ve TMK. 718/2. madde hükmünde de açıkça belirtildiği üzere arazi mülkiyetinin kapsamına üzerindeki yapılar da dahil olmakta olup daha açık bir deyişle kural olarak, arazinin mülkiyeti kime aitse, yapının da mülkiyeti ona aittir. Dolayısıyla 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesinin dördüncü cümlesi çerçevesinde arazinin mülkiyeti ile üzerindeki yapının mülkiyetinin başka kişilere ait olması hukukumuz açısından olanaklı değildir⁴³⁷.

⁴³⁵ Madde gerekçesinden. Bkz. www.sinerjimevzuat.com.tr, Erişim Tarihi: 20.06.2019.

⁴³⁶ Ayan, s. 303.

⁴³⁷ İnal, s. 65 ve 75; “(...) MK. nun 619. maddesi hükmüne göre bir arazi üzerinde yapılan bina ve inşaat arzın mütemmim cüz’ü sayılır. Bu binanın hukuki durumu arza tabidir. Bundan çıkan sonuç şudur: Kural olarak bir taşınmazın altı başkasına üstü başkasına ait olamaz. Zemin kime ait ise mütemmim cüz sayılan üzerindeki bina da ona ait olur.(...)” Bkz. Yargıtay 8. HD., T.:07.02.1989, 1988/19157 E., 1989/1170K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:23.06.2019; Yargıtay bir kararında “(...) davalının taşınmaz üzerindeki binayı kullandığı ve davanın da buraya ilişkin olduğunun sabit olduğu, bilindiği üzere, TMK’nun 684. maddesi uyarınca taşınmaz üzerindeki bina, arzın mütemmim cüzü niteliğinde olup, arzın mülkiyetine tabi olduğu o halde, arza malik olan davacının TMK’nun 684. maddesi delaletiyle aynı yasanın 683. maddesi uyarınca binanın da maliki durumunda olduğu (...)” şeklinde demiştir. Bkz. Yargıtay 1. HD., T.:29.04.2014, 2013/20152 E., 2014/8903 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 23.06.2019; Yargıtay bir başka kararında toprakla bağlantısı sıkı ve sürekli kalmak maksadıyla yapılan binaların arazinin bütünleyici parçası olduğunu tespit etmiştir. “ (...) Türk Medeni Kanununun 684. Maddesi uyarınca sağlam ve temelli mahiyette olan binalar arzın mütemmim cüz’ü sayılacağından arzdan ayrı olarak bu gibi yerlerin ortaklığının giderilmesi istenemez. (...)” Bkz. Yargıtay 6. HD., T.: 28.05.2009, 2009/3039 E., 2009/4993 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 23.06.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 13. HD., T.: 30.11.2004, 2004/7556 E., 2004/17445 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 23.06.2019; Yargıtay 8. HD., T.:15.01.2019, 2016/20950 E., 2019/341 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:24.06.2019.

Bunun yanı sıra, hukukumuzda göre bir kimsenin başkasına ait bir arazide herhangi bir hukuki sebep olmaksızın bir yapı yapması halinde söz konusu yapının mülkiyetini kazanamayacak olup bu tür durumlar, TMK. 722. madde vd. uyarınca “haksız yapı” olarak nitelendirilmektedir⁴³⁸. Bu bağlamda haksız yapı; “kendi malzemesiyle başkasının taşınmazına yapı yapması”, “başkasının malzemesiyle kendi taşınmazına yapı yapması” ve “başkasının malzemesiyle başkasının taşınmazına yapı yapması” olarak üç şekilde ortaya çıkabilir. Bunlardan “kendi malzemesiyle başkasının taşınmazına yapı yapması” hali uygulamada en yaygın görülen şeklidir^{439,440}. Bu kuralın en önemli istisnasını, konu özelinde, üst hakkı oluşturmakta olup böyle bir durumda riskli yapı tespitinin üst hakkı sahibince yaptırılacağı hususunda tereddüt bulunmamaktadır⁴⁴¹.

Bununla birlikte; 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesinin dördüncü cümlesi kapsamında riskli yapı tespitinde bulunabilecek kişiden ne anlaşılması gerektiği hususunda doktrinde iki farklı görüş bulunmaktadır. Birinci görüşe göre, anılan

⁴³⁸ TMK. 722. madde hükmü “Bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasının malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur.

Ancak, sahibinin rızası olmaksızın kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptıranaya ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir. Aynı koşullar altında arazinin maliki de, rızası olmaksızın yapılan yapıda kullanılan malzemenin, gideri yapıyı yaptıranaya ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilir.” şeklindedir. Bkz. www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi:22.06.2019.

⁴³⁹ Detaylı bilgi için bkz. **Ayan**, s. 305-325; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 521-528; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 480-508; **Sirmen**, s. 383-404; **Ertaş**, s. 367-390.

⁴⁴⁰ Yargıtay da bir kimsenin kendi malzemesi ile başkasının taşınmazı üzerine “haksız yapı” yapması halinde mülkiyetin taşınmaz sahibine ait olduğunu ifade etmektedir. Bununla birlikte; malzeme sahibinin iyi niyetli olması halinde ve diğer bazı koşulların bulunması durumunda yapının bulunduğu alan ile yapının kullanılması için zorunlu arazi parçasının mülkiyetinin tescilini mülkiyet hakkı sahibinden isteyebileceğine hükmetmiştir. Bkz. Yargıtay, “ (...) Bir kimsenin kendi malzemesi ile başkasının tapulu taşınmazına sürekli, esaslı ve mütemmim cüzü (tamamlayıcı parçası) niteliğinde yapı yapması halinde malzeme sahibinin iyiniyetli olması yanında diğer bazı koşullar da mevcutsa malzeme sahibi yapının bulunduğu alan ile yapının kullanılması için zorunlu arazi parçasının tescilini mülkiyet hakkı sahibinden isteyebilir. TMK'nın 724. maddesinde yapı sahibine tanınan bu hak, kişisel hak niteliğinde olup, bina sahibi ve onun külli halefleri tarafından, inşaat yapılırken taşınmazın maliki kim ise ona ya da onun külli haleflerine karşı ileri sürülebilir. Hemen belirtmek gerekir ki, taşınmaz sonradan malik olan kişiye karşı da bu kişisel hak ancak yapı sahibini bu haktan mahrum bırakmak amacıyla arsa sahibi ile el ve işbirliği içinde olduğu iddiasıyla ileri sürülebilir. Malzeme sahibinin TMK'nın 724. maddesine dayanarak tescil talebinde bulunabilmesi bazı koşulların varlığına bağlıdır;

a-) Birinci koşul, malzeme sahibinin iyiniyetli olmasıdır. (...)

b-) İkinci koşul, yapı kıymetinin taşınmaz değerinden açıkça fazla olmasıdır. (...)

c-) Üçüncü koşul ise yapıyı yapanın (malzeme sahibinin), taşınmaz malikine uygun bir bedel ödemesidir. (...)” demiştir. Bkz. Yargıtay 14. HD., T.: 29.03.2018, 2018/231 E., 2018/2487 K., www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi: 24.06.2019.

⁴⁴¹ Üst hakkı ile ilgili yukarıdaki açıklamalarımız için bkz. s. 135-137.

düzenlemenin bütünleyici parça kuralının istisnasını teşkil eden hallerde arazi maliki yerine yapı malikinin tespiti talep edebileceğinin hedeflendiğini ve bu durumda, üst hakkı sahibinin İmar Kanunu 18/9. maddesi uyarınca yapısı başkasının parselinde kalan kişi gibi kimselerin arazi maliki yerine tercih edildiği ifade edilmektedir⁴⁴². Bu görüş, doktrinde eleştirilmektedir⁴⁴³. İkinci görüş ise, anılan hükümde yer alan “tapu kütüğünde belirtilmiş olma” unsurunun aranması ve bu kapsamda riskli yapı tespitinin lehine tapuda bu durumun gösterildiği kişi tarafından yaptırılmasının sebepsiz olmadığı, zira anılan hükmün üçüncü cümlesinde malik sıfatı ile zilyet olan kimsenin paydaşlardan biri olması hasebiyle bu durumun tapu kütüğünde anlaşılıyor olmasına karşın hükmün dördüncü cümlesi bağlamında malik sıfatı ile zilyet olan kimsenin malik olmaması sebebi ile tapu kütüğünde malik olarak görünmemesi riskli yapı tespiti talebinde bulunacak kişinin bu tespitte bulunma hakkının bir şekilde belgelenmesi gerekliliğinin istendiğini ortaya koymaktadır. Bu çerçevede; hükmün dördüncü cümlesinde yer alan ifadeyle malik olmamakla birlikte, yapı üzerinde malik sıfatı ile zilyet / fiili hakimiyet bulunan ve bu durumu tapu kütüğünden anlaşılan kişinin kastedildiği anlaşılmaktadır⁴⁴⁴.

Bu itibarla biz de ikinci görüşüm daha isabetli olduğunu ifade ederek bu görüşe katılmaktayız. Bize göre de, tıpkı hükmün üçüncü cümlesinde belirtildiği gibi anılan hükümde yer “alan arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması” ibaresi ile yapının malik sıfatı ile zilyedinin ya da bir deyişle bir arazi üzerinde bulunan yapı üzerinde fiili hakimiyeti bulunan bir kişi

⁴⁴² Kurşat, s. 22.

⁴⁴³ Zira üst hakkı, başkasının arazisi üzerinde meydana getirilen yapı üzerinde arazi mülkiyetinden ayrı olarak yapı üzerinde mülkiyet hakkı tanımakta ve tapu siciline tescil ile kurulmasından dolayı üst hakkı sahibinin yapının maliki sıfatı ile riskli yapı tespitinde bulunabilmesinde bir tereddüt bulunmadığından bu hususta uygulama yönetmeliğinde bir düzenleme ihtiyacı da söz konusu değildir. Dolayısıyla uygulama yönetmeliğinin bu düzenlemesi ile üst hakkı sahibinin ifade edilmediği açıktır. Ayrıca İmar kanununun 18/9. maddesi kapsamına dahil olan hususların uygulama yönetmeliğinin kapsamına girmediği ifade edilmektedir. Nitekim İmar Kanunu’nun mezkûr düzenlemesinde tapu kütüğüne herhangi bir şerh veya beyan öngörülmemiş olup bu hükmün, bütünleyici parça kuralının istisnasını da oluşturduğunu söylemek olanaklı gözükmemektedir. İmar Kanununun 18/9. maddesinde geçen “(...) Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.” ibaresinde yapıların eski sahiplerince kullanılması bütünleyici parça kuralının istisnasını teşkil etmemekle birlikte; arazinin yeni parsel sahibinin mülkiyetinde olduğunu ortaya koymaktadır. Anılan hükümde bütünleyici parça kuralının istisnası değil, bir nevi alıkoyma hakkının varlığı söz konusudur. Detaylı bilgi için bkz. İnal, s. 79-80 (dipnot 112).

⁴⁴⁴ İnal, s. 78-79.

kastedilmektedir. Zira hukukumuzda göre arazi maliki ile arazi üzerinde bulunan yapı malikinin başka kimseler olabilmesi kural olarak, olanaklı değildir. Ayrıca gerçekten de uygulamada, bir arazi/taşınmaz üzerinde bulunan yapının malik sıfatı ile zilyedi ile arazi malikinin başka kimseler olduğu hususu ile karşılaşılmaktadır. Anılan hükümde kanun koyucu, arazi malikinden başka bir kimsenin fiili hakimiyetinde bulunan yapı hakkında riskli yapı tespiti talebinde bulunulması ile fiili hakimiyet arasında bir illiyet bağı kurulmasının gerekliliğini öngörmüş olup hükümde yer alan “tapu kütüğünde belirtilmiş olması” ibaresi bu durumu kanıtlamaktadır⁴⁴⁵.

Ayrıca 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesinin dördüncü cümlesinde geçen “şerh” kavramının da üzerinde durmak gerekmektedir. Bilindiği üzere “şerh” kavramı⁴⁴⁶, kanunda sınırlı sayım prensibine (numerus clausus) uygun olarak belirtilen birtakım şahsi hakların tapu kütüğüne yazılması işlemi olarak tanımlanmaktadır⁴⁴⁷. Dolayısıyla bir şahsi hakkın tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için kanunda gösterilmiş olması gerekmektedir⁴⁴⁸. Yani diğer bir söylemle; şerh edilebilecek haklar ve hukuki durumlar bakımından sınırlı sayıda sayım prensibi geçerlidir. Nitekim bir arazi üzerindeki yapıya malik sıfatı ile zilyet olan bir kimsenin riskli yapı tespitinde

⁴⁴⁵ Birinci görüşü savunan yazarlar, dördüncü cümle bağlamında üst hakkı sahibinden bahsetmektedirler. Oysaki anılan hükmün üçüncü cümlesinde geçen “yapı sahibi olan arsa sahibi” ibaresi ile malik sıfatı ile zilyedin ya da yapıyı yaptıranın ifade edildiğini kabul etmişlerdir. Bkz. dipnot 430; Önemle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7/2. maddesi iki hali düzenlemiştir. Birinci durumda yapının, arazi malik(ler)inin fiili hakimiyetinde bulunma halidir. İkinci durum ise, yapının arazi malik(ler)inin fiili hakimiyetinde bulunmadığı halidir. Anlaşılan o ki; birinci görüş bağlamında karışıklık yaratan husus hükmün lafzının kaleme alınış şekli olup “başkasına ait olma” ibaresidir. Zira hükmün üçüncü cümlesinde malik sıfatı ile zilyet olan kimse paydaşlardan biri olduğu için tapu kütüğünden anlaşılmaktadır. İşte bu sebeptendir ki; kanun koyucu, yapının arsa sahibinden başka bir kimsenin fiili hakimiyetinde bulunması durumunda fiili hakimiyet ile riskli yapı tespiti arasında bir illiyet kurmak istemiştir.

⁴⁴⁶ Şerh kavramı ile ilgili detaylı açıklamalar için bkz. **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 314-332; **Ayan, Mehmet**: Eşya Hukuku -I- Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 2016, s. 401-421(Zilyetlik); **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 212-224; **Ertaş**, s. 170-180; **Sirmen**, s. 206-223; **Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel**: Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2018, s. 354-368.

⁴⁴⁷ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 314; “Şerh, kanunda sınırlı olarak belirtilen ve aynı hakkın dışında kalan bazı hak ve durumların tapu kütüğünün bu ad ile anılan sütununa kaydını ifade eder.” şeklinde de tanımlanmıştır. Bkz. **Ünal/Başpınar**, s. 354.

⁴⁴⁸ **Ayan (Zilyetlik)**, s. 402; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 315; **Ünal/Başpınar**, s. 355; “(...)Türk Medeni Kanununun 1009 ve devamı maddelerinde tapu siciline şerh verilmesi gereken kişisel haklar sınırlı olarak sayılmış olup sadece kanunlarda açıkça öngörülen hakların tapu siciline şerh verilebileceği hükme bağlanmıştır. (...)” Yargıtay 14. HD., T.: 05.12.2018, 2016/2536 E., 2018/8597 K., www.kazanci.com.tr, 25.06.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 14. HD., T.: 09.11.2015, 2014/14305 E., 2015/10079 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019.

bulunabilmesi için bu durumun, tapu kütüğünde “şerh” olarak belirtilmiş olması öngörülmüşse de zilyetlik, kanunda belirtilmiş olan şerh edilebilir haklardan değildir⁴⁴⁹. Esasen, anılan düzenlemedeki “şerh” ibaresinin “beyan” olarak kullanıldığı yani diğer bir söylemle tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapılan kayıtlar anlamında kullanıldığı anlaşılmaktadır⁴⁵⁰. Bu sebeple anılan hükmün hukuk terminolojisine uygun bir biçimde ele alınmadığını ifade etmek gerekir⁴⁵¹.

Ayrıca söz konusu düzenleme mevzuatımıza yabancı bir düzenleme değildir⁴⁵². Örneğin, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu’nun 19/2. maddesi önem arz etmektedir⁴⁵³. Anılan madde hükmü “*Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.*” şeklindedir. Görüleceği üzere; taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kimseye ait muhdesattan söz edilmekte olup muhdesat, sonradan eklenen şeyleri ifade eden bir kavram olarak tarif

⁴⁴⁹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında, “*Medeni Kanunun değinilen maddelerinde ve tapu sicil Nizamnamesinde sayılan veya özel kanunlarında belirtilen hakların dışında hiçbir hakkın tapu sicilinin şerhler veya beyanlar hanesinde gösterilmesine yasal olanak yoktur. Bilindiği üzere kişisel hakların sicilde veya beyanlar hanesinde gösterilmesi ona aynı hak niteliği kazandınamakta, sadece aleniyetini sağlamaktadır. Somut olayda davalıların miras bırakanın zilyetliği yasalarda belirtilen şerh edilebilir haklardan değildir. Bu durumda davalıların miras bırakanları lehine konan zilyetlik şerhinin hukuki dayanaktan yoksun, yok hükmünde bir şerh olduğu hiç bir hüküm ve sonuç doğurmayacağı, devamında yasal bir zorunluluk ve davalıların korunması gerekli yararlarının bulunmadığı anlaşılmaktadır. (...)*” demiştir. Karar metni için bkz. YHGK., T.: 31.01.1996, 1995/1-1004 E., 1996/21 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019; Yargıtay bir kararında “*(...) Zilyetlik de kanunlarda belirtilen şerh edilebilir haklardan değildir. Esasen zilyet yararına tapulama tespit tarihinde zilyetlikle mülk edinme koşullarının oluşması halinde taşınmazın adına tespit ve tescili mümkün bulunduğuna göre ayrıca zilyetlik şerhi verilmesi için bir neden de bulunmamaktadır. Tapu kaydına konulan zilyetlik şerhinin hukuki dayanaktan yoksun, yok hükmünde bir şerh olduğu hiç bir hüküm ve sonuç doğurmayacağı, devamında yasal bir zorunluluk ve davalının korunması gerekli yararının da bulunmadığı anlaşılmaktadır. (...)*” demiştir. Karar metni için bkz. Yargıtay 14. HD., T.: 05.12.2018, 2016/2536 E., 2018/8597 K., www.kazanci.com.tr, 25.06.2019 (dipnot 440.).

⁴⁵⁰ İnal, s. 78;

⁴⁵¹ Ancak uygulama ve yargı kararları dikkate alındığında “şerh” kavramının tapu sicilinin beyanlar hanesinde yer alan kayıtları ifade etmek için de kullanılabilirdiğini belirtmek gerekir. Zira yargı kararlarında da “zilyetlik şerhi” gibi kullanımlara sıklıkla rastlanılmaktadır. Bu yöndeki bazı kararlar için bkz. Yargıtay 16. HD., T.: 10.04.2014, 2014/7193 E., 2014/4655 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019; Yargıtay 14. HD., T.: 05.12.2018, 2016/2536 E., 2018/8597 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019; Yargıtay 16. HD., T.: 31.01.2017, 2017/510 E., 2017/450 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019; Yargıtay 14. HD., T.: 14.11.2005, 2005/8062 E., 2005/9766 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019.

⁴⁵² Detaylı açıklamalar için bkz. İnal, s. 75-77.

⁴⁵³ Başkaca benzer düzenlemeler bağlamında 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18/9. maddesi ve 2981 Sayılı Kanununun “Tapu Verme” başlıklı 10/1-(a) hükmü örnek olarak belirtilebilir.

edilmektedir⁴⁵⁴. Doktrinde bir görüşe göre, Kadastro Kanunu'nun 19/2. madde hükmü muhdesat sahibi ifadesine rağmen TMK. 718/2. madde hükmüne istisna getirmemekte, muhdesat sahibine mülkiyet ya da başkaca bir aynı hak sağlamamaktadır. Anılan hükümde muhdesat sahibi ifadesi ile taşınmaz/arazi sahibi maliklerine karşı talepleri bakımından fiili durumun tapu sicilinin beyanlar hanesinde kayıtlanmasına imkân tanıdığı ifade edilmektedir⁴⁵⁵. Diğer bir görüş ise, anılan düzenleme ile bütünüleyici parça kuralına aykırı düzenlemeler getirildiği, medeni kanun öncesinde var olan hakları koruma amacı güdüldüğü, böylelikle arzın bütünüleyici parçası olan yapı işe hukuki ilişkisinin kesildiği ve bütünüleyici parça kuralının istisnasını teşkil ettiği ifade edilmektedir⁴⁵⁶.

Bununla birlikte; ister Kadastro Kanunu 19/2. maddeden, ister 2981 Sayılı kanunun 10/1-(a). maddesinden kaynaklansın anılan hüküm bağlamında arazi ile yapı sahibinin farklı kimseler olması halinde kastedilen fikrimize göre, fiili durumu gösterir, arazi üzerinde bulunan yapıya ilişkin olarak tapu kütüğünün beyanlar hanesinde kayıt bulunan kişi ya da muhdesat sahibi olarak yer alan kişi veya lehine tahsis yapılmış bulunan kişi veya 775 Sayılı Gecekondu kanunu gibi yasal bir düzenlemeden kaynaklanan hak sahipliği bulunan kişiler kastedilmektedir⁴⁵⁷. Zira arazi malikinden farklı olarak, yapı üzerinde fiili hakimiyeti bulunan birinin riskli yapı tespitinde bulunabilmesi için tapu kaydının

⁴⁵⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 504; “(...) Mudesat, yeniden meydana getirilmiş şey demektir. Diğer bir anlatımla, tesbiti yapılan taşınmaz üzerinde malikten başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait olan yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe gibi dikilen şeyleri ifade eder. (...)” Bkz. Yargıtay 7. HD., T.: 01.12.1995, 1995/5481 E., 1995/13805 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019.

⁴⁵⁵ **İnal**, s. 76; Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında da muhdesatın beyanlar hanesinde yer almasının kişiye herhangi bir hak vermediğini, fiili durumun belirtmesi hususunda bir işlevi olduğunu ifade etmiştir. “(...) Yukarıda belirtilen ilke uyarınca, 3402 sayılı Yasanın 19/2 ve mülga 766 sayılı Tapulama Kanununun 40. maddelerinde yer verilen muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilmesi hususu da kişiye herhangi bir hak vermez. Sadece madde gerekçelerinde de açıkça vurgulandığı üzere eylemli (fiili) durumun belirtilmesi demek olup; muhdesat sahibi yararına sürekli ve aynı bir hak meydana getirmez. Kanun koyucunun amacının Medeni Kanunun 648,649,650 ve 655. maddeleri uyarınca, muhdesatı meydana getiren ile arz sahibi arasında doğabilecek çekişmede, muhdesat sahibinin hakkını kaybetmemesi bakımından, onu güvenceye almak olduğu hususunda uygulama ve öğreti görüş birliği içersindedir. Bir başka söyleyişle bu beyan sadece aleniyet ve kanıtama kolaylığı sağlar.” Bkz. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, T.: 22.12.1995, 1994/1 E., 1995/3 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:25.06.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 1. HD., T.: 05.06.2017, 2014/22091 E., 2017/3145 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019; Muhdesatın aynı hak sağlamadığı hususunda bkz. YHGK., T.: 14.04.1993, 1993/1-54 E., 1993/163 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019.

⁴⁵⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 504; Buna karşılık muhdesatın arzin mütemmim cüz'i olduğu hususunda bkz. Yargıtay 16. HD., T.: 30.09.1994, 1994/4462 E., 1994/9148 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 25.06.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD., T.: 11.07.2005, 2005/6153 E., 2005/7300 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:25.06.2019.

⁴⁵⁷ **İnal**, s. 79.

beyanlar hanesinde bir kayıt ya da muhdesatı yer alması zorunlu bir unsur olarak düzenlenmiştir. Aksi takdirde; hükmün mefhumu muhalifinden hareketle, yapının fiili hâkimi riskli yapı tespiti talebinde bulunamayacak olup kanımızca bu durumda, 7/2. maddenin üçüncü cümlesindeki gibi arsa payı sahibince yapılabilecektir.

B. RİSKLİ YAPI TESPİTİ KARARININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

1. Riskli Yapı Tespiti Kararının Sonuçları: Tahliye Ve Yıkım

Riskli yapı tespiti kararının birçok önemli sonucu bulunmakta olup bunlar 6306 Sayılı kanunun 4, 5 ve 6. maddelerinde düzenlenmiştir. Yapının riskli olduğunun tespitine dair kararın önemli sonuçlarından birisi şüphesiz, mezkûr kararın tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydının düşülmesidir (6306 Sayılı Kanun 3/2. madde ve Uygulama Yönetmeliği 7/4. madde). Bunun yanı sıra elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulmasına ilişkin tasarrufların kısıtlanabileceği düzenlenmiştir (6306 Sayılı Kanun 4/3. madde). Ancak yapının riskli olduğuna dair kararın en önemli sonuçlarından biri belki de en önemlisi yapının tahliye ve yıkımı oluşturmaktadır. Zira aşağıda ele alacağımız yapının riskli olduğuna dair kararın kira ilişkisine etkisi başlığı bakımından oldukça önemlidir.

6306 Sayılı Kanun'un "Tahliye ve Yıkıtırma" başlıklı 5. maddesinde tahliye ve yıkım işlemi bakımından öncelikli kural olarak maliklerle anlaşma yoluna gidilmesinin esas olduğu belirtilmiştir. Böylelikle, riskli olarak tespit edilen yapıların anlaşma/uzlaşma ile tahliye edilmesi hedeflenmiştir.

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde altyapı ve kentsel dönüşüm müdürlüğü olan illerde bu müdürlük, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını idareden (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerden; bu sınırlar dışında il özel idarelerinden; büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinden; Bakanlık tarafından

yetkilendirilmesi hâlinde ise, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerden) ister (Uygulama Yönetmeliği 8/1. madde).

İdare, altmış günden az olmamak üzere süre vermek sureti ile riskli olduğu tespit edilen yapıların tahliye ve yıkımını yapı maliklerden talep edecektir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir. Malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim idarece yapılır (Uygulama Yönetmeliği 8/2-(a)).

İdarece verilen altmış günlük süre içerisinde idare, yapıların yıktırılıp yıktırılmadığının mahallinde kontrol etmekle yükümlüdür. Riskli olduğu tespit edilen yapıların yıktırılmadığı tespit edilmesi halinde yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilmek sureti ile otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek yeni bir tebligat düzenlenir (Uygulama Yönetmeliği 8/2-(c)).

İdarece maliklere riskli olduğu tespit edilen yapının yıktırılması için verilen en az doksan günlük süre sonunda riskli olduğu tespit edilen yapının maliklerce yıktırılmaması durumunda; hak sahiplerinin de görüşü alınarak riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve idarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi abonelik hizmetlerini durdurması zorunludur (Uygulama Yönetmeliği 8/2-(ç))⁴⁵⁸. Nitekim maliklere verilen süreler içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilmek sureti ile anılan bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülki

⁴⁵⁸ 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 6. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 8/2-(ç) madde hükmünde değişiklik yapılmış olup anılan hükme "(...) hak sahiplerinin de görüşü alınarak (...)" ibaresi eklenmiştir. Ancak ne kanunda ne yönetmelikte hak sahibi tanımı yapılmadığından bahisle ilginç bir düzenleme olduğu söylenebilir. Ayrıca riskli alan içerisindeki riskli yapılar bakımından hak sahibinin neye göre belirleneceği veya yapının riskli olarak tespit edilmesi halinde hak sahibinin neye göre tespit edileceği de belirli değildir.

amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile idarece yapılır ya da yaptırılır (Uygulama Yönetmeliği 8/3. madde)⁴⁵⁹.

Öte yandan riskli olduğu tespit edilen yapının yıktırılmasını istemeyen maliklere ilişkin idarece maliklere verilen süreler içerisinde yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesini talep etme imkânı tanınmıştır. Bu bağlamda; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19/2. maddesinin belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için müdürlüğe başvuru yapılması gerekmektedir (Uygulama Yönetmeliği 8/5. madde)

Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Bakanlık ya da idarenin bildiri üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar kanun kapsamında yürütülür (Uygulama Yönetmeliği 8/7. madde).

2. Riskli Yapı Tespitinin Kira İlişkisine Etkisi

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde riskli yapı tespiti kararının kira ilişkisine etkisi uygulamada ortaya çıkan önemli sorunlardan birisini teşkil etmektedir. 6306 Sayılı Kanun'da ve uygulama yönetmeliğinde kira sözleşmesi ya da kira ilişkilerine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Buna karşılık, kira

⁴⁵⁹ Uygulama yönetmeliğinin 8/3. maddesinin önceki halinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapıların yıkım masraflarının öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere mahalli idarelerin de katılımı ile mülki amirler tarafından karşılanacağı düzenlenmekteydi. Ancak 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 6. maddesi ile anılan hükümde değişiklik yapılmıştır. Buna göre, "yıkıtma masrafi öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere," ibaresi hükümden çıkarılmıştır.

sözleşmesi, TBK. 299. madde vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. 6306 Sayılı Kanun sonradan yürürlüğe girmiş, kentsel dönüşüm konusunda özel bir kanundur. Buna göre, kanunun kapsamına giren durumlarda 6306 Sayılı Kanun ile öngörülmuş özel bir düzenleme varsa, öncelikle özel hükmün uygulanması noktası tereddütsüzdür. 6306 Sayılı Kanun'da özel hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır. Nitekim Türk Borçlar Kanunu, genel bir kanundur. TMK. 5. madde “*Bu Kanun ve Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır.*” şeklinde olup TBK. hükümlerinin tüm özel hukuk ilişkilerine niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanacağını hükme bağlamıştır. Bu itibarla yapının riskli olduğuna dair kararın kira ilişkisine etkisinin değerlendirilmesinde 6306 Sayılı Kanun ile birlikte TBK. hükümlerinin tatbik edilmesi söz konusu olacaktır.

Kira sözleşmesi, TBK. 299. maddesinde “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmıştır⁴⁶⁰. Bununla birlikte; kira sözleşmesi hukuki niteliği itibari ile rızai, ivazlı, sürekli borç doğuran ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların anlaşması yeterlidir. Kira sözleşmesi ile kiracının sahip olduğu kullanma hakkı, kişisel bir hak niteliğindedir. Ayrıca kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekil şartına tabi kılınmamıştır⁴⁶¹.

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde riskli olduğu tespit edilen yapıdaki kira ilişkisinden kaynaklı bulunan kiracıların hukuki durumları tartışmaya açık hale gelmiştir. Zira ne 6306 Sayılı Kanun'da ne de işbu kanunun uygulama yönetmeliğinde bu konuya ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Riskli olduğu tespit

⁴⁶⁰ Doktrinde YAVUZ, madde hükmündeki “yararlanma” ibaresi ürün kirasını işaret ettiğini, ürün kirasını dışlayan adi kira sözleşmesine özgü bir tanımlama yapmaktadır. Buna göre, “Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.” demektedir. Bkz. **Yavuz, Cevdet:** Borçlar Hukuku Dersleri – Özel Hükümler, İstanbul 2018, s. 223.

⁴⁶¹ Kira sözleşmesinin hukuki niteliği için bkz. **Yavuz**, s. 224-225; **Eren, Fikret:** Borçlar Hukuku – Özel Hükümler, Ankara 2017, s. 311-313.

edilen yapının bu sebeple yıkılması durumunda kira sözleşmesinin konusunun ortadan kalkması sebebi ile (imkânsızlık hali) kira sözleşmesi de sona ereceği hususunda tereddüt bulunmamaktadır⁴⁶².

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde yıkım sürecine gelen riskli olduğu tespit edilen yapıyı/kiralanan taşınmazı kiracı, tahliye etmekle yükümlüdür⁴⁶³. Zira 6306 Sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliği hükümleri incelendiğinde; kiracılarla ilgili yalnızca riskli yapı olduğu tespit edilen yapının tahliye edilmesi hususunda maliklere, (varsa) kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerine bildirimde bulunma yükümlülüğü yüklendiği uygulama yönetmeliğinin 8/2-(a) hükmü kapsamında düzenleme yapıldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra, 6306 Sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliği çerçevesinde bir yapı hakkında riskli yapı tespiti talebinde bulunmaya da riskli yapı raporuna itiraz etmeye de yapı malikleri ve bunların kanuni temsilcileri yetkili kılınmıştır⁴⁶⁴. Yani diğer bir söylemle; kiracıların ne riskli yapı tespiti talebinde bulunmak ne de riskli yapı kararına karşı itirazda bulunmak hak ve 6306 Sayılı Kanun'da düzenlenmiştir (Uygulama Yönetmeliği 7. madde). Bahse konu bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde; 6306 Sayılı Kanun'un uygulama süreci bakımından kiracıların dönüşüm sürecine dahil edilmediği görülmekte olup sanki tesis edilmiş/edilen bu kira ilişkilerinin hem özel hukuk çerçevesinde kurulması hem de taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurması sebebi ile bu alana girilmek istenmemiş; mezkûr hükümlerin düzenleniş biçiminden dönüşüm uygulamaları kapsamında işin bu tarafının yapı maliklerine bırakıldığı gibi bir anlam çıkmaktadır⁴⁶⁵.

⁴⁶² Yargıtay 6. HD., T.: 18.03.2014, 2013/9718 E., 2014/3277 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 26.06.2019; **Kurşat**, s. 32 ve 34; **Beyazkılıç**, s. 71; **Kiraz**, s. 40.

⁴⁶³ **Karakocalı/Tokbaş/Sencer/Kurşun**, s. 60; **Beyazkılıç**, s. 71.

⁴⁶⁴ Mülkiyet durumuna göre yapı malikinin belirlenmesi hususundaki detaylı açıklamalarımız için bkz. s. 133 vd.

⁴⁶⁵ Buna karşılık doktrinde KURŞAT, 6306 Sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliği kapsamında kiracılarla ilgili yapılan düzenlemeleri belirttikten sonra kiracıların tahliyesi, kira ilişkisinin sona ermesi gibi konularla düzenleme yapılmamış olmasını 6306 Sayılı Kanun ve uygulanma yönetmeliğinde kiracının tahliyesinin hukuki bir sorun şeklinde algılanmadığını doğal olarak gerçekleştirilmesi gereken bir olgu kabul edildiği şeklinde yorumlamaktadır. Bkz. **Kurşat**, s. 33-34; Ancak bu görüşe katılmamaktayız. Zira riskli yapı olduğu tespit edilen yapıda kira ilişkisine konu edilen yapının dükkân olduğunu düşünelim. Riskli yapı sebebi ile gerçekleştirilecek yıkım sonrasında kiracının uğradığı/uğrayacağı zararın sorun olarak

Öte yandan 6306 Sayılı Kanun'un 3/2. maddesi "*Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.*" şeklinde olup yapının riskli olduğunun tespit edilmesinin sonuçlarından birisi de anılan bu tespitin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilecek olmasıdır. Bu çerçevede; tapu kütüğünde yer alan riskli yapı kaydının kira ilişkisine etkisinin ne olacağı hususunun üzerinde durmak gerekmektedir. Doktrinde tapu kütüğünün aleniliği ilkesi çerçevesinde kiracının durumunun ayrı değerlendirilmesi gerektiği belirtilerek, yapının riskli olarak tespit edilmesinin kiralanan taşınmazdaki ayıp niteliğinde olduğu ve kiracının ayıptan kaynaklanan haklarını ileri sürebileceği ifade edilmektedir⁴⁶⁶. Bu çerçevede; kira ilişkisinin tesis edildiği sırada kiralanan taşınmazın riskli olarak tespit edilmiş olması veya kira ilişkisi tesis edildikten sonra bir yapının riskli olarak tespit edilmesi kiraya verenin (yapı malikinin) sorumluluğunu gerektirip gerektirmediği önem arz etmektedir.

Öncelikle belirtilmelidir ki; TBK. 301/1. madde hükmü uyarınca kiraya verenin en temel borçlarından birisi, kiralanan taşınmazı, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğüdür. Önemli bir husus olarak, kiraya veren kiralanan taşınmazı kira sözleşmesinin akdedildiği sırada sadece sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurmak zorunda değil, sözleşme ilişkisinin devam ettiği süre içerisinde sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu sebeple gerekli

algılanmaması olanaklı değildir. Yahut kira ilişkisine konu edilen riskli yapının konut olduğunu varsayalım. Kiracının sosyal çevresini, eğitim planlamasını bu muhite göre yapmak durumunda olduğundan anılan riskli yapının yıkımı neticesinde ortaya çıkacak durumun sorun olarak algılanmaması fikrimizce olanaklı değildir. Bize göre, 6306 Sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliğinde bu hususta düzenleme yapılmış olması sorunların olmadığı/olmayacağı anlamına gelmemektedir. Yapılan düzenlemeler dikkate alındığında; sanki daha çok tapu kütüğü ve mülkiyet durumu belirli ve kontrol edilebilir olması sebebi ile baz alınmış, buna karşılık her ne kadar kira ilişkisi tapu kütüğüne şerh edilebilir nitelikte olsa da her kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilmediğinden, dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilirken sürecin belki kontrol edilemeyeceği düşünülerek belki de mülkiyet sahibi muhatap kabul edilip özel hukuk ilişkisi çerçevesinde tesis edilen kiracıların muhatabının da ilgili malikler olduğu düşüncesi ile hareket edildiği düşünülmektedir.

⁴⁶⁶ Kurşat, s. 29.

önlemleri almakla da yükümlüdür⁴⁶⁷. Anılan bu hüküm, kiraya verenin ayıptan sorumluluğun doğal sonucudur⁴⁶⁸. Kiraya verenin, bu kapsamda ayıptan sorumlu olabilmesi için kanunda öngörülen şartların bulunması gerekmekte olup en önemli şart olarak ayıbın var olması gerekmektedir⁴⁶⁹. Ancak ayıbın tek başına var olması kiraya verenin sorumluluğunu doğurmayacak olup ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmaması, sorumsuzluk anlaşmasının yapılmamış olması, kiralanan taşınmazın ayıp nedeniyle sözleşmede öngörülen şekilde kullanılmıyor olması gibi hususların da değerlendirilmesi gerekmektedir⁴⁷⁰.

Buradan hareketle; kiralanan taşınmazın riskli olarak tespit edilmiş olmasının kira ilişkisinin tesis edildiği sırada kiracı tarafından bilindiği yahut bilinmesi gerektiği durumunda kiracı, kiraya verene (yapı maliki) karşı ayıptan kaynaklı haklarını kullanıp kullanamayacağı hususu önemlidir.

Normalde kiraya verenin kira sözleşmesinin yapıldığı sırada, kiracının kiralanan taşınmazın ayıplı olduğunu bildiği veya bilmesi gerektiği durumlarda kural olarak, sorumluluğu bulunmamaktadır. Ancak 818 Sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 249/3. maddesinin mefhumu muhalifinden hareketle; kiraya verenin kiracıya karşı sözleşmenin yapılması sırasında bildiği ya da bilebilecek durumda olduğu ayıplar için sorumlu olmadığı ifade edilmekteydi. Her ne kadar 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda benzer bir hükme yer verilmemişse ve kiracı bakımından muayene ve ihbar külfeti de düzenlenmemişse de sözleşmenin yapıldığı anda mevcut olan ve kiracının bütün

⁴⁶⁷ Yargıtay bir kararında, "(...) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 301.maddesi hükmü gereği kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaya yükümlüdür. Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır. (...)” demiştir. Bkz. Yargıtay 3. HD., T.: 15.01.2019, 2017/4354 E., 2019/82 K., www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi: 26.06.2019.

⁴⁶⁸ **Eren**, s. 329.

⁴⁶⁹ Ayıp, genel olarak, kiralanan taşınmazın sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişliliğinin tamamen ya da kısmen olmaması şeklinde tanımlanmaktadır. Bkz. **Yavuz**, s. 238; Ayıp, “Kiralanan şeyde kiraya veren tarafından bildirilen veya dürüstlük kuralı uyarınca şeyde bulunması gereken (beklenen) niteliklerdeki eksikliklerdir.” şeklinde de tanımlanmıştır. Bir başka tanım için bkz. **Eren**, s. 329.

⁴⁷⁰ Kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu hususunda detaylı bilgi için bkz. **Yavuz**, s. 238-255; **Eren**, s. 329-342.

yönleriyle ayıbbı bildiği tespit edilebilirse kiraya verenin bundan sorumlu olmayacağı ifade edilmektedir. Zira kiracı hem mevcut hali bilerek kiralanan taşınmazı kiraladığı hem de ayıplı ifaya bağlı haklardan vazgeçtiği söylenmektedir. Ancak anılan bu kural mutlak olmayıp 818 Sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 249/3. maddesinde eğer ayıp, kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sağlığı için ciddi bir tehlike oluşturmaktaysa kiracı, bu tehlikeye sözleşmenin imzalandığı sırada vakıf olmuş veya fesih hakkından feragat etmiş olsa bile yine kira sözleşmesini feshedebileceği düzenlenmekteydi. TBK.'da benzer bir düzenleme yapılmamış olmasının sonucu değiştirmedeği ifade edilmektedir. Sağlık için ciddi tehlike oluşturacak ayıba karşı kiracının rıza göstermesi öncelikle TBK. 23. madde hükmüne tabidir. Diğer yandan TBK. 301. maddenin ikinci cümlesi uyarınca hükmün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla kiracı ve/veya ailesi için ciddi tehlike oluşturabilecek örneğin depremle önemli bir hasar alan ve her an yıkılma tehlikesi taşıyan bir ayıba karşı bu durumu kabullenen bir anlaşmanın geçersiz olacağı belirtilmektedir⁴⁷¹.

Bu itibarla her ne kadar kiraya verenin kira sözleşmesinin yapıldığı sırada, kiracının kiralanan taşınmazın ayıplı olduğunu bildiği veya bilmesi gerektiği durumlarda kural olarak, sorumluluğu bulunmadığı ana kural olsa da yapılan açıklamalar çerçevesinde kiracının, kira ilişkisinin tesis edildiği sırada kiralanan taşınmazın riskli yapı olduğunu bildiği veya bilmesi gerektiği durumunda kiraya verene karşı ayıplı ifadan kaynaklı talepte bulunabilmesi mümkündür⁴⁷².

Kira ilişkisine konu yapının riskli yapı olmasından kaynaklı kiraya veren ile kiracı arasında bir sorumsuzluk anlaşması yapılması kiracının ayıplı ifadan kaynaklı haklarından feragat anlamına gelip gelmeyeceği bir diğer husustur. TBK. 301. maddenin ikinci cümlesi "*Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları*

⁴⁷¹ Detaylı bilgi için **Yavuz**, s. 241-242; Aynı yönde bkz. **Eren**, s. 332.

⁴⁷² **Kurşat**, s. 29-30.

yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.” şeklindedir. Konut ve çatılı işyeri bakımından bu hüküm emredici niteliktedir⁴⁷³. Buradan hareketle; Kira ilişkisine konu yapının riskli yapı olmasından kaynaklı kiraya veren ile kiracı arasında bir sorumsuzluk anlaşması yapılması halinde yapılmış olan anlaşmanın geçersiz olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Ayrıca kiraya verenin ayıp dolayısıyla sorumluluğunun doğmasında kusur belirleyici değildir. Nitekim kiraya verenden kaynaklanmayan bir sebeple kiralananın ayıplı hale gelmesi durumunda, bu halde kiraya verenin sorumluluğu ortadan kalkmayacaktır⁴⁷⁴. Yani diğer bir deyişle; Kira ilişkisine konu yapının riskli hale gelmesinde kiraya verenin kusuru olmasa dahi kiracı, ayıplı ifadan kaynaklı taleplerini ileri sürebilecektir⁴⁷⁵.

Bunun dışında riskli yapılarda yaşayan kiracıların 6306 Sayılı Kanun kapsamında tahliye edilmeleri hususunda haklarının ne olacağı, tahliye prosedürünün ne şekilde gerçekleştirileceği noktasında kanunda ve uygulama yönetmeliğinde bir açıklık bulunmamaktadır. Doktrinde KURŞAT, ayıptan kaynaklanan hakların kiracıya tanınması sebebi ile kiracının tahliyesinin ayıp kapsamında gerçekleştirilebilmesinin olanaklı olmadığı TBK. 350. ve TBK. 355/2-3. madde hükümleri kapsamında “yeniden inşa ve imar” sebebine dayandırılabilceği ifade edilmek suretiyle konuyu tartışmış; TBK. 350. maddesinde öngörülen belirli süreli kira sözleşmesinde kira süresi sonundan, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak bir ay içinde dava açabilme hususunun 6306 Sayılı Kanun kapsamında uygulamasının sınırlandırıldığı, maliklere verilen altmış ve otuz günlük süreler karşısında anılan hükmün uygulamasının imkansızlaştığı belirtilmektedir⁴⁷⁶.

Bunun dışında kiracının, 6306 Sayılı Kanun kapsamında tahliye edilmesinin TBK. 350/2. madde kapsamında yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyeye benzediği gerekçesi ile

⁴⁷³ **Yavuz**, s. 243.

⁴⁷⁴ **Yavuz**, s. 244; Aksi yönde bkz. Yargıtay 6. HD., T.: 22.10.2015, 2014/12535 E., 2015/8879 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:27.06.2019.

⁴⁷⁵ **Kurşat**, s. 30-31.

⁴⁷⁶ Detaylı bilgi için bkz. **Kurşat**, s. 35-38.

kiracının, kiralanan taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli üzerinden kiralama konusunda öncelik hakkına sahip olması gerektiği belirtilmektedir⁴⁷⁷. Buna karşılık KİRAZ, hukuki sebebini göstermeksizin, 6306 Sayılı kanun kapsamında tahliye edilen kiracıların, inşa edilecek yeni taşınmaza yeniden kiracı olarak girebilmesi için tek yolun kira sözleşmelerinin tapuya şerh edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Hatta, taşınmazın inşa edildiği geçen sürenin de şerh süresinin üzerine eklenmesi gerektiğini ifade etmektedir. Tapuya şerh edilmemiş kira sözleşmeleri bakımından kiracıların hukuki durumunun kiralanan taşınmazın tahliye edilmesi sureti ile anılan sözleşmelerin kendiliğinden hükümsüz hale geleceğini, kiracıların kiraya verenden yasal olarak taleplerinin kamu gücü sebebi ile gerçekleştirilen tahliyeden kaynaklı olarak depozito bedellerinin iadesi ve ödedikleri fazla kira bedeli varsa bunları kapsayacağını ileri sürmektedir⁴⁷⁸.

Buna karşılık, Yargıtay 2015 tarihinde verdiği bir kararında 6306 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen tahliye nedeni ile kiracının tazminat taleplerini haklı sebeple feshin mevcut olup olmadığı bakımından değerlendirerek kiralanan taşınmaz içerisinde oturulamayacak şekilde deprem riski altında olduğu tespit edildiği takdirde haklı sebeple fesihden söz edileceğine, aksi takdirde aybın derecesine göre kiracının ve kiraya verenin haklarının değerlendirilmesi gerektiğini hükme bağlamıştır⁴⁷⁹. Doktrinde

⁴⁷⁷ Karakocalı/Tokbaş/Sencer/Kurşun, s. 63-64; Kurşat, s. 38.

⁴⁷⁸ Kiraz, s. 40-41; Doktrinde TMK. 704. madde ve Kat Mülkiyeti Kanunu 15. madde kapsamında ayrı bir taşınmaz mülkiyeti konusunu teşkil eden bağımsız bölümün üzerindeki mevcut kira şerhinin, riskli yapıya bağlı yıkım ile sona ermesi halinde kendiliğinden oluşan paylı mülkiyet payının bağılı aktarımı hususunda 6306 Sayılı Kanunun 6/1. maddesinde yer alan “hisseler üzerinde devam eder” ve devamında isteğe bağlı artırma sonucunda “bedel üzerinde devam eder” hükmünün kira şerhine bağılı sıkıntılarının giderilmesi gerektiği belirtilmiştir. Kat irtifakı veya kat mülkiyetine tabi yapıların yıkılması sonucu oluşan kira şerhinin paya aktarımının mümkün olmadığı ortaya konulmuştur. Zira yıkımı gerçekleştirilen yapının yeniden inşası söz konusu olmadığında paydaki şerhin manasının olmayacağı belirtilmektedir. Öte yandan TBK.’ya getirilen yedek hukuk kuralı ile kira sözleşmesine konu taşınmazların aynı özelliklere sahip olarak inşa edilme yükümlülüğü altında kiracıların zilyetliğine sunulmuş olma anlamı taşıyacağı ifade edilmektedir. Bkz. **Özmen, Etem Sabâ/Şengül, Mehmet:** Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları İle Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, İstanbul 2018, s. 313-314.

⁴⁷⁹ “(...) Kural olarak kiralaayan, taşınmazı sözleşme ile amaçlanan kullanıma uygun bir halde teslim ve sözleşme süresince bu halde bulundurmaya yükümlüdür. Satım akdi kira ilişkisini kendiliğinden ortadan kaldıran bir sebep olmadığından, kiralananı satın alan yeni malik de kiralananı kullanıma uygun halde bulundurma borcu altındadır. Kiralaayanın bu sorumluluğu ayıba karşı tekeffül borcunu da içine alır. Diğer bir anlatımla kiralaayan sözleşme süresince kiralanda meydana gelen bozuklukları ve eksikleri kiracının bir kusuru yoksa gidermekle yükümlüdür. Sonradan ortaya çıkan ayıplar sebebiyle kiralananın tamir ve bakım gereksinimi doğarsa kiracı bozuklukların önemine ve niteliğine göre kiraya verene bu durumu bildirmek ve tamiri konusunda uygun bir süre vermekle yükümlüdür. Uyuşmazlığın çözümlenmesi taraflar

ÖZMEN/ŞENGÜL, riskli yapının yıkımından sonra şerhe dahi konu olmayan kira sözleşmelerine dayalı tahliye nedeni ile yüksek kira bedeli ödemek zorunda kalan kiracıların müspet zarar talebi ile açtıkları davaların TMK. 713/1. madde ve TBK. 136. madde kapsamında hukuki sebepten yoksunluk sebebi ile reddi gerektiği belirtilmiştir⁴⁸⁰. Nitekim Yargıtay 2015 tarihli başka bir kararında yapının riskli yapı olması durumunda kiracının yalnızca depozitonun iadesini talep edebileceğini ve tahliye sebebi ile tazminat talebinde bulunamayacağını belirtmiştir⁴⁸¹.

arasındaki sözleşmenin haklı sebeple feshedilip edilmediğine bağlıdır. Kiralananın içinde oturulamayacak şekilde deprem riski altında olduğu tespit edildiği takdirde haklı sebeple fesih söz edilebilecektir. Aksi takdirde ayıbın derecesine göre kiracının ve kiralayanın haklarının değerlendirilmesi gerekir. Dosya kapsamından kiralananın içinde bulunduğu binanın deprem riskinin hangi boyutta olduğu, yıkılması gerekip gerekmediği veya depreme karşı güçlendirme yapılması ile yetinilmesi konularında İTÜ 'den konusunda uzman bir bilirkişi heyetinden rapor alınması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.(...)" Karar metni için bkz. Yargıtay 6. HD., T.: 17.12.2015, 2015/7564 E., 2015/11172 K., www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi: 27.06.2019.

⁴⁸⁰ Özmen/Şengül, s. 314.

⁴⁸¹ Yargıtay bir kararında "(...) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 136. Maddesi gereğince; Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşır, borç sona erer. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 4. Maddesinde, kiraya verenin yazılı onayı olmadıkça hiçbir tadilat ve ilave yapılamayacağı, kiracının, kiralayanın onayı ile yapacağı sabit ve taşınabilir değişiklikler eklentiler ve sair dekorasyon için kiralayandan hiçbir masraf ve bedel talep edemeyeceği, kiraya verene haber verilmeden yapılmış olan dekorasyon ve eklentilerin de bu hüküm kapsamında olduğu kararlaştırılmıştır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin tanzim ve başlangıç tarihi 01.11.2012 tarihi olup davacı kiracı tarafından binanın çürük olduğu ve yıkımı ile ilgili karar alındığı ve bu bakımdan ayıplı olduğu ileri sürülerek sözleşmenin feshi ve yapılan faydalı masrafların davalılardan tahsili istenmiştir. Dava dilekçesinde kiralananın bulunduğu yapı ile ilgili açıklamalar yapılmış olup bizatihi kiralanan işyerinin ayıplı olduğuna dair bir iddia bulunmamaktadır. Kiralananın bulunduğu bina hakkındaki "sertleşmiş beton basınç mukavemeti tayini" deney raporu 22.12.2012 tarihi olup, raporda numune alınış tarihinin 21.12.2012 tarihi olduğu belirtilmektedir. Belediye yapı kontrol müdürlüğünün 11.03.2013 ve 01.04.2013 tarihli yazıları ile taşınmazın mevcut haliyle tehlikeli olduğunun karot sonuçları performans analizleri ile tespit edildiği, 05.03.2013 tarih ve 2536 sayılı yıkım ruhsatı verildiği, yapının riskli yapı olması nedeni ile derhal boşaltılması gerektiği aksi halde 10.04.2013 tarihinde boşaltılacağı bildirilmiştir. Bu durumda kira sözleşmesine konu işyerinin de içerisinde bulunduğu binanın yapı olarak tehlike arzettiği ve yıkılması gerektiği, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte kira akdi devam ederken anlaşılması olup, kiralayanın bu durumun ortaya çıkmasında herhangi bir kusuru bulunmamaktadır. sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkânsızlık borçlunun kusuru bulunmazsa, borçlu borcundan kurtulur. Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkânsızlık, borçlunun kusuruna dayanıyorsa, borçlu bu kusurundan dolayı sorumlu olacaktır. Eldeki davada Türk Borçlar kanununun 301.maddesinde düzenlenen, kiralayanın kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü, kiralayanın sorumlu tutulamayacağı sebeplerden dolayı sözleşmeden sonra imkansız hale gelmiş olup bu durumda sözleşmenin 4.maddesi ve kiralayanın kusursuz olması da dikkate alınarak davacı kiracının yukarıda açıklanan depozito alacağı dışındaki diğer taleplerinin reddi gerekirken mahkemece davanın kısmen kabulüne dair yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru değildir. (...)" Bkz. Yargıtay 6. HD., T.: 22.10.2015, 2014/12535 E., 2015/8879 K., www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi:27.06.2019.

II. UYGULAMA İŞLEMLERİ BAKIMINDAN “ÜÇTE İKİ” KURALININ UYGULANMA SORUNU

A. GENEL OLARAK

6306 Sayılı kanunun uygulaması bakımından ortaya çıkan en önemli sorunlardan birisi anılan kanunun. 6/1. maddesinde ve uygulama yönetmeliğinin 15. maddesinde yer alan “üçte iki” kuralına ilişkindir. Anılan bu kural ile en az üçte iki çoğunluğa sahip malikler, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında işlemleri gerçekleştirebileceklerdir.

Bu itibarla 6306 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek uygulama işlemleri bakımından ortaya çıkan ilk sorun, 6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesinde en az üçte iki çoğunluğun sağlanması durumunda yapılabilecek iş ve işlemler sayılmışsa da mezkûr düzenlemedeki sayımın sınırlı bir sayım olup olmadığı hususundadır. Yani, en az üçte iki çoğunluğun sağlanması halinde 6306 Sayılı Kanun kapsamında kalan yapı hakkında her türlü karar alınabilecek midir? İkinci sorun, karar alma usulünün ne şekilde olacaktır. Yani diğer bir söylemle; en az üçte iki çoğunluğun sağlanması halinde 6306 Sayılı Kanun kapsamında toplantı yapma gerekliliğinin bulunup bulunmaması yönündedir. Son olarak da bahse konu bu en az üçte iki çoğunluğa katılmayanların (üçte birlik kısım) hukuki durumunun ne olacağının önem arz ettiğini ifade etmek gerekir.

Tüm bu hususlar ile birlikte; 6306 Sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek uygulama işlemleri bakımından öngörülen usulün ve en az üçte iki çoğunlukla karar alma karar alma yönteminin ortaya konulması gerekmektedir.

B. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ YAPILAR HAKKINDA KARAR ALMA USULÜ

1. Genel Olarak

6306 Sayılı Kanun kapsamında yer alan bir yapı hakkında yapının yıkılması ve/veya yeninden yapılması ya da taşınmazın başka surette değerlendirilmesi bakımından karar alınması gerektiği kuşkusuzdur. Zira 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerdeki paydaşların en az üçte iki çoğunlukla karar alınabilmesinden söz edilmektedir.

Ancak 6306 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek uygulama işlemleri hakkında alınacak kararın usulü ne 6306 Sayılı Kanun'da ne uygulama yönetmeliğinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda; genel hükümlerin (4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu vb.) uygulama alanı bulup bulmayacağı önem arz etmektedir. 6306 Sayılı Kanun, özellikle başta deprem olmak üzere afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini hedeflediğinden kentsel dönüşüm çalışmaları da aciliyet gerektirmektedir. 6306 Sayılı Kanun kapsamındaki yapılar bakımından tek kişi mülkiyetinin söz konusu olduğu durumlarda herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra birden fazla kişinin mülkiyetini olduğu veya yapının kat mülkiyetine tabi olması halinde nasıl bir yol izleneceği önemlidir. Zira 6306 Sayılı Kanun gerek Medeni Kanun gerekse Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen kurallardan farklı kurallar getirmiştir.

Buna göre, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde yer alan düzenleme çerçevesinde alınacak kararlar bakımından usulün nasıl olacağı hususunun incelenmesi gerekmektedir.

2. 6306 Sayılı Kanun'un 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu İle Birlikte Uygulanması

6306 Sayılı Kanun, kentsel dönüşüm konusunda çıkarılmış sonradan yürürlüğe girmiş özel bir kanundur. Anılan kanuni düzenleme incelendiğinde ne Türk Medeni Kanunu'nu ne de Kat Mülkiyeti Kanununu yürürlükten kaldıran herhangi bir kurala rastlanmamaktadır. Nitekim 6306 Sayılı Kanun kat mülkiyetine tabi riskli yapıları yahut riskli alanda veya rezerv yapı alanında kalan yapıları Kat Mülkiyeti Kanununun veya Türk Medeni Kanunu'nun kapsamı dışına çıkaran bir hükmü bulunmamaktadır.

Her ne kadar 6306 Sayılı Kanun'da, bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulama bulacağına dair bir düzenleme yoksa da bu durumun bilinçli bir tercih olmadığını ve anılan kanunun özensizce hazırlanmasından kaynaklandığını düşünmekteyiz. Zira kanunun dördüncü bölümünün "Diğer Mevzuatta Yapılan Değişiklikler ve Son Hükümler" başlıklı 10. madde vd. hükümlerinde muhtelif kanunlara ve mevzuata eklemeler yapıldığı veya bazı kanunların yürürlükten kaldırıldığı görülmektedir. Kanun koyucunun böyle bir yaklaşımı olsa idi, bu yönde düzenlemeler olacağı kuvvetle muhtemeldir. Nitekim 6306 Sayılı Kanun'un tekelci (inhisarı) bir yürürlük iddiası yoktur.

Bununla beraber her şeyin 6306 Sayılı Kanun'da düzenlenebilme olanağı bulunmadığını ifade etmek gerekir. 6306 Sayılı Kanun ile gerek Medeni Kanun gerekse Kat Mülkiyeti Kanunu arasında sıkı bir ilişki bulunmakta olup muhtelif maddelerde gerek Kat Mülkiyeti Kanununa gerekse Türk Medeni kanununa atıflar mevcuttur. Örneğin, kanunun 6/5-(d) hükmünde Bakanlığın, Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye yetkili olduğu düzenlenmiştir. Yine kanunun 3/1-(ğ) maddesinde taşınmaz tanımı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri ifade eder şeklinde tanımlanmıştır.

Dolayısıyla riskli olarak tespit edilen bir yapı veya riskli alan ya da rezerv yapı alanı içerisinde kalan bir yapı kat mülkiyetine tabi ise, kat mülkiyeti devam ettiği sürece Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmaya devam edecektir⁴⁸². Ayrıca TMK. 5. maddesine göre Medeni Kanun'un niteliğine uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanacağını emredici bir şekilde düzenlemiştir.

Sonuç olarak, 6306 Sayılı Kanun'un kentsel dönüşüm konusunda çıkarılmış; sonradan yürürlüğe girmiş özel bir kanun olması sebebi ile kanunun kapsamındaki konularda 6306 Sayılı Kanun'da düzenlenen özel bir düzenleme olması halinde bu hükmün uygulanması esastır. Ancak 6306 Sayılı Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulama alanı bulacaktır⁴⁸³. Yani diğer bir söylemle; kat mülkiyetine tabi bir riskli yapı veya riskli alanda kalan bir yapı ise ve 6306 Sayılı kanunda özel bir hüküm yoksa Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanacaktır. Bununla birlikte birden fazla kişinin mülkiyetinin söz konusu olduğu hallerde (paylı mülkiyet veya elbirliği ile mülkiyet) 6306 Sayılı kanunda özel bir hüküm yoksa TMK. hükümler uygulama alanı bulacaktır.

3. 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapılar Hakkında Karar Alma Sürecinde Toplantı Yapma Gerekliği

6306 Sayılı Kanun'un uygulama alanı bulacağı yapılar bakımından kanun kapsamındaki uygulama ve işlemlerin gerçekleştirilmesi bakımından bir karar alınması hem işin muhteviyatından hem de kanundan kaynaklanan bir zorunluluktur. Önemli olan husus, bu kapsamda alınacak bir karar için mutlaka bir toplantı gerekliği olup olmadığıdır. Zira uygulamada toplantı yapılmaksızın elden dolaştırılan kağıtlarla alınan kararlara ve bunun üzerine akdedilen sözleşmelere rastlanılmaktadır. Elbette ki; anılan bu kararların geçerliliği tartışmaya açık bir konudur.

⁴⁸² İnal, s. 34; Yargıtay uygulamasında da bu durum kabul edilmiştir. Bkz. Yargıtay 20. HD., T.: 18.12.2018, 2017/2352 E., 2018/8332 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:30.06.2019; Yargıtay 20. HD., T.: 22.10.2018, 2018/1580 E., 2018/6604 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:30.06.2019.

⁴⁸³ İnal, s. 34.

Önemle belirtmelidir ki; 6306 Sayılı Kanun'un uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinin ilk halinde riskli yapılar bakımından “(...) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, (...) bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, (...) maliklerden birinin istemi üzerine, (...) bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda riskli yapının değeri de gözetilerek bütün maliklerce oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. (...) Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir (...)” şeklinde düzenleme içermektedir. Buna göre, 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında gerçekleştirilecek uygulama işlemleri kapsamında alınacak kararlarda bir toplantı açıkça yapılmasından söz edilmekteydi. 2016 yılında yapılan değişiklikle “bütün malikler toplantıya çağrılır” ibaresi ve “Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir” cümlesi madde metninden çıkarılmıştır⁴⁸⁴.

Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinin ilk hali incelendiğinde; bütün maliklerle oybirliği çerçevesinde karar verilememesi halinde toplantı yapılmasının öngörüldüğü şeklinde bir anlam hükmün lafzından anlaşılmaya müsaitti. Buna göre iki tespiti yapmak mümkün olabilmekteydi. Birincisi, maliklerin oybirliğini sağlamaları halinde toplantı yapılmasına gerek olmadığı yönündeydi ki, bu durumda dahi toplantı yapma gereğinin bulunup bulunmadığı tartışmaya açık bir durumdur. İkincisi ise, malikler arasında oybirliğinin sağlanamadığı her durumda toplantı yapmak sureti ile karar alınması gerektiğinin söylenebilmesiydi⁴⁸⁵.

Gelinen aşamada Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”in 10. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde değişiklik yapılarak anılan hükümdeki “Bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı

⁴⁸⁴ Yapılan değişiklik 27.10.2016 tarih ve 29870 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.

⁴⁸⁵ İnal, s. 85-86.

değerleme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır.” ibaresi hükmün lafzından çıkarılmıştır^{486,487}.

Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde yapılan değişiklikler göz önünde bulundurulduğunda öncelikle 2016 yılında “*bütün malikler toplantıya çağrılır*” ve “*Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir*” ibarelerinin sonrasında 2019 yılında “oybirliği kuralının” madde hükmün çıkarılmış olması kanun koyucunun 6306 Sayılı kanun kapsamında yapılacak uygulama ve işlemler bakımından toplantı yapılmak sureti ile karar alınmamasını aradığı ileri sürülebilir. Gerçekten bu düşünceyi desteklemek adına 6306 Sayılı Kanun’un afet riski altındaki alanların dönüştürülmesini hedeflediği, kanunun varlık sebebinin gereği olarak kanunun hızlı bir biçimde tatbikinin önemli olduğu, hükümden çıkarılan ibarelerin başta deprem olmak üzere meydana gelebilecek afetlere karşı önlemlerin alınması hususunda kanunun uygulamasını aksatacak ya da yavaşlatacak nitelikte görülmesi ve kanunun tatbik edilmesi ile esasen en temelde korunmaya değer hakkın yaşam hakkı olması sebebi ile toplantı yapılmasına gerek olmaksızın üçte iki çoğunluğun sağlanması durumunda hızlı bir biçimde karar alınabilmesinin istendiği ve yeterli olacağı belirtilebilir.

Buna karşılık doktrinde 6306 Sayılı Kanun kapsamında kalan yapının ister kat mülkiyetine tabi olsun isterse paylı mülkiyete tabi olsun 6306 Sayılı Kanun uyarınca alınacak kararların mutlaka toplantı yapılmak sureti ile alınması gerektiği ifade edilmektedir. Söz konusu kararların toplantı yapılmaksızın 6306 Sayılı Kanun’un öngördüğü karar nisabı ile alınması halinde karara katılmayan veya bahse konu karar nisabının dışında kalan malik veya paydaşların haberi olmaksızın bu kişilerin de mülkiyet hakkı üzerinde hüküm ve sonuç doğuracak bir biçimde karar alınabilmesi olanaklı hale

⁴⁸⁶ 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.

⁴⁸⁷ Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde öngörülen “oybirliği esası” kanunda yer almayan uygulama yönetmeliği ile getirilen bir düzenleme ve kuraldı. Tüm maliklerin ve paydaşların oybirliği ile hareket etmesinin aranması maliklerce dönüşüm ilkesinin de bir gereği olarak anlamlı idi. Ancak kanun ile düzenlenmemiş bir hususun yönetmelik ile düzenlenmesi kanun yapma tekniği bakımından doğru değildir. Ayrıca uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesi çerçevesinde ispat hukuku bakımından “oybirliği”nin sağlanmadığının nasıl tespit edileceği de anlaşılamamaktaydı. Örneğin bu hususta bir “anlaşmama tutanağının” düzenlenip düzenlenmemesinden bahsedilmemekteydi. Özellikle üçte iki çoğunluğun sağlanmasında pay çoğunluğu baz alındığından bu kuralın kötüye kullanılmasına da müsait olabileceğinden hareketle bu yönleri ile de tartışmaya açık bir düzenlemeydi.

getirilmiş olacaktır. Bunun yanı sıra malikin, mülkiyetinde bulunan “şey” üzerinde ne şekilde tasarrufta bulunulacağı hususunda alınmış kararlardan haberdar olabilme şansına sahip olamadığı bir mülkiyet hakkının da düşünülmemeyeceği ve aksi takdirde; Anayasanın 35. maddesi ile güvence altına alınmış bulunan mülkiyet hakkının ihlali söz konusu olacaktır. Zira malike yapısı üzerinde söz hakkı tanınmamasının dahi başlı başına mülkiyet hakkını ihlal edeceği belirtilmektedir. Toplantı yapılmaksızın alınacak kararın karara katılmayan ya da haberi olmayanların aleyhine sonuç doğurmayacak olması ihtimalinde dahi bu yaklaşımın medeni toplum anlayışı ile örtüşmediği ifade edilmektedir. Öte yandan, toplantı yapılmaksızın karar alınabileceği düşünülecek olursa kararın alınacağı tarihin kesin ve tam olarak bilinemeyeceğinden hareketle; bir yapı hakkında riskli yapı tespiti yapılmadan önce de karar alınabilmesi ve Kat Mülkiyeti Kanununun bertaraf edilmesine imkân tanınmış olacağı ileri sürülmektedir. Toplantı yapılmak sureti ile karar alınması Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan bir zorunluluk olduğu, 6306 Sayılı Kanun’un 6. maddesi kapsamında alınacak bir kararın uygulama yönetmeliğinden değil, mülkiyet hakkından, mülkiyet hakkının ihlal edilmemesi zorunluluğundan ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanmaktadır. Sonuç olarak uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde değişiklik yapılmış olması sonucu değiştirmeyecektir⁴⁸⁸.

4. Toplantı Yapılması

a) Toplantının Zamanı

6306 Sayılı Kanun kapsamındaki bir yapı hakkında kanunun 6/1. maddesinde öngörülen karar nisabında karar alınırken toplantı yapılmak sureti ile karar alınması gerekliliğini yukarıda ortaya koymuştuk. Bu çerçevede gerçekleştirilecek toplantının ne zaman gerçekleştirileceği önem arz etmektedir.

⁴⁸⁸ Detaylı bilgi için bkz. İnal, s. 86-92.

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinin ilk hali, "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda (...) parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. (...)" şeklindeydi. Hükümün lafzı; 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi kapsamında yapının yıkılmasından sonra toplantı yapılmak sureti ile karar alınabileceği şeklinde anlaşılmaya müsaitti⁴⁸⁹. Nitekim Yargıtay uygulaması da yapının yıkılıp yıkılmamasını kriter kabul ederek, yapının yıkılmamış olması halinde Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanması gerektiğini ve yapının yıkılarak yeniden yapılmasına ilişkin kararın da kat maliklerinin oybirliği ile alabileceğini hükme bağlamaktaydı⁴⁹⁰.

⁴⁸⁹ Bu kurgunun; hukuken yanlış, uygulama açısından sorunlu ve kat malikleri açısından ise belirsizlik doğurması bakımından sakıncalı olduğu belirtilmiştir. Söz konusu bu kurgu, binanın güçlendirilmesi ihtimali göz ardı edilerek her durumda yıkılacağı düşüncesine dayandığı için hatalıdır. Oysaki yapının riskli olduğuna karar verildikten sonra yapının güçlendirilmesine yönelik karar verilebilir. Dolayısıyla yapılacak toplantının riskli yapı tespitinden sonra yıkımdan önce olması gerekmektedir. Eleştiriler için bkz. İnal, s. 93-95.

⁴⁹⁰ "Dava, kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemine ilişkindir. Dava konusu anataşınmazın üstündeki yapının yıkılmadığı ve kat mülkiyetinin müşterek mülkiyete dönüşmemiş olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemenin gerekçesinde belirttiği gibi 6306 sayılı Yasanın 6. maddesinde, yapının yıkılması ve kat mülkiyeti ve kat irtifakının müşterek mülkiyete dönüştürülmesinden sonra müşterek maliklerin 2/3 çoğunluk ile alacakları karar ile yapacakları işler düzenlenmiş olup, yapı yıkılmadığına ve kat mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüştürülmediğine göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden kaynaklanmaktadır. Davanın bu niteliğine göre; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın Ek 1. maddesine göre, bu Yasanın uygulanmasından doğan her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümleneceğinden mahkemece, tarafların bütün delilleri toplanarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir." Bkz. Yargıtay 18. HD., T.: 04.11.2015, 2015/1794 E., 2015/15821 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 30.04.2019; "dava konusu 324 ada 12 parselde kat mülkiyeti kurulu olduğu, sekiz bağımsız bölüm bulunduğu, 6306 sayılı Yasaya göre "riskli yapıdır" şerhi konulduğu anlaşılmıştır. 6306 sayılı Yasanın 6.maddesinin 1.fıkrasına göre, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafaklatları aranmaksızın bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne re'sen terkin edilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Buna göre sözü edilen madde hükmü anataşınmaz üzerinde yapının yıkılıp kat mülkiyetinin sona ermesinden sonra uygulanabileceğinden dava konusu taşınmaz üzerinde yapının halen mevcut olduğu, kat mülkiyetinin kurulu bulunduğu dikkate alındığında binanın yıkılarak yeniden yapılması yönünde kararın Kat Mülkiyeti Yasasının 45. maddesi gereğince tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararlarla mümkün olduğundan bu koşulu sağlamayan 21.01.2014 günlü kat malikleri kurulu kararının iptali yerine yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru görülmemiştir." Bkz. Yargıtay 18. HD., T.: 26.11.2015, 2015/2026 E.2015/17243 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 30.06.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 20. HD., T.: 10.12.2018, 2017/2579 E., 2018/8048 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 30.06.2019.

Anılan düzenleme çerçevesinde; şekli ve lafzi olarak bir değerlendirme yapıldığı durumda bu yönde bir sonuca ulaşmak mümkün olup kanunun amacına göre değerlendirildiğinde ise, kanunun amacının buna imkân tanımadığının kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴⁹¹. Nitekim o dönemde Yargıtay uygulamasının ciddi eleştirilere maruz kaldığını ifade etmek gerekir⁴⁹².

Nitekim 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi 2016 yılında yapılan değişiklik ile “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda (...) riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uyplama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, (...) sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. (...)” denilmek sureti ile⁴⁹³ hükmün lafzından da açıkça anlaşılacağı üzere toplantı yapılarak karar alınmasının yapının yıkılmasından evvel gerçekleştirilebileceği açıkça düzenlenmiştir.

Öte yandan bir yapının 6306 Sayılı Kanun kapsamında henüz riskli olarak tespit edilmeden veya riskli alan ya da rezerv yapı alanına ilişkin karar verilmeden evvel 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi kapsamında öngörülen karar nisabı ile karar alınabilecek midir? Yahut toplantının yapılabilmesi ve karar alınabilmesi için riskli yapı tespitinin veya riskli alan ya da rezerv yapı alan kararının kesinleşmesi gerekli olacak mıdır?

⁴⁹¹ İnal, s. 95.

⁴⁹² Detaylı açıklamalar için bkz. Çetiner, Bilgehan: “Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler”, İÜHFİM, C.LXXIV, S.:1, 2016, s. 233-240; Yağcı, s. 164-169.

⁴⁹³ 6306 Sayılı Kanun'un uygulama yönetmeliğinin 15/2. madde hükmünde “yapılar yıktırılmadan önce” ibaresi yerine “yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın” deyişi kullanıldığı görülmektedir. Kanun ve yönetmeliğin terminolojik uyumu bakımından ve herhangi bir tartışmaya mahal vermemek adına aynı tabirlerin kullanılması daha isabetli olurdu. Ancak uygulama yönetmeliğinde geçen “yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın” ibaresinin kanunun 6/1. maddesinde öngörülen karar nisabının uygulanması bakımından yapının yıkılarak arsa haline gelmesi durumunda değil de yapı yıktırılmadan da toplantı yapılarak karar alınabilmesine olanak vermeyi karşılayan bir terim olduğu düşüncesindeyiz.

Nitekim toplantı zamanının ortaya konulabilmesi bakımından bu iki soruya cevap vermek önemlidir.

Bu doğrultuda öncelikle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı Kanun kapsamında henüz riskli olarak tespit edilmeden veya riskli alan ya da rezerv yapı alanına ilişkin karar verilmeden evvel 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinin uygulama alanı bulup bulmayacağına olumsuz cevap verilmesi gerekmektedir. Zira 6306 Sayılı Kanun'un uygulama alanı bulabilmesi için bir yapının riskli olarak tespit edilmesi veya riskli alan ya da rezerv yapı alanı kapsamında kaldığının belirli olması gerekmektedir. Bu kapsamda henüz riskli olarak tespit edilmeden veya riskli alan ya da rezerv yapı alanına ilişkin karar verilmeden herhangi bir karar alınabilmesi veya toplantı yapılabilmesi ya da sözleşmesi akdedilmesi mümkün değildir⁴⁹⁴.

Bunun yanı sıra, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi bakımından toplantının yapılabilmesi ve karar alınabilmesi için riskli yapı tespitinin veya riskli alan ya da rezerv yapı alan kararının kesinleşmesinin gerekli olup olmadığı hususu tartışmaya açık bir konudur⁴⁹⁵. Doktrinde bu konuya ilişkin iki farklı görüş bulunmaktadır.

Birinci görüşe göre, maliklerin riskli yapı tespitine yönelik bir süreç başlatma niyetinde olmalarının veya süreci başlatmış olmalarının yeterli görülemeyeceği, bunun için riskli yapı tespitinin yapılmış olması ve bu tespite karşı itirazın reddedilmesi veya hiç itirazda bulunulmaması sebebiyle riskli yapı tespitinin kesinleşmiş olması gerekmektedir. Hükmün lafzi ve sistematik yorumundan çıkan sonuç budur. Zira hükümde herhangi bir yapıdan değil riskli yapıdan bahsedilmektedir. Ayrıca 6. maddede "uygulama işlemleri" başlığı altında riskli yapı tespitine müteakip yapılacak işlemlerden söz edilmektedir⁴⁹⁶.

⁴⁹⁴ Buna karşılık, TMK. ve/veya Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde henüz riskli olarak tespit edilmeden veya riskli alan ya da rezerv yapı alanına ilişkin karar verilmeden karar alınabilmesinde engel yoktur. Ancak önemle belirtilmelidir ki; bu karar 6306 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilemez ve bu aşamada alınmış bir kararın 6306 Sayılı Kanun'un uygulaması bakımından yok hükmünde sayılacağı hususunda ayrıca bkz. **İnal**, s. 97-99.

⁴⁹⁵ **Yağcı**, s. 156.

⁴⁹⁶ **Çetiner, Bilgehan**: İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Ed.: İnal, Emrehan/Baysal, Başak, İstanbul 2017, s. 166 (İnşaat).

Buna karşılık bu görüşü savunan yazarlar, uygulamada üçte iki çoğunluk kararı ile anlaşma yapılan yüklenicilere diğer işler yanında riskli yapı tespiti işlemlerinin de yürütülmesi hususunda (temsil) yetki(si) verilmesinin karşısında; riskli yapı tespiti kesinleşmeden önce Kat Mülkiyetine Kanununa tabi yapılarda bakımından Kat Mülkiyeti Kanununun 45. maddesinde öngörülen önemli yönetim işleri için oybirliği koşulunun sağlanması; paylı mülkiyete tabi yapılar bakımından TMK. 692. madde uyarınca oybirliği ile alınacak kararlar çerçevesinde 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi kapsamındaki işlem ve uygulamaların yapılmasına ilişkin kararlar alınabileceği ifade edilmektedir. Ancak oybirliğinin sağlanamaması durumunda; üçte iki çoğunlukla alınan kararların hüküm ifade etmeyeceğini, kararın kesinleşmesinden itibaren maliklerin yeni bir karar almaları gerektiği belirtilmektedir⁴⁹⁷.

İkinci görüşe göre ise, riskli yapılar özelinde riskli yapı tespitinin kesinleşmesi gerektiği ve riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin gerekmediği durumlarını ayrı ayrı ele aldıktan sonra toplantı yapılması ve karar alınması için riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin beklenilmesinde fayda olduğu ancak zorunluluk olmadığı, riskli yapı tespitine itiraz edilip de sonuç değişecek olması halinde dahi bunun bir sakınca doğurmayacağı, riskli yapı tespitine itiraz nedeniyle sonucun değişmesi halinde daha evvel alınmış olan kararın

⁴⁹⁷ **Çetiner (İnşaat):** s. 166-167; Yargıtay, toplantı yeter sayısı bulunmadan yapılan toplantı ve alınan kararların yok hükmünde olacağı hususunda bkz. “(...) anataşınmazda 35 bağımsız bölüm bulunduğu anlaşılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 30. maddesine göre kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Anataşınmazda 35 bağımsız bölüm maliki bulunduğuna göre, bunlardan en azından 18'inin toplantıda hazır bulunması gerekir. Oysa 10. maddenin oylaması ile ilgili toplantıya 17 kişinin katıldığı saptanmaktadır. Toplantı yeter sayısı bulunmadan yapılan toplantı ve alınan kararlar yok hükmündedir. (...)” Yargıtay 18. HD., T.: 22.11.2011, 2011/7989 E., 2011/11856 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 01.07.2019; Aynı yönde bkz. YHGK., T.: 12.03.2008, 2008/11-246 E., 2008/239 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 02.07.2019; Buna karşılık Yargıtay bir başka kararında toplantı yeter sayısı için salt çoğunluk sağlanamadığından toplantıda alınan kararların tamamının iptaline karar verilmesi hususunda bkz. “(...) anataşınmazda 129 bağımsız bölüm bulunduğu, 06.01.2013 tarihli hazirun listesine göre 80 bağımsız bölüm malikinin asaleten veya vekaleten toplantıya katıldığı, salt çoğunluğun sağlanabilmesi için toplam 65 bağımsız bölüm malikinin toplantıya katılması gerektiği, Dairemizin 23.03.2015 tarihli geri çevirme kararı üzerine dosyaya getirilen tapu kayıtları ve vekaletnamelere göre toplam 50 kişinin asaleten ve vekaleten toplantıya katıldığı anlaşıldığından, toplantı yeter sayısı için salt çoğunluk sağlanamadığından toplantıda alınan kararların tamamının iptaline karar verilmesi (...)” Yargıtay 18. HD., T.: 07.03.2016, 2015/20952 E., 2016/3843 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 01.07.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 18. HD., T.: 07.03.2013, 2013/1588 E., 2013/3311 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 01.07.2019; Toplantı ve karar yeter sayısının arandığı hallerde bu yeter sayılar olmadan karar alındığı takdirde iptal edilebilir bir kararın bulunduğu kabul edilmelidir. Bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 680.

hükümsüz olacağı dolayısıyla riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin gerekmediği ifade edilmektedir⁴⁹⁸.

Gerçekten de, 6306 Sayılı Kanunun uygulama alanı bulabilmesi içi kanun kapsamında yer alan uygulama alanlarını teşkil eden durumun varlığı gerekmektedir. Yani diğer bir anlatımla; bir riskli alan kararının varlığı veya rezerv yapı alanı kararının verilmiş olması ya da bir yapının riskli olarak tespit edilmesi gerekmektedir. Riskli yapının durumu riskli alan veya rezerv yapı alanı kararına göre farklılık arz etmekte olup örneğin bir yerin Cumhurbaşkanı kararı ile riskli alan ilan edilmesi kararı idari işlem niteliğinde olduğundan iptal edilene kadar geçerli bir işlemin sonuçlarını doğuracağından riskli alan kararının resmî gazetede yayımlanması itibar ile 6306 Sayılı Kanun uygulama alanı bulacaktır. Bunun yanı sıra, riskli yapı bakımından yapının riskli olarak tespit başvurusunda bulunulması yapının riskli olacağı sonucunu mutlaka doğurmayacaktır. Bunun, riskli yapı tespiti talebinde bulunulmaması halinden pratikte bir farkı olmadığı kanısındayız. Dolayısıyla 6306 Sayılı Kanun'un uygulanabilmesi bakımından riskli yapı tespitine ya itiraz edilmemesi ya da itirazın reddedilmesi sebebiyle kararın kesinleşmesi gerektiğini ifade etmek gerekir.

b) Toplantının Niteliği ve Uygulanacak Hükümler

6306 Sayılı Kanun kapsamında kalan yapı hakkında toplantı yapılmak sureti ile karar alınabilmesi hususunda yapılacak toplantının ve uygulanacak hükümlerin belirlenmesi önem arz etmektedir. Buna göre, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde öngörülen karar nisabının uygulanabilmesi için birtakım şartların varlığı gerekmektedir.

İlk olarak, 6306 Sayılı Kanun kapsamında kalan yapı üzerinde birden fazla kişi mülkiyetinin söz konusu olması gerekmektedir. Yani diğer bir deyişle; birden fazla malik, paylı mülkiyet ya da elbirliği ile mülkiyet ilişkisi içerisinde olabileceği gibi yapının kat mülkiyetine tabi olması halinde birden fazla bağımsız bölüm malikinin bulunması da söz

⁴⁹⁸ İnal, s. 99-101.

konusu olabilir. Zira tek kişi mülkiyetinin varlığı halinde 6306 Sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalar bakımından tek kişi malik tarafından karar verileceğinden sorun bulunmamaktadır⁴⁹⁹.

İkinci olarak, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinin uygulama alanı bulabilmesi için yapının, 6306 Sayılı Kanun'un uygulama alanı içerisinde bulunması gerekmektedir. Yani daha net bir deyişle; bir yapının 6306 Sayılı Kanun kapsamında ve kanunun uygulama alanı içerisinde olabilmesi için yapının ya riskli yapı olarak tespit edilmiş olması ya da riskli alan veya rezerv yapı alanı içerisinde kalması gerekmektedir⁵⁰⁰.

İkinci duruma bağılı olarak bir yapının 6306 Sayılı Kanun kapsamında kalması halinde; TMK. ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine istisna getiren 6306 Sayılı Kanunun özel hükümlerinin uygulanması söz konusu olacaktır⁵⁰¹. Yani bir yapının 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmesi veya riskli alan ya da rezerv yapı alanı içerisinde kalması durumunda; yapının paylı mülkiyete tabi olması halinde kural olarak öncelikle 6306 Sayılı Kanun'un getirdiğı özel hükümler varsa işbu özel hükümler, 6306 Sayılı Kanun'un özel hüküm getirmediğı durumlarda ise, TMK. hükümleri uygulanacak olup Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin de kıyasen uygulanabileceğı durumlar söz konusu olabilecektir. Bir yapının 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmesi veya riskli alan ya da rezerv yapı alanı içerisinde kalması durumunda; yapının kat mülkiyetine tabi olması halinde ise, 6306 Sayılı Kanun'un sonradan yürürlüğe girmiş kentsel dönüşüm konusunda özel bir kanun olması sebebi ile özel hüküm varsa 6306 Sayılı Kanun, özel hüküm yoksa Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanabilecektir⁵⁰².

⁴⁹⁹ Yağcı, s. 153.

⁵⁰⁰ Yağcı, s. 153-160; Ayrıca 6306 Sayılı Kanun'un uygulama alanları hakkında detaylı açıklamalarımız için bkz. s. 95 vd.

⁵⁰¹ Yağcı, s. 159.

⁵⁰² İnal, s. 101-103; Kat mülkiyetine tabi bir riskli yapıda henüz kat mülkiyeti sona ermemişse mezkûr yapının yıkılmasından evvel arsanın değerlendirilmesi ile ilgili yapılacak kat malikleri toplantısına ilişkin "toplantıya çağırma usulü", toplantının "olağan toplantı" ya da "olağanüstü toplantı" olarak yapılmasına dair kurallar, toplantının yapılacağı yer, toplantı yeter sayısına ulaşamaması halinde uygulanacak kurallar gibi konuları düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu 29. madde hükmünün uygulanacağından şüphe edilmemesi gerektiğı hususunda bkz. Yağcı, s. 170; Ayrıca 6306 Sayılı Kanun'un TMK. ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte uygulanması hususundaki açıklamalarımıza bkz. s. 170-171.

Buna karşılık Yargıtay uygulamasına bakıldığında 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde 2016 yılında yapılan değişiklikten evvel hükmün lafzının toplantı yapıp karar alınma hususunun binanın yıktırılmasından sonra olarak anlaşılmasının müsait olması durumu çerçevesinde Kat Mülkiyeti Kanununun ve 6306 Sayılı Kanunun uygulanması bakımından "binanın yıktırılıp yıktırılmama" şeklinde bir kriter getirdiği görülmektedir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2018 yılında verdiği bir kararında; 6306 Sayılı Kanunun 6/1. maddesinde öngörülen karar nisabının uygulanmasının anataşınmazın üzerindeki yapının yıkılıp kat mülkiyetinin sona ermesinden sonra uygulanabilmesinin mümkün olduğunu, davaya konu taşınmaz üzerinde yapının halen mevcut olduğu, kat mülkiyetinin kurulu bulunduğu dikkate alındığında binanın yıkılarak yeniden yapılması yönünde kararın Kat Mülkiyeti Kanununun 45. maddesi gereğince tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir⁵⁰³. Ancak 2016 yılında 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde yapılan değişiklikle hükme "yapılar yıktırılmadan önce" ibaresinin eklenmesi sureti ile toplantı yapıp karar alınmasının binanın yıktırılmasından önce de gerçekleştirilebileceğinin açıkça düzenlenmiş olması sebebi ile Yargıtay tarafından binanın yıkılıp yıkılmaması kriteri pratik önemini yitirmiştir.

Zaten önemle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu birbirinin muadili olmayıp 6306 Sayılı Kanun kentsel dönüşüm konusunda sonradan yürürlüğe

⁵⁰³ Yargıtay kararında "(...) davaya konu 342 ada ... parselde kat mülkiyeti kurulu olduğu, on bağımsız bölüm bulunduğu, 6306 Sayılı Kanuna göre "riskli yapıdır" şerhi konulduğu anlaşılmıştır. 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin birinci fıkrasına göre, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatlari aranmaksızın bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Buna göre sözü edilen madde hükmü anataşınmaz üzerinde yapının yıkılıp kat mülkiyetinin sona ermesinden sonra uygulanabileceğinden davaya konu taşınmaz üzerinde yapının halen mevcut olduğu, kat mülkiyetinin kurulu bulunduğu dikkate alındığında binanın yıkılarak yeniden yapılması yönünde kararın Kat Mülkiyeti Kanununun 45. maddesi gereğince tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olduğundan bu koşulu sağlamayan2015 tarihli kat malikleri kurulu kararının iptali yerine yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir." demiştir. Karar metni için bkz. Yargıtay 20. HD., T.: 09.04.2018, 2017/2992 E., 2018/2721 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:30.06.2019; Aynı yönde bkz. Yargıtay 20. HD., T.: 10.12.2018, 2017/2579 E., 2018/8048 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 30.06.2019; Yargıtay 18. HD., T.: 04.11.2015, 2015/1794 E., 2015/15821 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 30.06.2019.

giren özel bir kanundur. Bu kanunda özel hüküm bulunması halinde öncelikle bu özel hükmün uygulanmasında tereddüt edilmemelidir. Ancak özel hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanabilmesi olanaklıdır. Dolayısıyla kat mülkiyetine tabi bir riskli yapının, kat mülkiyeti devam ettiği sürece Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmasında hukuken bir engel bulunmamaktadır⁵⁰⁴. Yüksek Mahkemenin hükmün lafzından hareketle şekli bir değerlendirmede bulunduğunu ifade etmek gerekir.

c) Toplantı Çağrısı

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi kapsamında toplantı yapılması ve karar alınması hususunda yapılacak toplantının çağrı şekline ilişkin kanunda ve uygulama yönetmeliğinde bir düzenleme bulunmamaktadır⁵⁰⁵.

⁵⁰⁴ İnal, s. 34.

⁵⁰⁵ Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde 2016 yılında değişiklik yapılmasından önce toplantı çağrısı ve toplantının yapılmasına ilişkin birtakım düzenlemeler mevcuttu. 2016 yılındaki değişikliklerle bu düzenlemeler hükümden çıkarıldı. Madde metninin değişiklik yapılmadan önceki hali “Riskli yapılarda, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi üzerine, (...)(*) bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda riskli yapının değeri de gözetilerek bütün maliklerce oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.” şeklindedir.

Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinin yürürlükteki mevcut hali “Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıkılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir. Bu tebliğde, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı

Kat mülkiyetine tabi bir riskli yapıda henüz kat mülkiyeti sona ermemişse mezkûr yapının yıkılmasından evvel arsanın değerlendirilmesi ile ilgili yapılacak kat malikleri toplantısına ilişkin “toplantıya çağırma usulü”ne uygulanacak kurallardan Kat Mülkiyeti Kanunu 29. madde hükmünün uygulanacağı belirtilmektedir⁵⁰⁶. Kat Mülkiyeti Kanunu 29/2. madde hükmü “*Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.*” şeklinde olup işbu hüküm uyarınca kat maliklerinden biri (uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesi uyarınca) yöneticinin veya denetçinin en az on beş gün önceden toplantıyı sebepini içeren bir yazıyı tüm kat maliklerine imza karşılığı vermesi veya önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla göndermesi gerektiği belirtilmektedir⁵⁰⁷.

Paylı mülkiyete tabi yapılar bakımından ise, paydaşların toplantıya çağırılmasına ilişkin olarak TMK.’da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Nitekim toplantı yapılmak sureti ile karar alınması gerektiğinden kanundaki bu boşluğun Kat Mülkiyeti Kanununun 29/2. madde hükmünün kıyasen uygulanarak doldurulması gerektiği ortaya konulmuştur⁵⁰⁸.

d) Toplantı Yeter Sayısı

6306 Sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliğinde toplantı yeter sayısına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak doktrinde bu hususta iki farklı görüş ileri sürülmüştür.

alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.” şeklindedir.

⁵⁰⁶ Yağcı, s. 170 (dipnot 502).

⁵⁰⁷ İnal, s. 106; Ayrıca 7201 Sayılı Tebligat Kanunu’nun kat malikleri kurulunun toplantı çağırması tebliği hususundaki özel düzenlemesini içeren ek 1. madde hükmünün, anılan düzenleme uyarınca apartmanda fiilen oturana yapılmak veya apartmanda bulunan ilan tahtasına asılmak sureti ile yapılamayacağı ve böyle yapılan çağrının 6306 Sayılı Kanun kapsamında geçerli bir tebligat olmayacağı hususunda bkz. Yağcı, s. 170-171.

⁵⁰⁸ İnal, s. 106-107; Yağcı, s. 171.

Birinci görüşe göre, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. madde hükmünde yer alan karar yeter sayısının aynı zamanda toplantı yeter sayısı da olduğu, esasen kanunun 6/1. maddesinde öngörülen karar nisabının Kat Mülkiyeti Kanununun 45. madde, 46/3. madde ve TMK. 692 ve 702. madde hükümleri uyarınca oybirliğine tabi tutulan bir konunun kentsel dönüşümün aciliyeti nedeniyle hafifletilmiş şekli olduğu ileri sürülmektedir⁵⁰⁹.

Buna karşılık ikinci görüş ise, karar yeter sayısının sağlanamaması durumunda TMK. 691/3. madde hükmü çerçevesinde mahkemeye başvurmak sureti ile hâkimden, tüm paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar vermesinin talep edilebileceği ve bu şekilde karar yeter sayısına ulaşılamamış olmasına rağmen hâkimin kararı doğrultusunda hareket edilmesinin sağlanabileceği düşüncesinden hareketle toplantı yeter sayısı ile karar yeter sayısının aynı olduğu, karar yeter sayısına ulaşılamaması halinde toplantının da yapılamayacağından söz edilemeyeceği belirtilmektedir. 6306 Sayılı Kanun'da toplantı yeter sayısına ilişkin özel bir düzenlemenin olmaması Kat Mülkiyeti Kanununun 30. madde hükmünde yer alan toplantı yeter sayısına ilişkin oranların göz ardı edileceği anlamına gelmediği ve 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde belirtilen nisaba ulaşılamaması halinde dahi toplantının yapılabileceği, ancak bu toplantıda 6306 Sayılı Kanunun 6/1. maddesi uyarınca karar alınamayacağı, katılanların çoğu ile karar alınmış olsa dahi bu hüküm çerçevesinde alınmış bir karardan söz edilemeyeceği ve kat malikleri veya paydaşlar arasında anlaşmazlık olduğu manasına geleceği ifade edilmektedir. İşte bu durumda TMK. 691/3. madde hükmü çerçevesinde hâkimin müdahalesini talep etme durumunun hasıl olacağı ileri sürülmektedir⁵¹⁰.

e) Karar Yeter Sayısı

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. madde hükmünde *"Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uyplama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, (...) yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip*

⁵⁰⁹ Yağcı, s. 171-172.

⁵¹⁰ İnal, s. 107-108.

oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.” denilmektedir.

Anılan hükümden hareketle; karar yeter sayısı bakımından sadece pay çoğunluğunun mu yoksa pay ve paydaş çoğunluğunun mu aranacağı hususu müphem kalmıştır. Bu kapsamda doktrinde iki farklı görüş ileri sürülmüştür. Birinci görüşe göre, hükümde her ne kadar “paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir” ibaresi ile paydaş çoğunluğunun yeterli olacağı izlenimi yaratılmış olsa da, “sahip oldukları hisseleri oranında” demek sureti ile pay çoğunluğunun da aranması gerektiği ifade edilmiştir⁵¹¹. İkinci görüşe göre ise, sadece pay çoğunluğunun temel alınmasının azınlıkta kalan kat maliki ya da paydaşların mülkiyet hakkını zedeleyebileceği kaygısına karşılık oybirliğinin sağlanmadığı her durumda azınlığın mülkiyet hakkının zarar görebileceğinin olanaklı olduğu hatırlatılarak; önemli olan hususun azınlığın mülkiyet hakkının ihlalinin önüne geçmek olduğu, bunun da karar yeter sayısını yükselterek veya oy verme hakkını sınırlandırarak değil, yargısal denetimle mümkün olabileceği ifade edilmektedir. Kanunun amacı düşünüldüğünde karar yeter sayısı olarak sadece pay çoğunluğunun esas alınmasını, azınlık kat maliki veya paydaşların haklarının korunmasının ise yargı yolu ile sağlanmasının yeterli olacağı belirtilmektedir⁵¹².

Karar yeter sayısı bakımından sadece pay çoğunluğunun belirleyici olması durumunda örneğin 100-m² bir taşınmazda (A), (B), (C), (D) ve (E) olmak üzere 5 malik olduğunu varsayalım. Maliklerin her biri eşit hisselerle sahipse en az üçte iki çoğunlukla karar alabilmeleri için hisseleri oranında bunu sağlamaları gerekmektedir. Yani 100-m²'nin en az 60-m²'sine sahip paydaş ile karar alınabilecektir. Diğer yandan bu maliklerden her biri eşit hisseye sahip değilse; örneğin, (A)'nın 60-m², (B), (C), (D) ve (E)'nin de 10'ar metre kare arsa payı olması durumunda (A) tek başına üçte iki çoğunluk kararını sağlayabilecektir. Ancak karar yeter sayısı bakımından pay çoğunluğunun yanında paydaş çoğunluğunun da aranması halinde karar vermek daha da güçleşecektir. Zira örneğimizin ikinci durumunda (A) tek başına karar alabilecekken; paydaş çoğunluğunun

⁵¹¹ Kurşat, s. 53.

⁵¹² İnal, s. 108-110.

da aranması halinde (A)'nın dışında en az iki kat maliki veya paydaş daha bu karara katılması gerekecektir.

f) Karar Yeter Sayısının Sağlanamaması Durumu

6306 Sayılı Kanun'un 6/2. maddesi "*Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. (...)*" demek sureti ile kanunun 6/1. maddesi çerçevesinde karar yeter sayısının sağlanamaması durumunda gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebileceği düzenlenmiştir.

Ancak 6306 Sayılı Kanun'un 6/2. maddesinde öngörülen çözümün geniş bir uygulama alanı bulamayabileceğini ve çoğu zaman çoğu zaman çözüm sağlayabileceğini düşünmenin gerçekçi olmadığı gerekçesi ile hem anılan düzenleme eleştirilmekte hem de kat malikleri veya paydaşlarca kanunun 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluğu sağlayamamaları halinde alternatif bir hukuki imkana ihtiyaç olduğu ortaya konulmaktadır. Zira kanunun 6/1. maddesi çerçevesinde karar yeter sayısının sağlanamaması durumunda Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilmemesi durumunda dönüşümün gerçekleştirilememesi gibi sonuç ortaya çıkacak olup bu da dönüşümün mecburiliği ilkesi ile bağdaşmayacaktır. Böyle bir durumda izaley-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) davası düşünülebilecekse de kanunun amacın ve genel sistem ile bağdaşmadığı belirtilmiştir. Bu minvalde; kanunun 6/1. maddesi çerçevesinde karar yeter sayısının sağlanamaması durumunda anlaşmazlığın hâkimin kararı ile giderilmesine imkân tanınmasının zorunlu olduğu ileri sürülmüştür⁵¹³.

Ancak önemle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı Kanun'un 6/2. maddesinde kanunun uygulama alanları kapsamında gerçekleştirilecek uygulama ve işlemler bakımından

⁵¹³ Detaylı bilgi için bkz. İnal, s. 110-112.

kanunun 6/1. maddesi çerçevesinde karar yeter sayısının sağlanamaması durumunda Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebileceği hususunda zaten bir çözüm yolu öngörülmüştür. Kanunun 6/1. maddesi çerçevesinde karar yeter sayısının sağlanamaması durumunda anlaşmazlığın hakim karar ile giderilmesini isteme durumunda teorik olarak makul bir hukuki imkan gibi dursa da özellikle dönüşümün gerçekleştirildiği sahalarda binlerce hak sahibinin varlığı karşısında hakimlerin tek tek tarafların hangi tip sözleşmeleri yapması gerektiğini veya binanın güçlendirilmesi ya da yıkılıp yeniden yapılması uyuşmazlıkları içerisinde boğulmasına neden olabilecektir. Aynı zamanda bu durum, mahkemelerdeki iş yükünün daha da artmasına sebep olabilecektir. Hatta uygulamada kentsel dönüşüm alanlarında hak sahibi olan kimselerin bazılarının vefat etmesi sebebi ile sürece mirasçıların dahil olması ya da vesayet hukukundan kaynaklanan durumların olması gerçeği karşısında kentsel dönüşüm uygulamalarının süresinin uzamasına dahi sebebiyet verebilir. Nitekim bu hususların da göz önünde bulundurulması gerektiğini ifade etmekteyiz.

C. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA “ÜÇTE İKİ” KURALININ ORTAYA KONULMASI

1. 6306 Sayılı Kanunu’nun 6/1. Maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 15. Maddesinin Ele Alınması

6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi ise, “(...) *Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. (...)*” şeklindedir.

Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesi 21.06.2019 tarih ve 30808 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”in 10. maddesi ile değişikliğe uğramıştır. Uygulama yönetmeliğinde yapılan bu değişiklik ile yönetmeliğin 15/2. madde hükmü ile kanunun 6/1. maddesi arasındaki uyumsuzluk büyük oranda giderildiği söylenebilir.

Gerçekten de tarihinde yapılan değişiklikten önceki yönetmeliğin 15/2. maddesi “*Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. (...)*” şeklinde idi.

Görüleceği üzere; kanun ve uygulama yönetmeliği birbiri ile uyumsuzdu. Zira kanunun 6/1. maddesinde yer alan ve 2016 değişikliği ile hükme eklenen “*yapılar yıktırılmadan önce*” ibaresi⁵¹⁴ uygulama yönetmeliğinde “*yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın*” şeklinde karşılık bulmuştur. Uygulama yönetmeliğinde, kanundan tam altı ay sonra değişiklik yapılmasına karşın kanundaki deyişten farklı bir terim kullanılması isabetli değildir. Öte yandan “*yapılar yıktırılmadan önce*” ibaresi ile kanunun 6/1. maddesi kapsamında gerçekleştirilecek uygulama işlemleri bakımından zamansal bir

⁵¹⁴ 6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesinde yer alan “*yapılar yıktırılmadan önce*” ibaresi 2016 yılında kanuna eklenmiş idi. Bundan önce hükmün uygulanması bakımından sorunlar ortaya çıkmıştır. Zira Yargıtay, yapıların yıktırılmamış olması sebebi ile durumlarda yapının kat mülkiyetine tabi olmasından dolayı Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanması gerektiğini, bu sebeple alınacak kararların oybirliği ile alınmasının zorunlu olduğunu ve açılacak davaların Sulh Hukuk Mahkemesi’nde açılması gerektiği yönünde kararlar vermekteydi. Bu konudaki detaylı açıklamalarımız için bkz. s. 220 vd.

sınırlama getirilerek yapıların yıktırılmasından sonra söz konusu hükmün uygulanamayacak olması gibi bir durumu anlamaya müsait mana çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, “*yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın*” ibaresi hükmün uygulanması bakımından daha isabetlidir. Uygulama yönetmeliğinde 21.06.2019 tarihinde yapılan değişikliklerle kanun yönetmelik uyumsuzluğuna rağmen anılan ibare korunmuştur. Fikrimize göre, kanundaki deyim de uygulama yönetmeliğine uyumlu hale getirilmesi daha yerinde olacaktır.

Ayrıca uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde kanunda öngörülme­yen bir biçimde “*bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.*” denilmekteydi. Yani, en az üçte iki çoğunluk ile karar verilmesinden evvel maliklerin oybirliği hareket etmesi aranmaktaydı. 6306 Sayılı kanunun anlaşma/uzlaşma temeline dayanması bakımından anlaşılabilir bir husus olsa da uygulama işlemlerinin gerçekleştirilmesinde kanunda öngörülme­yen bir hususunda yönetmelik ile düzenlenmesi söz konusuydu. 21.06.2019 tarihli değişiklik ile bu ibare hükümden çıkarılmıştır. Anlaşılan o ki; kanun koyucu, 6306 Sayılı Kanun’un temel amacının gerçekleştirilmesi bakımından kanunun ivedi bir biçimde tatbik edilmesini öngörmektedir⁵¹⁵.

Öte yandan; 29.11.2018 tarih ve 7153 Sayılı kanunun 23. maddesi ile 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Anılan bu değişiklik ile 6306 sayılı kanunun uygulama alanları olan riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapılar bakımından farklılık öngörülmüştür. Bahse konu bu farklılık yapılmadan evvel riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda en az üçte iki çoğunluğun sağlanması üzerine bu çoğunluğa katılmayanların arsa payları Bakanlıkça rayiç değeri tespit

⁵¹⁵ Ayrıca 6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesi çerçevesinde üçüncü kişilerle yapılacak hukuki işlem açısından (binanın yeniden bir yüklenici firmaya yaptırılması gibi) sonuç itibari ile azınlıkta kalanların anlaşmaya yanaşmaması durumunda açık artırma usulü ile onların paylarının satışının gerçekleşeceğinden oybirliğinin sağlandığı görüşü için bkz. **Yağcı**, s. 187-188.

ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılmadığı takdirde; bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilmeyi düzenlemekteydi⁵¹⁶. Ancak 2018 yılında yapılan değişiklik ile riskli alan ve rezerv yapı alanları ile riskli yapılar bakımından ayırım yapılmıştır. Buna göre, riskli alan ve rezerv yapı alanları bakımından aynı usul korunurken; riskli yapılar bakımından “(...) anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanır. (...)” demek sureti ile çoğunluğa katılmayanların paylarının üçünü kişilere satışının gerçekleştirilebileceği düzenlenmiştir. Ancak buna karşılık, uygulama yönetmeliğinde bu yönde bir değişiklik yapılmamıştı. Fakat 21.06.2019 tarihinde uygulama yönetmeliği değişikliğe uğrayarak “(...) riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.” şeklinde bir ibare mezkûr hüküm fıkrasına eklenmiş ve kanun ile yönetmelik uyumsuzluğu giderilmiştir⁵¹⁷. Ancak önemle belirtilmelidir ki; kanunda “üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanır.” ibaresi yer almakta olup anlaşmaya sağlamayanların payları üçüncü kişilere satılincaya kadar tekrarlanır derken azami sınırının ne olacağı belirsizdir. Ayrıca uygulama yönetmeliğinde yapılan değişiklikle; “üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir” denilerek farklılık yaratılmış ve sanki üçüncü kişilere satılmadığı takdirde sürecin tamamlanacağı manasını çıkarmaya müsait düzenleme yapılmıştır.

Tüm bu anlatılanlar çerçevesinde; 6306 Sayılı kanun ile uygulama yönetmeliği arasında bir uyumsuzluk olduğu ortada olup anılan bu uyumsuzluğun giderilmesi uygulamada

⁵¹⁶ 29.11.2018 tarih ve 7153 Sayılı kanunun 23. maddesi ile 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesinde değişiklik yapılmazdan evvel kanunun 6/1. maddesindeki ilgili hüküm “(...) 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 ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. (...)” şeklinde idi. Bkz. www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi: 14.03.2019.

⁵¹⁷ 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 10. maddesi ile değişiklik yapılmıştır.

tereddütler yaratmamak ve terminolojik birliğinin sağlanması bakımından önem arz etmektedir.

2. “Üçte İki” Kuralının Kapsamı ve Amaca Göre Sınırlanabilmesi

a) Kapsamı

6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi uyarınca maliklerin en az üçte ikisinin çoğunluk kararı ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine karar verebileceği hüküm altına alınmıştır.

Maliklerin üçte ikisinin çoğunluk kararı ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; en az üçte iki çoğunluğa ulaşmak sureti ile 6306 Sayılı kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulama işlemleri bakımından sınırlı sayıda sayım prensibine uygun olarak sadece anılan hükümde belirtilen işlemlerin mi yapılabileceği yoksa en az üçte iki çoğunluğa sahip olan paydaşların bu düzenlemeye dayanarak her türlü işlemi sınırsız bir biçimde gerçekleştirebileceği hususunda mezkûr düzenlemede bir açıklık bulunmamaktadır.

Hükümün lafzından hareketle; riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ilgili yapının ya da söz konusu tüm taşınmazların geleceği hakkında her türlü kararı serbestçe alabilecekleri mümkün olarak anlaşılmakta olup hükümde yapılan sayım tahdidi değil, tadadî olarak yapılmıştır⁵¹⁸. Gerçekten de kanunun 6/1.

⁵¹⁸ Yağcı, s. 180.

maddesinde geçen “ve diğer usullerle yeniden değerlendirilmesine” ibaresi bunu doğrulamaktadır. Zira anılan bu ibare oldukça soyut ve ucu açık olup diğer usullerin ne olduğu veya neler olabileceği ya da kim tarafından ve nasıl tayin edileceği yahut sınırının ne olacağı gibi hususlar müphemdir. Biraz daha somutlaştırmak gerekirse örneğin,

- Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde en a üçte iki çoğunluğa sahip paydaşlar, en az üçte iki çoğunluk kararına dayanarak ilgili yapının yahut söz konusu tüm taşınmazların yerine mezkûr taşınmazları üçüncü bir kişiye veya herhangi bir kamu kurumuna ya da bir meslek odasına bağışlayabilirler mi?

- En az üçte iki çoğunluğa sahip olan malikler veya paydaşlar, kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilmek sureti ile ilgili taşınmazların yıkılarak yeniden yapılacak olan yapılarda üretilecek bağımsız bölümler paylaşmak/paylaştırmak yerine bunları satın elde edecek bedelleri dağıtabilirler mi?

- En az üçte iki çoğunluğa sahip olan malikler veya paydaşlar, söz konusu taşınmazı satın elde edecek bedelle başka bir yerden taşınmaz satın alabilirler mi?

- En az üçte iki çoğunluğa sahip olan malikler veya paydaşlar, dönüşüme konu edilecek taşınmazı satın yerine başka bir yerden taşınmaz ile trampa yapabilirler mi?

- Binanın eser sözleşmesi kapsamında yapılabilecek olması durumunda; en az üçte iki çoğunluğa sahip olan malikler veya paydaşlar, yükleniciye işin karşılığı olarak aşırı bir bedel taahhüdünde bulunabilirler mi?

- Yapının, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında değerlendirilecek olması durumunda; maliklerin veya paydaşların sahip oldukları paylarındaki azalmanın, yükleniciye devredilmesi planlanan paylar bakımından paydaşlar arasında orantılı olmayarak paylaşım yapılabilir mi?

- Toplantı yapılmaksızın bir karar metninin imzalanması ya da toplantı çağrı usulüne uyulmaksızın bazı kat malikler veya paydaşların toplantıya katılımının önlenmesi mümkün olabilir mi?

- En az üçte iki çoğunluğa sahip olan malikler veya paydaşlar, yüklenici ile her türlü sözleşme akdedilebilir mi anılan bu sözleşmenin koşullarına diledikleri gibi karar verebilirler mi?

şeklindeki olasılıklar çoğaltılabilir⁵¹⁹. Nitekim belirtilen bu durumlar dikkate alındığında azınlığın mülkiyet hakkının ihlal edilmesi gibi bir sonuç ile karşılaşılabilir. Acaba 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi kapsamında öngörülen karar nisabı ile (2/3) her türlü işlem sınırsız bir şekilde yapılabilecek midir? Bu sorunun cevabını verebilmek adına öncelikle anılan kuralın kapsamını tespit edebilmek adına hukuksal çerçevesini ortaya koymak gerekmektedir.

b) “Üçte İki” Kuralının Amaca Göre Sınırlanabilmesi

6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi kapsamında malikler veya paydaşların en az üçte iki çoğunluğu sağlamak sureti ile karar alması bakımından ne kanunda ne uygulama yönetmeliğinde uyulması gereken ilke ve esaslar düzenlenmiştir⁵²⁰. O halde; 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi kapsamında malikler ve/veya paydaşlar, dilediği her konuda serbest ve sınırsız bir biçimde kanunda en az üçte iki çoğunluğu sağlamak sureti ile karar alabilecekler midir? Bu soruya olumsuz cevap vermek gerekecektir⁵²¹. Zira her ne kadar, kanunda anılan kuralın uygulanması noktasında ilke ve esaslar gösterilmemişse de gerek kanunun varlık nedeni (ratio legis), gerek dürüstlük kuralı (TMK. 2. madde) ve gerekse mülkiyet hakkı bağlamında bir bütün olarak ele almak ve değerlendirmek gerekmektedir.

⁵¹⁹ **Öz, Turgut:** “Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi”, <https://jurix.com.tr/article/5551>, s. 5 (Erişim Tarihi: 09.05.2018); **İnal**, s. 144-145.

⁵²⁰ **İnal**, s. 142.

⁵²¹ **İnal**, s. 142; **Yağcı**, s. 180-185; **Çetiner (İnşaat)**, s. 177-178.

(1) “Üçte İki” Kuralının Uygulanmasında Kanunun Varlık Nedeni (Ratio Legis)

6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesindeki kuralın uygulanması bakımından gözetilmesi gereken ilk kıstas kanunun varlık amacına uygun bir biçimde tatbik edilip edilmediğidir. 6306 Sayılı kanunun temel amacına ve varlık nedenine dair detaylı açıklamaları yukarıda yaptığımızdan bu başlık altında buna ilişkin kapsamlı açıklama yapmayacağız⁵²². Ancak önemle ifade edilmelidir ki; 6306 Sayılı kanunun temel amacı, riskli alanlar ile riskli alan dışında kalan riskli yapıların bulunduğu yerlerde sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmaktır. 6306 Sayılı kanun ile yalnızca deprem riskini konu edinilmeyip bir taraftan can ve/veya mal güvenliği üzerinde doğal afetler sebebi ile meydana gelebilecek olası zararları önlemek adına var olan risklerin kaldırılması amaçlanırken; diğer taraftan ise, ülkemizdeki 1950’li yıllardan itibaren başlayan hızlı kentleşmenin etkisi ile artan nüfus yoğunluğunun doğurduğu çarpık, düzensiz ve plansız kentleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ile planlama esaslarına şehircilik ilkelerine uygun bir şekilde sağlanması sureti ile sağlıklı, düzenli ve planlı alanların oluşturulması hedeflenmektedir⁵²³.

6306 Sayılı kanunun temel amacının gerçekleştirilmesine yönelik iş ve işlemler ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerdeki hak sahiplerinin temel hak ve özgürlükleri arasında ince bir çizgi bulunmaktadır⁵²⁴.

⁵²² 6306 Sayılı kanunun varlık nedeni ve amacı çerçevesindeki açıklamalarımız için bkz. s. 96-99.

⁵²³ Ayrıca 6306 Sayılı Kanunun amacının gerçekleştirilmesi bakımından uygulamada aranan kıstaslar için bkz. dipnot 306’teki karar; Bununla birlikte kanunun genel gerekçesinde 6306 Sayılı kanunun temel amacı, başta deprem olmak üzere afet riski altındaki alanların ivedilikle dönüştürülmesi gerekliliği, meydana gelmesi kuvvetle muhtemel doğal afetler karşısında can ve mal kayıplarının, sosyal ve iktisadi zararların önlenmesi ya da en aza indirilmesi, mülkiyet hakkına saygı, sağlıklı ve düzenli bir yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temini, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesi; dönüştürme, yeniden geliştirme ve yapılaşma hizmetlerinin Devlet ve ilgili kamu kurum ve kuruluşları eliyle belirli bir plan, program ve düzen içinde gerçekleştirilmesi ve böylece meydana gelen ya da gelebilecek olan düzensiz yapılaşmaların önüne geçilmesi, yerleşme ve yapı emniyetinin temin edilmesi şeklinde ortaya konulmuştur.

⁵²⁴ Doktrinde ÇOLAK, 6306 Sayılı kanunun temel amacının hak ve özgürlükler ile ilişkisini “*Kenti dönüştürme konusunda kamusal yetkilerin kullanılmasına yönelik yasal düzenlemeler doğrultusunda hak ve özgürlüklere müdahale edilmesine izin verilmesinin arkasında kentin fiziksel yetersizliğine bağlı olarak afet riskinin can ve mal güvenliği üzerinde oluşturduğu baskı yer almaktadır. Yapılış sürecinde yaşanan denetimsizlikler ya da zaman içinde ortaya çıkan yıpranmalar nedeniyle riskli hale gelmiş yapıların ya da yapılaşma alanının niteliklerinden kaynaklanan riskler nedeniyle tehlikeli hale gelmiş bölgelerin, sahip*

Bu anlatılanlar ile birlikte; çağdaş hukukun temel ilkelerinden biri olarak her kanunun belirli bir amacın gerçekleştirilmesi kapsamında çıkarılmasından dolayı hukuk kurallarının da belirli amaçlara yönelik olarak öngörüldüğü ilkesidir. Dolayısıyla her kanunun, hukuk normunun bir varlık nedeni olduğu ifade edilmektedir⁵²⁵. 6306 Sayılı kanunun amacı ve onu gerektiren nedenler anılan kanunun varlık sebebini teşkil etmektedir. Kanunda yer alan hükümlerin her birinin kanunun amacına ve varlık nedenine uygun bir biçimde tatbik edilmesi gerekmektedir⁵²⁶.

Bu bağlamda; 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi kapsamında en az üçte iki çoğunluğun sağlanması ile alınan kararların kanunun varlık nedenine uygun olması gerekmektedir. Örneğin, imar planında "konut+ticaret" tesis alanında kalan bir konutun (yapının) en az üçte iki çoğunluğun kararı ile kanun kapsamında ticari kaygı güdülerek ticari alanlar üretilmesi için karar alınması kanunun varlık sebebi ile bağdaşmayacaktır. Zira başta deprem olmak üzere olası afet riskli çerçevesinde ortaya çıkabilecek zararların önlenmesi ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinin hedeflendiği bir durumda bu amaçtan uzaklaşarak ticari kaygı ile hareket edilmesinin kanunun varlık nedeni ile çatışacağını ifade etmek gerekir. Yahut en az üçte iki çoğunluğun kararı ile tüm payların satış ve devrinin yapılarak bedelin paylaşılması ya da başka bir yerden taşınmaz alınarak değerlendirilmesi veya hisse senedi alınması ve yahut otel inşaatı yapılmak üzere anlaşılmasının kanunun varlık nedeni ile bağdaşmayacağı kanaatindeyiz.

(2) Mülkiyet Hakkının Korunması

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesindeki kuralın uygulanması bakımından gözetilmesi gereken ikinci kıstas olarak mülkiyet hakkının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Mülkiyet hakkı, anayasanın 35. maddesinde "Temel Haklar ve Ödevler"

olduğu tehlikenin bertaraf edilmesine yönelik olarak dönüştürme uygulamasının yapılması idarenin varlık nedeni olan görevler kapsamında bulunmaktadır." şeklinde ortaya koymaktadır. Bkz. **Çolak, Nusret İlker:** "Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi", <http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/>, Erişim Tarihi:08.05.2019.

⁵²⁵ **Özsunay**, s. 1.

⁵²⁶ Doktrinde ÖZSUNAY, 6306 Sayılı kanunun amacına ve çıkarılış nedenine uygun olarak kullanılmadığını belirtmektedir. Bkz. dipnot 304.

başlıklı ikinci kısmının "Kişinin Hakları ve Ödevleri" başlıklı ikinci bölümünün 35 inci maddesinde temel haklar arasında düzenlenmesine karşın; mülkiyet hakkının mezkûr düzenlemede tanımı yapılmamıştır. Anayasanın 35. maddesinde, “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” şeklinde düzenlenmiştir. Anayasaya göre mülkiyet hakkı, ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilecektir.

Aynı zamanda mülkiyet hakkı, AİHS’e ek 1 no’lu protokolün 1. maddesinde de düzenlenmektedir⁵²⁷. Bilindiği üzere; Anayasanın 90/5. maddesi uyarınca usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası antlaşmaların kanun hükmündedir ve bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesine başvuruda bulunulamaz. Ayrıca usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası antlaşmaların ise kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyumsuzluklarda milletlerarası antlaşma hükümlerinin esas alınacağı belirtilmiştir.

Doktrinde, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR mülkiyet hakkını “*eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı hak*” olarak tanımlamaktadır⁵²⁸. AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ ise mülkiyet hakkını “*kişilere eşya üzerinde en kapsamlı ve en geniş yetkilerle birlikte ödevler de yükleyen bir hak olarak kabul edilmelidir.*” şeklinde tanımlamaktadır⁵²⁹. Anayasa Mahkemesi ise bir kararında mülkiyet hakkını, “*Mülkiyet hakkı, bir kimsenin, başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu kayıtlamalara da uymak şartı ile, bir şey üzerinde dilediği şekilde kullanma,*

⁵²⁷ AİHS’e ek 1 no’lu protokolün 1. maddesi “*Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.*” şeklindedir. Bkz. https://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf, Erişim Tarihi: 12.05.2019.

⁵²⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 273-274; Aynı yönde bkz. Hatemi, s. 115; Aynı yönde bkz. Erman, s. 59.

⁵²⁹ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 379.

ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (Başkasına devretme, şeklini değiştirme ve istihlak etme, hatta tahrip etme) yetkilerini ifade eder.” şeklinde tanımlamıştır⁵³⁰.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nda da mülkiyet hakkı tanımlanmamakla birlikte TMK 683. maddesinde mülkiyet hakkının içeriği belirtilmiştir. Anılan maddeye göre “*bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.*” denilmektedir. Görüleceği üzere; Anayasanın 35. maddesinin özel bir görünümü olan TMK 683. madde hükmü çerçevesinde mülkiyet hakkı sahibinin mülkiyete konu malını haksız bir biçimde elinde bulunduran kimselere karşı dava açabileceği açıkça düzenlenmiştir.

6306 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek uygulama ve işlemler bakımından maliklerin ve/veya paydaşların oybirliği ile esasına göre hareket etmeleri halinde TMK. 683. maddesi uyarınca tasarruf yetkisi kullanılacağından malik ve/veya paydaşların mülkiyet hakkının ihlali noktasında sorun teşkil etmeyecektir. Burada önemli olan husus, oybirliğinin sağlanamadığı hallerde 6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile alınacak kararlarda özellikle karara katılmayan azınlıktakilerin mülkiyet hakkının ihlal edilip edilmeyeceği hususudur. Zira en az üçte iki çoğunluğu sağlayanlar kanundan kaynaklanan bir yetki ile azınlıkta kalanların mülkiyetleri üzerinde tasarrufta bulunabiliyor olmaktadır.

Buna göre, tüm maliklerin ve/veya paydaşların haklarının korunması esasının bir gereği olarak en başta azınlıktakilerin mülkiyet hakkının ihlal edilmemesi gerekmekte olup en

⁵³⁰ AYM, T.: 20.09.1966, 1963/156 E., 1966/34 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, Erişim Tarihi: 12.05.2019; Yargıtay da mülkiyet hakkına yönelik olarak “*Mülkiyet hakkı kişilere eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlamakla birlikte, ödevler de yükleyen bir hak olarak kabul edilmektedir. Mülkiyet hakkının olumlu içeriğine göre malik, eşyayı eylemlerle kullanarak kullanma, ondan ve semerelerinden yararlanma, eşyayı zilyesinde bulundurma, satış, bağışlama, nesnel haklar kurma, kişisel haklarla sınırlama gibi eşya üzerinde dilediğince tasarrufta bulunma yetkileriyle donatılmış olsa da mülkiyet hakkının kullanılmasının sınırını kamu yararının yanı sıra hakkın kötüye kullanılması yasağı oluşturmaktadır.*” demiştir. Bkz. YHGK, T.: 14.02.2018, 2017/5-2375 E., 2018/198 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 12.05.2019.

az üçte iki çoğunluğun sağlanması halinde azınlığın mülkiyet hakkını ihlal eder nitelikte kararların geçeri bir biçimde alınamayacağı tereddütsüzdür⁵³¹.

Örneğin, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluk kararı ile mevcut yapının yıktırılarak yeniden yapılacak olan yapıda her bir paydaşa en az bir bağımsız bölüm düşecekse ve bu bağımsız bölümlerin eskisi ile kıyasında daha kötü olmayacağı bir durumda en az üçte iki çoğunluğun her türlü hesap ve isteği ve bu imkânı kaldıran kararları hem kanunun amacına hem de mülkiyet hakkına aykırılık teşkil edebilecektir⁵³². Öte yandan; binanın eser sözleşmesi kapsamında yapılabilecek olması durumunda; en az üçte iki çoğunluğa sahip olan malikler veya paydaşlar, yükleniciye işin karşılığı olarak aşırı bir bedel taahhüdünde bulunması halinde veya yapının, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında değerlendirilecek olması durumunda; maliklerin veya paydaşların sahip oldukları paylarındaki azalmanın, yükleniciye devredilmesi planlanan paylar bakımından paydaşlar arasında orantılı olmayarak paylaşım yapılması ya da toplantı yapılmaksızın bir karar metninin imzalanması yahut toplantı çağrı usulüne uyulmaksızın bazı kat malikler veya paydaşların toplantıya katılımının önlenmesi durumunda azınlığın mülkiyet hakkının ihlalinden söz edilebilecektir⁵³³.

Bununla birlikte; 6306 Sayılı kanun kapsamında kalan yapının yıktırılmak sureti ile yerine yapılacak yeni yapı ve yapıdaki bağımsız bölümler hakkında da üçte iki çoğunlukla karar alınması söz konusu olabilecektir. Bu minvalde; dikkate edilmesi gereken temel hususlardan bir tanesi "orantılılık" kriteridir. Buna göre, kural olarak, yeni yapılacak binada üretilecek bağımsız bölümlerin değerinin ve niteliğinin korunması esas olmalıdır. Ancak yüklenici ile APKİS dolayısı ile bağımsız bölüm sayısında azalma meydana gelecek ise, tüm malik ve/veya paydaşlar bakımından orantılı bir biçimde bu gerçekleşmelidir⁵³⁴. Bu durum, inşa edilecek yapıdaki bağımsız bölüm sayısında artma meydana gelmesi halinde de gözetilmelidir. Örneğin, imar planı gereği bölgedeki emsaller ve kat adedinde artış gerçekleşmiş olabilir ve bu halde; yeni binadaki bağımsız

⁵³¹ İnal, s. 143; Ayrıca aşağıda ele aldığımız üzere azınlığın mülkiyet hakkının ihlal edilmesi sonucunu doğuran kararların kesin hükümsüz olduğu hususunda bkz. s. 214-216.

⁵³² Öz, s. 6-7.

⁵³³ İnal, s. 144-145.

⁵³⁴ İnal, s. 146.

bölümlerin paylaşımı yapılırken orantılı bir biçimde yapılmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dikkat edilmesi gereken diğer bir husus, mevcutta sahip olunan bağımsız bölüm niteliğinin korunmasını talep etme hakkıdır. Gerçekten de her malik ve/veya paydaş, yeni yapılacak binada önceki sahip olunan bağımsız bölümün işyeri, depo, konut, vb. niteliğinin yeni binada da korunmasını talep etmek hakkına sahip olduğunu kabul etmek gerekir⁵³⁵. Örneğin, önceki binada dükkân niteliğinde bağımsız bölüme sahip malik ve/veya paydaşın yeni üretilecek binada konut niteliğinde bir bağımsız bölüm almaya zorlanamaması gerekir. Meğer ki; idarece imar planlarında söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda plandaki konut, ticaret, sağlık vb. vafının gösteriminde değişiklik yapmamış olsun ve yeni binada da üretilmiş olsun.

Ayrıca maliklerin ve/veya paydaşların önceki binadaki bağımsız bölümlerin her bir malik ve/veya paydaş için kaçınıcı katta olduğu, konumu, büyüklüğü gibi nitelik ve değeri etkileyebilecek hususların yeni yapılacak binada korunmaya çalışılması ve gözetilmesi gerekmektedir. Aksi halde; azınlıkta kalanların mülkiyet hakkının ihlali gündeme gelebilecektir. Dikkat edilmesi gereken diğer bir husus ise, zorunluluk sebebi ile her malikin ve/veya paydaşın yeni binadaki kendisine kalacak bağımsız bölümlerdeki farklılıklara katlanma yükümlülüğü bulunmasıdır. Zira yeni binada üretilecek bağımsız bölümlerin önceki binadakiler ile birebir aynı olması da her zaman olanaklı olmayabilecektir⁵³⁶. Görüleceği üzere temel nokta; önceki binanın temel nitelik ve özelliklerinin mümkün olduğunca muhafaza edilmesi ve sırf en az üçte iki çoğunluğun sağlandığı gerekçesi ile diğer malik ve/veya paydaşlar göz ardı edilerek yeni yapılacak

⁵³⁵ İnal, s. 146; Günay, Meryem: “Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hakimın Müdahalesi”, KÜHFD, S.: 14, 2016, s. 111.

⁵³⁶ İnal, s. 146; Örneğin, bina yıkılmadan evvel çatı katında bağımsız bölüme sahip olan kat malikine, imar kısıtlamasından ya da mimari ve teknik zorunluluktan doğan bir durum söz konusu olmadığı müddetçe üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile bodrum kattan bağımsız bölüm verilmesine karar verilemeyeceği hususunda bkz. Yağcı, s. 181-182.

binadaki bağımsız bölümlerde farklılık yaratılmaması ve bir farklılık meydana geleceksse bunun için bir zorunluluk durumunun varlığının gerektiğidir⁵³⁷.

(3) Dürüstlük Kuralına Uyuma Zorunluluğu ve Keyfilik Yasağı

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınacak kararların, bu kararları uyarınca akdedilecek sözleşmenin niteliği ve hükümleri vs. belirlenirken dürüstlük kuralının gözetilmesi zorunludur⁵³⁸. TMK.'nın 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı *"Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz."* şeklinde düzenlenmiştir.

⁵³⁷ Aynı yönde bkz. **İnal**, s. 142 vd.; **Çetiner (İnşaat)**, s. 177-178; Madde hükmünde ucu açık bir biçimde bırakılmış görünen kural, uygulama işlemlerinin gerçekleştirilmesi bakımından keyfi bir başvuru imkanı sağlamadığını, mümkün olduğu ölçüde eski duruma uygun seçeneklere başvurmakla sınırlı bir sıralamaya uyma zorunluluklarının olduğu şeklindeki bir yorumun doğru olacağını; en az üçte iki çoğunluğa sahip olan paydaşların anılan bu özel tasarruf yetkilerini 6306 Sayılı kanunun amacına uygun bir şekilde dönüştürülecek yapının ve tüm paydaşların müşterek yararına ve ihtiyacına uygun kullanmak zorunda olduğunun kabul edilmesi gerektiği hususunda bkz. **Öz**, s. 6; Buna karşılık doktrinde YAĞCI, en az üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile azınlık haklarını ihlal etmemek kaydıyla veya üçte iki çoğunluğa sahip olanların azınlıktakilere göre ekonomik anlamda daha avantajlı bir konuma gelmemeleri kaydıyla 6306 Sayılı Kanun kapsamındaki yapının yıkılmasından sonra taşınmazın (arsa) satımına veya otopark olarak kullanılmasına ya da kiraya verilmesine yahut daha evvel konut vasfında bulunan bir binanın (mümkünse) hastane veya işyeri olarak inşa edilmesine karar verilebileceğini ve yeni bir bina inşa etmenin ya da imar mevzuatı çerçevesinde bir uygunluk varsa eskisi gibi konut şeklinde bina inşa etme zorunluluğu olmadığını belirtmektedir. Bkz. **Yağcı**, s. 184; Ancak önemle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı Kanun kentsel dönüşüm konusunda özel bir kanun olup istisnai de bir kanundur. Yani diğer bir söylemle; her zaman ve her durumda 6306 Sayılı Kanun'un uygulanması söz konusu olmamaktadır. Bunun için riskli alan, rezerv yapı alanı veya riskli yapı gibi hallerin en az birinin bulunması gerekmektedir. Ayrıca afet riski karşısında olası can ve mal kayıplarının önlenmesi adına kanunun dönüşüm temeli ve gerçekleştirilmeyi hedeflediği amacı düşünüldüğünde kanunun ivediliği de ortaya çıkmaktadır. O halde; riskin var olduğu andan riskin ortadan kaldırıldığı ana kadarki geçen sürede kanunu çizdiği sınırlara riayet etmek kanun gereğidir. Yani, riskli bir yapının söz konusu olması halinde 6306 Sayılı Kanun'un ilk tercihi yapının yıktırılması değildir. Gerçekten de uygulama yönetmeliğinin 8/5. maddesindeki *"Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda (...) idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirlenmesinin kaldırılması (...)"* demek sureti ile ve 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde *"(...) önceki vasfı ile değerlendirmede bulunularak (...)"* denilerek riskli yapının güçlendirilmesinin mümkün olması halinde yıkım ilk tercih olmayacağı görülmekte olup kanun koyucunun mevcut halin korunmasını aradığı anlaşılmaktadır. Bu gerekçelerle bu görüşe katılmıyoruz. Ayrıca üçte iki çoğunluğun belirlenmesinde "pay" kriterinin temel alınması nedeniyle belki uygulamada tek kişi dahi (pay çoğunluğunu sağladığından) bu işlemleri yaparak sayıca çok kişilerin mülkiyet hakkının ihlaline neden olabilir. Dolayısıyla pratikte hakkın kötüye kullanımının olanaklı hale gelmemesi bakımından anılan hükmün kanunun amacı çerçevesinde değerlendirilmesinin önemli olduğu inancındayız.

⁵³⁸ **Çetiner (İnşaat)**, s. 170.

Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde en az üçte iki çoğunluk kararı ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilmek sureti ile ticaret alanı yerine konut alanına karar vermek hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilmelidir. Ancak doktrinde ÖZ, örneğin, bazı hallerde söz konusu yapılar yıkıldıktan sonra yaptırılacak yapıdan mevcut imar durumuna göre her bir paydaşa birer bağımsız bölüm vermek olanaklı olmayabileceği durumların meydana gelebileceğini, zorunluluk hali içeren bu tür durumlarda elde edilecek bağımsız bölümlerin satılarak bedellerinin paylaşılmasının da tercih edilebileceği ifade etmektedir⁵³⁹.

Her malik ve/veya paydaşın yeni yapılacak binada önceki sahip olunan bağımsız bölümün işyeri, depo, konut, vb. niteliğinin yeni binada da korunmasını talep etmek hakkına sahip olduğunu yukarıda ifade etmiştik. Nitekim somut olay bağlamında dürüstlük kuralı gereğince aksinin kabulünün zorunlu olmadığı müddetçe hiçbir malikin ve/veya paydaşın yeni binada farklı nitelikte bir bağımsız bölümü kabule zorlanamayacağı ifade edilmektedir⁵⁴⁰.

Öte yandan 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile alınacak kararları hep azınlığın mülkiyet hakkının ihlal edilip edilmemesi üzerine ele aldık. Dürüstlük kuralının uygulanması bakımından şüphesiz ki; azınlıkta kalanların da bu kurala riayet etmesi gerekmektedir. Örneğin, en az üçte iki çoğunluk ile karar alınması durumunda azınlığın da kararı durdurmak adına hukuk yollarına başvurmasında dürüstlük kuralına uyulması gerekmektedir⁵⁴¹.

Bunun yanı sıra, 6306 Sayılı kanunun 6. maddesi kapsamında gerçekleştirilecek uygulama işlemleri bakımından her işlem kanun hükmünde belirtilmemiştir. Örneğin, yapının yeniden yaptırılması aşamasında kat irtifakının kurulması bunlardan birisidir. Riskli alan uygulamasına ilişkin bir etapta veya adada yahut riskli yapı kapsamında bir

⁵³⁹ ÖZ, s. 6.

⁵⁴⁰ İnal, s. 146.

⁵⁴¹ İnal, s. 150.

yapının yıktırılarak yeniden yaptırılması kapsamında paydaşlardan birinin yurt dışında olması gibi bir sebeple kat irtifakının kurulamaması halinde acaba en az üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile kat irtifakı tesis edilebilecek midir? Bu soruya olumlu cevap vermek gerektiği inancındayız. Zira özellikle yapının ve ortakların müşterek menfaat ve ihtiyaçları kapsamında bir an evvel yapının tamamlanarak teslimi öncelik arz eden bir durumdur. Bu kapsamda gerek kanunun varlık nedeni ve temel amacı gerekse işin muhteviyatı gereği üçte iki çoğunluk kararı ile kat irtifakının tesis edilmesi dürüstlük kuralı ile de çatışmayacaktır. Nitekim böyle uygulamanın yapıldığı bir durumda binanın tamamlanarak paydaşlara bir an evvel teslimi en belirleyici ölçüt olmalıdır.

3. “Üçte İki” Kuralının Uygulanması ve Alınacak Kararlar

Uygulamada yapı maliklerinin 6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesi çerçevesinde en az üçte iki çoğunluk ile aldıkları kararlar “bina ortak karar protokolü” olarak imzalandığı ve adlandırıldığı görülmektedir⁵⁴². Mezkûr ortak karar protokolünde yapının yıkımının nasıl gerçekleştirileceği, ne tür bir sözleşme akdedileceği, işbu sözleşmenin hükümlerinin neler olacağı, hangi yüklenici ile bu sözleşmenin imzalanacağı, üretilecek yeni bağımsız bölümlerin nasıl paylaşılacağı gibi hususlar bulunmaktadır. Bu minvalde; 6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile alınacak kararların kapsamının belirlenmesinde amaca göre sınırlanabilmesini ve hukuksal çerçevesini yukarıda ortaya koymuştuk⁵⁴³.

6306 Sayılı Kanun 6/1. maddesi uyarınca “(...) yeniden bina yaptırılmasına, (...) yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. (...)” demek sureti ile 6306 Sayılı Kanun kapsamındaki bir yapının (binanın) yıktırılarak yeniden bina yapılması hususu en az üçte iki çoğunluk kararı ile gerçekleştirilebilir kılınmıştır⁵⁴⁴. Doktrinde İNAL, kat mülkiyetine

⁵⁴² Çetiner (İnşaat), s. 170; Günay, s. 111.

⁵⁴³ En az üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile alınacak kararlarda kanunun 6/1. maddesinde öngörülen karar nisabının kapsamının belirlenmesi hususunda bkz. s. 193-204.

⁵⁴⁴ Riskli olarak tespit edilmiş bir yapının yıktırılması durumunda riskin izale edilmiş olduğundan hareketle malikler ve/veya paydaşların binanın yeniden yapılmaması hususunda oybirliği bulunmaması veya haklı bir sebebin olmaması halleri (Kat Mülkiyeti Kanunu 44 ve 45. madde ile TMK. 692. madde) hariç olmak

tabi yapılar ile paylı mülkiyete tabi yapılar arasında farklı bir uygulamaya gidilemeyeceğini tıpkı kat mülkiyetine tabi binalarda olduğu gibi paylı mülkiyete tabi binalarda da paydaşların birbirine karşı binanın yeniden yaptırılması yükümlülüğü altında olduğunun kabul edilmesi gerektiğini ifade etmekte olup paylı mülkiyete tabi yapılar bakımından bir farklılığa dikkat çekmektedir. Buna göre, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. madde hükmünde öngörülen karar nisabı ile (2/3) paylı malın özgülendiği amacın dahi değiştirilebileceğine yönelik bir ifade bulunmadığını, hükümden bu anlamın çıkarılabilesinin olanaklı olmadığını, taşınmaz üzerinde yeniden bina yaptırılmasının paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi olduğu ve bu açıdan paylı malın özgülendiği amacın değiştirilebilmesi için TMK. 692. madde hükmüne riskli yapılar bakımından da geçerliliği koruduğunu ve buna göre kanundaki en az üçte iki çoğunluk kuralına karşın tüm paydaşların oybirliğinin gerektiğini ileri sürmektedir⁵⁴⁵.

Bunun yanı sıra, bir yapının riskli olarak tespit edilmesi sebebi ile yapının yıktırılması zorunlu olmayıp mevcut yapının güçlendirilmesi kararı ile riskin ortadan kaldırılması da olanaklı olabilmektedir. Güçlendirme kararının “üçte iki” kuralı kapsamında olup olmadığı hususuna değinmenin faydalı olacağı inancındayız. 6306 Sayılı Kanun'da mevcut yapının güçlendirilmesine ilişkin düzenlemeler bulunmamakta olup uygulama yönetmeliğinin 8/5. maddesinde düzenlenmiştir⁵⁴⁶. Anılan düzenlemeye göre, mevcut

üzere kural olarak, malik ve/veya paydaşların binanın yeniden yaptırılması yükümlülüğünde olduğu hususunda detaylı bilgi için bkz. **İnal**, s. 118-124; Ayrıca önemle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı Kanun kapsamındaki bir yapının yıktırılmasından sonra yeniden yaptırılmasının zorunlu olup olmadığı veya diğer bir söylemle maliklerin ve/veya paydaşların böyle bir yükümlülüğünün her zaman uygulanacağı anlamına gelmemektedir. Kural, malik ve/veya paydaşların binanın yeniden yaptırılması yükümlülüğünde oldukları yönündedir. Ancak gerçekten de binanın yeniden yaptırılması somut olayın özelliklerine göre aşırı külfetli veya malik ve/veya paydaşların ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte olmayabilir. Bu durumda binanın yeniden yaptırılmasında direktmek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilecek olup diğer ihtimallerin de düşünülmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra, doktrinde YAĞCI da, emredici hükümlerle getirilen kısıtlamaların saklı kalması kaydıyla taşınmaz maliklerinin binanın yıkılmasından sonra yeniden bina yaptırılması hususunda her türlü konunun en az üçte iki çoğunluk kararı ile alınabileceğini, buna göre, yıktırma işleminin nasıl gerçekleştirileceği, bu işlemin kim tarafından yapılabileceği, molozların nasıl değerlendirileceği, yeniden inşaatın hangi yüklenici tarafından yapılacağı, yüklenici ile ne tipte bir sözleşme akdedileceği, bu sözleşmenin hükümlerinin ne olacağı, proje ve vaziyet planının nasıl olacağı, banın mimarisi gibi konuların öngörülen karar nisabı ile belirleneceği hususunda bkz. **Yağcı**, s. 181.

⁵⁴⁵ **İnal**, s. 122-123.

⁵⁴⁶ Uygulama yönetmeliğinin 8/5. maddesi “*Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması,*

binanın güçlendirilmesinin mümkün olması halinde binanın yıktırılmasının zorunlu olmayacağı yönündedir. Ancak burada önemle üzerinde durulması gerekli hususun riskli olarak tespit edilen bir binanın yıktırılması, yeniden yapılması gibi hususlar en az üçte iki çoğunluğun kararı ile yapılabilirken; mevcut yapının güçlendirilmesi için Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi uyarınca beşte dört çoğunluğun aranmış olmasıdır ki; bu düzenleme eleştirilmiştir⁵⁴⁷. Gerçekten de anılan düzenleme incelendiğinde riskli olarak tespit edilen bir yapı için güçlendirmenin bir seçenek (şartları varsa) olarak sunulduğu ancak yine de daha ağır bir karar nisabı öngörülerek riskli yapının yıktırılmasının tercih edilmesine sevk edildiği gibi bir anlam çıkarılabilir⁵⁴⁸.

Riskli yapının güçlendirilmesi kararında öngörülen karar nisabı bakımından doktrinde iki farklı görüş bulunmaktadır. Birincisi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi çerçevesinde; binanın güçlendirilmesi için beşte dört çoğunlukla karar alınması gerektiği, öngörülen bu çoğunluktan vazgeçilebilmesi için mahkeme kararı ile tespit edilmiş bir durumun olması şartıyla beşte dört çoğunluk aranmadan dahi binanın güçlendirilebilmesi yönünde karar alınabileceği ifade edilmektedir⁵⁴⁹. Buna karşılık ikinci görüş ise, uygulama yönetmeliğinin 8/5. maddesinin tereddütlere yol açtığı, belirsizlik yarattığı; Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesine yapılan atıfla kat mülkiyetine tabi olmayan yapıların unutulmuş olduğu veya göz ardı edildiği, riskli yapının güçlendirilmesi yoluna gidilebilmesi için mutlaka beşte dört çoğunluğun sağlanması gerektiği aksi halde

güçlendirme profesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.” şeklindedir. Doktrinde KURŞAT, kanunda bu yönde bir düzenleme olmamasına karşın uygulama yönetmeliğinde bu hususun düzenlenmesinin normlar hiyerarşisi bakımından bir tereddüte yol açmasının mümkün olabileceğini ancak güçlendirme hakkının kanunun ruhuna uygun bir hak olduğunu bu sebeple önceliğin yıkıma değil, güçlendirmeye tanınması gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. **Kurşat**, s. 41-42; **İNAL** ise, uygulama yönetmeliğinin 8/5. madde hükmü olmasa dahi güçlendirme yoluna gidileceği hususunda tereddüt edilemeyeceği hususunda bkz. **İnal**, s. 114.

⁵⁴⁷ Doktrinde ÖZSUNAY, “*Hukuk düzenimize ve Türkiye’nin gerçeklerine uygun olmayan başka bir çözüm de, üzerindeki yapı yıktırılarak arsa haline gelen taşınmazlarda, yeniden yapı yaptırılması söz konusu olduğunda, üçte iki pay sahiplerinin kararıyla, üçte bir pay sahiplerinin kaderinin belirlenmesidir. Kanunda öngörülen oranların (2/3 ve 1/3), objektif verilere ve yaşam deneyimlerine dayalı olmadığı görülmektedir. ‘Yapının güçlendirilmesi’nde 4/5 çoğunluk arandığı halde (Uygulama Yönetmeliği, m. 8.5 ve KMK m. 19/II); daha önemli bir konuda, 2/3 ve 1/3 çözümleri ile yetinilmesi yanlıştır.*” demek sureti ile bu düzenlemeyi eleştirmektedir. Bkz. **Özsunay**, s. 47.

⁵⁴⁸ Riskli yapının mutlaka yıktırılması gerekmediği için bkz. **İnal**, s. 113 ve 115 (dipnot 172); Buna karşılık, karşılaştırınız. Yağcı, s. 160; **Çetiner**, s. 238-240.

⁵⁴⁹ **Kurşat**, s. 42.

güçlendirme yoluna gidilemeyeceği şeklinde anlaşılacağı, beşte dört çoğunlukla karar alınmasının Kat Mülkiyeti Kanununun 19/2. madde hükmü ile bağdaşmayacağını, zira riskin bertaraf edilmesinin 6306 Sayılı Kanunun zorunlu bir gereği olduğunu ayrıca mahkemeden bu yönde tespit yaptırılmasının çelişki oluşturacağını, 6306 Sayılı Kanunun 6/1. maddesinde öngörülen üçte iki karar nisabı ile yapının yeniden yaptırılmasına, kat karşılığı sözleşme akdedilmesine vs. karar verilebiliyor olmasından mütevellit öngörülen işbu karar nisabını her halükarda yeterli olduğu ve dolayısıyla uygulama yönetmeliğinin 8/5. madde hükmünün göz ardı edilmesi gerektiğini ve malikler ve/veya paydaşlarca mevcut yapının güçlendirilmesi hususunda üçte iki çoğunluk ile karar almalarının yeterli olacağını ifade etmektedir⁵⁵⁰.

Öte yandan 6306 Sayılı Kanun kapsamında yıktırılan binanın yeniden yaptırılması sürecinde kanunun 6/1 maddesi uyarınca malikler ve/veya paydaşlarca yeni binanın münferiden yaptırılmasına karar verilebileceği gibi parsellerin birleştirilerek veya ada bazında uygulama yapılmasına da karar verilebilir. Bu şekilde uygulama yapılabilmesi için birleştirilecek veya birlikte uygulama yapılacak parsellerin her biri için ayrı ayrı kanunun 6/1. madde hükmü uyarınca karar alınması gerektiği belirtilmektedir⁵⁵¹. Ancak belirtmelidir ki; imar uygulaması yapıldıktan sonra veya parsellerin birleştirilmesinden ya da ada bazında uygulama yapılacak olması durumunda birden fazla parsel tek bir parsel oluşturacağından (oluşturması halinde) bundan sonra 6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulama ve işlemler bakımından oluşturulan yeni parsel ya da parseller belirleyici olacaktır.

Bunun yanı sıra, uygulama yönetmeliğinin 15/7 ve 15/8. maddesinde bir parselde birden fazla yapı olması halinde ve bu yapıların bir kısmının ya da tamamının riskli yapı statüsünde bulunması durumunda özel düzenlemeler getirilmiştir.

Buna göre, bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yani diğer bir ifadeyle;

⁵⁵⁰ Detaylı bilgi için bkz. İnal, s. 115-118.

⁵⁵¹ İnal, s. 125-126.

parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği hüküm altına alınmıştır.

Diğer yandan bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde; yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların maliklerinin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Önemle belirtilmelidir ki; en az üçte iki çoğunluğun tespitinde parselde bulunan tüm yapılar değil, parselde bulunan ve riskli yapı olarak tespit edilen yapılar baz alınmaktadır. Ayrıca bir parselde birden fazla yapının bulunması halinde ve bu yapıların tamamının değil, bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda tapu kütüğünde beyanlar hanesine işlenecek olan riskli yapı kaydı sadece riskli olarak tespit edilen yapılar bakımından tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi işlenir.

4. Karara Katılmayanların Durumu

Öncelikle belirtilmelidir ki; 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesine göre Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde yer alan en az üçte iki çoğunluğun kararı üzerine azınlıkta kalan kat maliki ve/veya paydaşların durumunun ne olacağı hususu yine kanunun 6/1. maddesi⁵⁵² ile uygulama yönetmeliğinin 15/2. madde hükmünde düzenlenmiştir⁵⁵³.

Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinin ilk halinde “(...) en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. (...)” ibaresi bulunmaktaydı. Ancak 2016 yılında yapılan değişikliklerle⁵⁵⁴ bu ibare hükümden çıkarılmıştır. Ancak doktrinde İNAL, her ne kadar hükmün son halinde bu ibare bulunmasa da alınan kararların bir tutanağa bağlanması ve karara katılan kat malikleri ve/veya paydaşlarca imzalanmasının yine de bir zorunluluk olduğunun kabul edilmesi gerektiğini ifade etmektedir⁵⁵⁵.

Öte yandan Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinin ilk halinde ayrıca “(...) Bu karar, (...) toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir (...)” ibaresi bulunmaktaydı. Ancak 2016 yılında yapılan değişiklikle bu ibare de hükümden çıkarılmıştır. Gerek kat mülkiyetine tabi yapılarda gerekse paylı mülkiyete tabi yapılarda toplantı yapılma zorunluluğunu yukarıda ele almıştık⁵⁵⁶. Dolayısıyla anılan bu ibarenin hükümden çıkarılması toplantı yapılmasının gerekli olmayacağı şeklinde

⁵⁵² 6306 Sayılı Kanun 6/1. maddesinin azınlıkta kalanları düzenleyen hüküm kısmı “(...) Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır.” şeklindedir.

⁵⁵³ Uygulama yönetmeliğinin 15/2. madde hükmü “(...) Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir. Bu tebliğde, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.” şeklindedir.

⁵⁵⁴ 27.10.2016 Tarih ve 29870 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.

⁵⁵⁵ İnal, s. 153 (dipnot 208).

⁵⁵⁶ Detaylı açıklamalarımız için bkz. s. 174-190.

yorumlanmaması gerektiği ve ayrıca en az üçte iki çoğunluğu sağlamak sureti ile toplantı yapılmaksızın azınlıkta kalanların mülkiyetleri üzerinde sonuç doğuracak şekilde imkân tanımak hukuka aykırılık teşkil edeceği belirtilmektedir. Sonuç olarak alınacak kararların toplantıda alınması ve bu kararların toplantıya iştirak etmeyenlere tebliğ edilmesi eşyanın tabiatı gereği bir zorunluluktur⁵⁵⁷.

Bunun yanı sıra, hüküm incelendiğinde; en az üçte iki çoğunluğa katılmayanların paylarından olmaya razı olmadıkları takdirde; en az üçte iki çoğunlukla alınacak karara uymak zorunda bırakıldıkları ifade edilmektedir⁵⁵⁸. Hüküm bu yönü ile düşündürücüdür. Ancak diğer yandan gerek kanun hükmü gerekse uygulama yönetmeliği birlikte değerlendirildiğinde kanun koyucu, sona ana kadar oybirliği esasının benimsenerek tüm paydaşların birlikte hareket etmesini aradığı da söylenebilecektir. Ancak bu mümkün olmadığı takdirde; 6306 Sayılı kanunun temel amacı çerçevesinde afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi, ortaya çıkabilecek telafisi güç ve/veya imkânsız zararların önlenmesi adına bir şekilde yapılacak uygulamaların ilerlemesi ve sekteye uğramaması da gözetilmiştir. Zira en az üçte iki çoğunluk sağlanamadığı takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde Bakanlık, TOKİ veya idarece acele kamulaştırma işlemlerinin yapılabileceği de hükme bağlanmıştır⁵⁵⁹.

En az üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayanlar bakımından bu durumun en önemli sonucu, 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi uyarınca karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı hususudur. Açık artırma usulü

⁵⁵⁷ İnal, s. 154 (dipnot 209).

⁵⁵⁸ Öz, s. 5.

⁵⁵⁹ Doktrinde ÇETİNER, uygulamada çoğunlukla bütçe imkanının elvermemesi sebebi ile kısa süre içerisinde kamulaştırma yapmasının idareden beklenmemesi gerektiğini, zira “*acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir*” demek sureti ile tek yolun kamulaştırma olmadığını bu sebeple maliklerin bina yıkıldıktan sonra karar alamamaları halinde veya bina yıkıldıktan sonra öncesinde alınan kararın herhangi bir nedenden dolayı ortadan kalkması ya da kaldırılması durumunda 6306 Sayılı Kanun’un 6/2. maddesinde öngörülen otuz günlük sürenin dolmasından itibaren TMK. 698. madde hükmü gereği paylaşma talebinde bulunabilecekleri, kanunun amacının riskli yapıların yıkılması kadar yerine aynı vasıfta yeni bir binanın inşa edilmesine imkân sağlamak olduğu ancak otuz günlük sürenin dolmasından itibaren maliklerden biri dahi izaley-i şuyu davası açabilecektir. Ancak izaley-i şuyu davası sonuçlanmadan maliklerin en az üçte iki çoğunlukla alacakları karar paylaşma engel olacak olup davanın da reddi gerekecektir. Bkz. Çetiner (İnşaat), s. 167-168.

ile gerçekleştirilecek satış, uygulama yönetmeliğinin 15/A maddesinde detaylı bir biçimde düzenlenmiştir⁵⁶⁰. En az üçte iki çoğunluk kararına katılmayanlar bakımından

⁵⁶⁰ Uygulama Yönetmeliğinin 15/A maddesi 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 11. maddesi ile değişikliğe uğramış olup anılan madde hükmü, “(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,

ç) Satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri,

ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

(2) Satış için yapılacak müracaat üzerine, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenir.

(3) Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.

(4) Müdürlük veya İdare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, arsa payı satılacak malikler ile üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere veya üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere bildirilmek üzere, kendisinin de malik olması şartıyla üçte iki çoğunluğa sahip maliklerin anlaştıkları yükleniciye elden veya maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ eder. Yapılan araştırmaya rağmen arsa payı satılacak malike ve adresine hiçbir şekilde ulaşılamaz ise satış işlemi gıyabında yapılır.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Satış bedelinin belirtilen hak sahiplerine ödenmesi ile ilgili iş ve işlemler ilgili mevzuatına göre ve ilgililerince yürütülür. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün veya İdarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir.

(6) Yapılacak ilk satışa en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. İlk satış işleminde satılacak hisselerin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda tekrar yapılacak satış işlemlerine en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar ile on üçüncü fıkrada belirtilen şartları haiz üçüncü şahıslar katılabilir. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların satışa müdahale etmesine müsaade edilmez. Satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Satış için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Satışa katılan katılımcıların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek katılımcıların keyfiyeti, arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılmasını karara bağlar ve bu katılımcıdan satış bedelini yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırması istenir.

ilginç olabilecek bir düzenleme uygulama yönetmeliğinin 15/A-(11). maddesinde yer almaktaydı. Anılan düzenlemeye göre satış işlemi tamamlanmış olsa dahi, komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını beyan etmeleri halinde Satış Komisyonunca kendilerine süre verilmek sureti ile ihale arttırma tutanağı bu maliklerce de imzalanabilmekteydi. Komisyonca verilen süre içerisinde sözleşmenin ve diğer belgelerin anlaşan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalanarak Müdürlüğe verilmesi halinde, satış işlemi geçersiz sayılmaktaydı. En nihayetinde malikler oybirliği ile hareket etmediği takdirde; satış işlemi tamamlanabilecekti. Nitekim son ana kadar tüm maliklerin birlikte hareket

Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise pey süren diğer katılımcılara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran katılımcıya satış yapılır.

(9) Satışa iştirak eden tek bir katılımcı olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu katılımcının vereceği teklif geçerli kabul edilir

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe veya İdareye gönderilir ve Müdürlük veya İdarece durum payı satılan ilgiliye bildirilir.

(11) Yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır.

(12) Yapılan ilk satışta satılacak hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda; yeniden yapılacak satış işleminin yeri ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenerek tutanağa bağlanır. Bu tutanağın bir örneği satış için huzurda bulunan maliklere verilir. Satışı yapılacak hisseye ilişkin bilgiler ile satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlük yayın araçlarıyla ve ilan panosuna asılacak yazı ile ilan edilir. Yeniden yapılacak satış işlemi neticesinde yine satış gerçekleşmez ise, satış gerçekleşinceye kadar her satış işleminin sonunda yapılacak diğer satışın yeri, tarihi ve saati bu fıkra hükümlerine göre belirlenerek ilan edilir.

(13) İlk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar ile birlikte üçüncü şahısların da katılabilmesi için, bunların satıştan önce üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan etmeleri ve satışı yapılacak arsa payının üçüncü fıkra uyarınca belirlenen rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat vermeleri şarttır.

(14) Satışa katılacak üçüncü şahısların verecekleri nakit teminatın ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunludur. Yapılacak satış neticesinde satış ihalesi üzerinde kalmayanların teminatları hemen geri verilir. Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın teminatı ise, satış bedelinin yatırılmasından ve tapuda yeni malik adına tescil işleminden sonra, bu şahsın yedi gün içinde üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri anlaşan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe vermesinden sonra iade edilir.

(15) Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın süresi içinde satış bedelini yatırmaması durumunda teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve sekizinci fıkra hükmüne göre işlem yapılır. Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın tapuda tescil işleminden sonra yedi gün içinde üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve diğer belgeleri imzalayarak Müdürlüğe sunmaması durumunda teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve anlaşmama iradesi gösterdiği için hissesinin satışı için Kanun kapsamında yeniden satış işlemi yapılır.” şeklindedir.

etmesinin arandığı, aslında bu durumu ceza hukuku öğretisinde kabul edilen son çare ilkesi olarak bilinen ultima ratio'ya benzetilebileceği yorumunu yapabilmek olanaklıydı. Ancak burada önemli bir husus şuydu: satış tamamlandığı aşamada en az üçte iki çoğunluğa katılmayanların, fikir değiştirerek karara katılmak istemeleri halinde alınan bu karara hiçbir koşulda müdahale etme şansları olmamasıydı. Adeta kendilerini de ilgilendiren ancak başkalarının karar verilmiş hususları kabul etmek durumunda kalacakları için ilginç bir düzenlemeydi⁵⁶¹.

En nihayetinde azınlıkta kalanların payları bakımından riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanı arasında farklılık yaratılmıştır. Anılan hüküm “ (...)paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.” şeklinde olup riskli yapılar bakımından azınlıkta kalanların paylarının diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılamaması halinde; söz konusu payların Hazine adına re'sen tescil edilmeyip anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı düzenlenmiştir.

Anılan bu düzenleme düşündürücüdür. Zira üçüncü kişi ya da kişilerin kim olduğu veya kimin kastedildiği hususunda kanunda herhangi bir açıklık bulunmamaktadır. Hükmün lafzından hareketle; “anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara” ibaresi ile diğer paydaşlar dışında kalan herkes kapsama dahil olduğunu söylemek olanaklıdır. Ancak kentsel dönüşüm uygulamaları düşünüldüğünde; fikrimizce, üçüncü kişilerle kastedilen riskli yapıların bulunduğu parsel ya da parsellerde veya doğrudan riskli yapı bazında kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirecek olan yüklenicilerdir. Zira azınlıkta kalanların arsa paylarının öncelikle üçte iki çoğunluğu sağlayanlara satımı öngörülmüş olup üçte iki çoğunluğu sağlayanların çeşitli sebeplerden ötürü (başta ekonomik olmak

⁵⁶¹ Aynı yönde bkz. İnal, s. 156; Nitekim 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 11. maddesi ilse söz konusu hüküm fıkrası madde metninden çıkarılmıştır.

üzere) bu payları al(a)maması durumunda; o riskli yapı özelinde anlaşma yapılan yüklenicinin varlığı halinde kolaylıkla mezkûr payların satımının yapılmasına imkan tanınmıştır. Elbette ki; hükme göre yüklenici dışındaki üçüncü kişi kapsamında olan herkes bu payları satın alabilecektir⁵⁶².

5. Alınan Kararların Hukuka Aykırılığı: Kararların Geçersizlik Halleri ve Yargısal Denetimi

a) Kararların Geçersizlik Halleri

6306 Sayılı Kanun kapsamındaki yapılar hakkında kanundaki uygulama ve işlemlerin gerçekleştirilmesi bakımından 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesi, en az üçte iki çoğunluğun sağlanması halinde birçok konuda muhtelif kararlar alınmasına imkân tanıyan bir düzenleme getirmiştir. Anılan kararların toplantı yapılmak sureti ile alınması hususunda tereddüt bulunmamaktadır⁵⁶³.

6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında en az üçte iki çoğunluğun sağlanması ile alınacak kararlarda veya bu kararların alınması adına gerçekleştirilecek toplantılarda bir usulsüzlük veya eksiklik bulunabileceği gibi alınan kararların geçersizliği de söz konusu olabilir. Nitekim 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında öngörülen karar nisabı ile

⁵⁶² Bu durum, uygulama pratiği bakımından, en az üçte iki çoğunluğa mensup paydaşların ekonomik durumu olmaması halinde bu payları satın alamaması nedeniyle bir an evvel bu sürecin tamamlanması adına süreci yavaşlatmaması ya da durdurulmaması bakımından öngörülmüş olabilir. Yahut değişiklikten önceki halinde olduğu gibi Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilmesi durumunda süreci yavaşlatmaması ya da durdurulmaması bakımından pratik bir çözüm getirilmek istenmiş olabilir. Zira Hazine taşınmazlarının satış ve devri farklı usul ve esaslara tabi olduğundan söz konusu payların Hazine üzerinden satışı süreci uzatabilir yahut Hazine oybirliğinin sağlanamadığı her bir riskli yapı bazında uygulamaya ortak olmak zorunda kalabileceğinden Bakanlık veya Hazine sürecin dışında tutulmak istenmiş olabilir. Fakat bu düzenlemenin birtakım sakıncaları olabileceği muhakkaktır. Nitekim anılan bu düzenleme ile en az üçte iki çoğunluğa sahip paydaşlar üzerinden, bu çoğunluk kararına katılmayanların paylarını üçüncü kişilere kolayca ve piyasa değerinin daha altında bir bedel üzerinden satışını olanaklı hale getirmektedir. Diğer yandan üçüncü kişilerle kastedilen ister yüklenici olsun ister daha geniş manada paydaşlar harici herkes olsun; bu kimseler, azınlıkta kalanların paylarının satışı ile (azınlıkta kalanların tasarruf yetkisini kullanmaksızın) kanun kapsamında hak sahibi olabileceklerdir. Dolayısıyla böyle bir düzenlemenin hukuk güvenliği bakımından tehlikeli ve sakıncalı olabileceği ve kötüye kullanıma açık bir düzenleme olduğu ifade edilebilir.

⁵⁶³ Yukarıdaki açıklamalarımız için bkz. s. 174-190.

alınacak kararların geçersizlik halleri noktasında yokluk, kesin hükümsüzlük (butlan) ve iptal edilebilirlik halleri gündeme gelmektedir.

(1) Yokluk

Bir hukuki işlemin varlığından söz edilebilmesi için anılan hukuki işlemin kurucu unsurlarının gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Kurucu unsurlarında bir eksiklik olması halinde hukuki işlem varlık kazanamayacaktır. Buna yokluk denilmektedir⁵⁶⁴.

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınacak bir kararda iki kurucu unsurun varlığından söz edilmektedir. Bunlar birincisi, kararın kanunun uygulama alanlarına (riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanı) ilişkin olmasıdır. Gerçekten de, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca bir karar alınabilmesi için kararın konusunu teşkil eden alan veya yapının ya bir riskli alan veya rezerv yapı alanı ya da riskli yapı olması gerekmektedir. Özellikle riskli yapı bakımından bir yapının riskli yapı talebinde bulunmuş olması yeterli olmayıp 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca bir karar alınabilmesi de olanaklı değildir. Toplantı yapılarak karar alınabilmesi için bir yapının riskli olduğunun tespit edilmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde; yapının riskli olduğu tespit edilmeden 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınan kararlar yok hükmünde olup sonrasında yapının riskli olduğu tespit edilmiş olması halinde dahi bu karara geçerlilik kazandırmayacaktır⁵⁶⁵.

İkinci kurucu unsur ise, 6306 Sayılı Kanun'un öngördüğü karar nisabı ile karar alınması yani diğer bir söylemle; en az üçte iki çoğunluğun iradesinin aynı yönde açıklanmış olmasıdır. Nitekim bütün hukuki işlemlerde temel unsur irade beyanı veya irade beyanı yerini tutan bir davranıştır. Bu manada bir irade beyanı veya bunun yerini tutan bir davranış olmadıkça bir hukuki işlemin varlığından söz edilemez⁵⁶⁶. Buna göre kişi topluluğunca alınacak kararlar bakımından söz konusu kararların varlığından

⁵⁶⁴ Dural/Sarı, s. 223; Oğuzman, M. Kemal/Barlas, Nami: Medeni Hukuk, İstanbul 2018, s. 219; Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2018, s. 348.

⁵⁶⁵ İnal, s. 158-159.

⁵⁶⁶ Oğuzman/Barlas, s. 219.

bahsedebilmek için hedeflenen hukuki sonucun gerçekleştirilmesi bakımından toplantı yeter sayısı, karar yeter sayısı durumlarında kişi iradelerinin aynı yönde ve birbirine uygun açıklanmalarının şart olduğu ifade edilmektedir⁵⁶⁷.

Bu itibarla 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca karar alınabilmesi için hem anılan hükümde öngörülen karar nisabının yani diğer bir deyişle en az üçte iki çoğunluğun sağlanması hem de bahse konu karar nisabı bakımından kişilerin iradelerinin aynı yönde ve birbirine uygun olması gerekmektedir. Aksi takdirde; 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınmış bir kararın varlığından söz edilemeyecektir⁵⁶⁸.

Yokluk halinin en önemli sonuçlarından bir tanesi, bir işlemin varlığından söz edilememesidir. Nitekim var olmayan bir işleme dayanılarak talepte bulunulamayacaktır. Kurucu unsurların eksikliği halinde yokluk sonucu kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Buna ilişkin bir beyanda bulunmaya gerek olmadığı gibi dava açmaya da gerek yoktur. Öte yandan görülmekte olan bir davada hukuki işlemin yokluğunun anlaşılması halinde tarafların ileri sürmesine gerek olmaksızın hâkim tarafından re'sen gözetilecek bir husustur⁵⁶⁹.

(2) Kesin Hükümsüzlük (Butlan)

Bir hukuki işlemin kurucu unsurları tamam olmakla beraber genel geçerlilik şartlarından kamu düzenini ilgilendirecek önemde bulunanların gerçekleşmemiş olması durumunda o hukuki işlem kesin hükümsüzdür (batıldır)⁵⁷⁰.

Hukuki işlemlerin kesin hükümsüzlüğünü gerektiren sebepler irade beyanında bulunan bir kimsenin temyiz kudretinden yoksun olması, işlemin konusunun emredici hukuk kurallarına, ahlaka aykırı veya imkânsız olması, işlemin muvazaalı olması ve hukuki

⁵⁶⁷ İnal, s. 159; Bununla birlikte, yeter sayılarının sağlanamamasının yaptırımının yokluk mu yoksa iptal edilebilirlik mi hususunda dipnot 497'deki açıklamalarımıza bakınız.

⁵⁶⁸ İnal, s. 160.

⁵⁶⁹ Dural/Sarı, s. 224.

⁵⁷⁰ Oğuzman/Barlas, s. 221; Dural/Sarı, s. 224.

işlemin geçerliliği için aranan şekle uyulmaması şeklinde belirtilmektedir⁵⁷¹. Buna göre 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınacak olan kararların genel ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırılık oluşturması veya konusunun imkânsız olması durumunda kesin olarak hükümsüz olduğunu kabul etmek gerekecektir. Özellikle üçüncü kişilerin hak ve menfaatlerine ya da kamu düzenine ilişkin emredici kurallara aykırılık kararın kesin hükümsüzlüğüne yol açacaktır⁵⁷².

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluğun sağlanması ile alınan kararlarda, bu kararların hükümsüzlüğüne yol açan ve uygulamada en çok karşılaşılan durum söz konusu karara katılmayan, azınlığın, mülkiyet hakkının ihlal edilmesi durumudur⁵⁷³.

Öte yandan 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınan kararlarda usul hükümlerine aykırılığın bulunması sebebi ile azınlığın mülkiyet hakkının ihlaline yol açması alınan kararları kesin hükümsüz kılar. Örneğin, toplantı yapılmaksızın karar alınması, toplantı çağırısının yapılmaması, toplantı çağrı usulüne ve süresine uyulmaması gibi durumlar kat malikleri ya da paydaşların mülkiyet hakkı ihlali sonucunu doğurabilecek olup bu gibi durumlar kararların iptal edilebilir değil de kesin hükümsüz olmasına yol açacağı belirtilmektedir. Ayrıca hükümsüzlük, sözleşme veya kararların tümüne ilişkin olabileceği gibi bir kısmına ilişkin de olabilir⁵⁷⁴.

Bunun yanı sıra, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile anılan hükmün gereği olarak alınacak kararlar, azınlığın mülkiyet hakkı üzerinde de sonuç doğurur nitelik taşımakta olup en az üçte iki çoğunluğu sağlayanların azınlığın mülkiyet hakkı üzerinde serbestçe ve sınırsızca karar alabilmesi ve tasarrufta bulunabilmesi olanaklı değildir. Zira mülkiyet hakkı, Anayasanın 35.

⁵⁷¹ Oğuzman/Barlas, s. 222; Ayrıca bkz. Dural/Sarı, s. 225-226; Nomer, Halûk: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2018, s. 62-63.

⁵⁷² İnal, s. 161.

⁵⁷³ Çetiner (İnşaat), s. 170; Ayrıca "Üçte iki" kuralının kapsamının ne olduğu hususunda yukarıdaki açıklamalarımızda belirtilen durumlarda alınan kararlar veya akdedilen sözleşmeler kesin hükümsüz olacaktır. Açıklamalarımız için bkz. s. 193 vd.

⁵⁷⁴ İnal, s. 164-166.

maddesinde ve bunun bir özel görünümü olarak TMK. 683. maddesinde düzenlenmekte olup mülkiyet hakkının ihlalini doğuran kararların anılan bu hükümleri ihlal ettiği anlamına gelmektedir. Nitekim mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğuran kararların kesin hükümsüzlüğü bu kararların hukuka aykırı olmasından gelmektedir. Azınlığın mülkiyet hakkını ihlal eden kararların 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca öngörülen karar nisabı ile alınması durumunda alınan kararların 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesine aykırı olduğu hususunda tereddüt edilemeyecektir. Bu bağlamda; 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınacak kararların azınlığın mülkiyet hakkının ihlalini doğurmayacak kararlarla sınırlı olduğu söylenmektedir. Öte yandan, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınacak kararların en az üçte iki çoğunluğu sağlayanların lehine azınlığın mülkiyet hakkını ihlal eder nitelikte olması bu kararların hukuka uygun hale getirmeyecektir. Sonuç olarak, kişi birlikleri tarafından alınan kararların emredici hükümlere aykırılık teşkil etmesi halinde ikili bir ayırım yapıldığı ve üçüncü kişiler ile kamu düzenini korumayı hedefleyen kurallara aykırılığın yaptırımının kesin hükümsüz olduğu, buna karşılık birlik üyelerinin menfaatini etkileyen kararların ise iptal edilebilir olduğu durumundan hareketle; mülkiyet hakkının korumasının kamu düzenine ilişkin olması sebebi ile 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca azınlığın mülkiyet hakkını ihlal eden kararların kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olduğunun kabulü gerektiği belirtilmektedir⁵⁷⁵.

Kesin hükümsüzlük yaptırımının en önemli sonuçlarından birisi, kesin hükümsüz olan hukuki işlem yalnızca taraflar arasında değil, herkes açısından hüküm ve sonuç doğurmaktadır. Kesin hükümsüzlük halinde hukuki işlem ölü doğmakta ve geçersizlik kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda ayrıca bir beyanda bulunmaya ya da dava açmaya gerek bulunmamaktadır. Açılmış olan bir davada, bir hukuki işlemin kesin hükümsüzlüğünün ortaya çıkması halinde hâkim bunu re'sen göz önüne almalıdır⁵⁷⁶.

⁵⁷⁵ Detaylı açıklamalar için bkz. **İnal**, s. 162-164; **Yağcı**, s. 185; İptal edilebilirlik görüşü için karşılaştırmız. **Çetiner (İnşaat)**, s. 170 vd.

⁵⁷⁶ **Dural/Sarı**, s. 225.

(3) İptal Edilebilirlik

Hukuk düzeninin öngördüğü bazı geçerlilik şartları, sadece hukuki işleminin taraflarından birisini korumayı amaçlamaktadır. Anılan bu geçerlilik şartlarının eksikliği halinde hukuki işlemin doğrudan kesin hükümsüzlüğüne sebep olmamakta olup işlemin sakat doğmasına yol açmaktadır. Gerçekleştirilmesindeki hukuki eksiklikler sebebiyle hukuki işlemin hükümsüz hale gelmesi ihtimalinin bulunduğu durumlarda iptal edilebilirlikten söz edilmektedir⁵⁷⁷.

Bu türden hükümsüzlük hali çeşitli görünümde ortaya çıkmaktadır. Ancak bunların müşterek özelliği sakat olan işlemin tam manası ile hükümsüz hale gelmesi için ihlal edilen geçerlilik şartı ile korunan tarafa bir iptal hakkı tanınmış olmasıdır. Anılan bu iptal hakkının bozucu yenilik doğuran bir hak olduğu ve kullanılması halinde hukuki işlemin kesin hükümsüz hale geldiği ifade edilmektedir⁵⁷⁸.

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınacak en az üçte iki çoğunlukla alınacak kararların, bu kararların alınmasındaki usulü eksikliklerin azınlık kat maliki ve/veya paydaşların mülkiyet hakkını ihlal etmesi durumunda bu kararların kesin hükümsüz olduğunu ifade etmiştik. Nitekim bu kararları hükümsüz kılmak için bir beyana veya dava açmaya gerek olmadığını belirtmiştik. Bu sebeple 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınacak kararlara karşı iptal davası açmak için gereken sebeplerin epeyce daraldığı ifade edilmektedir⁵⁷⁹.

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluğun sağlanması sureti ile alınacak kararların iptali kural olarak, toplantıda kullanılan oylardan birinin ya da bir kısmının geçersiz olması veya azınlığın mülkiyet hakkının ihlaline yol açmayan diğer

⁵⁷⁷ Dural/Sarı, s. 227.

⁵⁷⁸ Oğuzman/Barlas, s. 230.

⁵⁷⁹ İnal, s. 166.

usulü eksikliklerin bulunması ya da kararın kötüye kullanılmasını teşkil ettiği durumlarda söz konusu olacaktır⁵⁸⁰.

b) Yargısal Denetim ve Başvurulabilecek Hukuki Yollar

6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi uyarınca riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile verilecek kararlara karşı ne kanunda ne de yönetmelikte özellikle en az üçte iki çoğunluk kararına katılmayanlar bakımından bir itiraz prosedürü öngörülmemiştir. Ancak en başında tüm malikler birlikte hareket ettikleri takdirde yapılacak işlemlere karşı belirlenecek koşulların müzakere edilmesi olanaklıdır⁵⁸¹. Buna karşılık; en az üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayanların payları, açık artırma usulü ise satılacak olup satış tamamlanmasından sonra fikir değiştirilse dahi alınan bu kararlara aynen uyulacağı düzenlenmiştir. Bu itibarla, en az üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayanların bu karara karşı başvurabileceği herhangi bir itiraz yolu öngörülmemiştir.

⁵⁸⁰ İnal, s. 166.

⁵⁸¹ Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde “bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde (...)” ibaresi bulunmaktaydı. Buna göre 6306 Sayılı Kanunun 6/1. maddesi uyarınca öngörülen karar nisabı ile alınan karara, bu karara katılmayanlar bakımından herhangi bir itiraz yolu öngörülme de gerek oybirliği esasının aranması gerekse oybirliğinin başlangıçta sağlanamaması durumunda “anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir” ibaresi gereği tekrardan müzakere imkanı oluşması bakımından da anlamlı bir düzenlemeydi. Fakat uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesi 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile değişikliğe uğramış olup anılan “bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde (...)” ibaresi hükümden çıkarılmıştır.

Bunun yanı sıra, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluğu ile verilecek kararlara karşı dava açılabilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bu minvalde; üçte iki çoğunlukla alınan karara karşı kararın alındığı esnada hazır bulunmayanlar ile kararın alınması esnasında hazır bulunup da karşı oy kullanan malikler, en az üçte iki çoğunlukla karar alanlara karşı iptal davası açabileceklerdir⁵⁸².

Bu bağlamda; davaya bakmakla görevli mahkemenin tespiti de önemlidir. Bu konuya ilişkin olarak 6306 Sayılı kanunda ve uygulama yönetmeliğinde hangi mahkemede dava açılabileceği hususuna ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Buna karşılık; malikler ve/veya paydaşlar tarafından 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi kapsamında en az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlara karşı açılacak davaların adli yargı yerinde görüleceği kuşkusuzdur⁵⁸³.

⁵⁸² Günay, s. 114; Kurşat, s. 52.

⁵⁸³ Yargıtay, davacıya ait gecekondunun Kentsel dönüşüm projesi kapsamında davalı belediyeye devri hususunda taraflar arasında sözleşme akdedildiği, davalının sözleşme gereğince taahhüdüne uymadığı iddiasıyla eldeki davayı açtığı, mahkemece de davanın idari yargıda görülmesi gerektiğinden bahisle davanın usulden reddine karar verilmiş olup, eldeki davada çözülmesi gereken husus davaya bakma görevinin adli yargıya mı, idari yargıya mı ait olduğu hususunda ise "(...) Benzer bir olayda davanın reddine dair direnme kararının Yargıtay Hukuk Genel Kurulunda görüşülmesi sırasında, Dairemizce de benimsenen kararda da belirtildiği üzere taraflar arasında yapılan sözleşmenin tarafların özgür iradesiyle düzenlendiği, davacının özel hukuk hükümlerine tabi bu sözleşme uyarınca eksik belirlendiği iddia edilen bakiye alacağı talep edildiği, davacının bu talebinin kişisel hakka dayandığı, bu sebeple uyumsuzlukta idari yargı değil adli yargı mahkemelerinin görevli olduğu anlaşılmaktadır. (Hukuk Genel Kurulunun 10.06.2015 gün 2014/13-1500 esas, 2015/1519 karar numaralı kararı) (...)" demiştir. Bkz. Yargıtay 13. HD., T.: 9.03.2018, 2016/13400 E., 2018/3858 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 07.07.2019; "(...) İdari yargıda, idarenin eylem ve işlemlerinden zarar gören kişilerin açtığı iptal ya da tam yargı davalarına bakılmaktadır. Bu iki dava türü dışında, başka bir davanın açılması mümkün değildir. Dosya içeriğindeki bilgi ve belgelerden; 9928 ada 3 parsel sayılı taşınmazda davacının 1/6, davalının ise 5/6 arsa payı sahibi olduğu, üzerindeki taşınmazın yıkılması sonucu kat mülkiyetinin sona erdiği, davacının, kat mülkiyetinin sona ermesi sonrasında yapılan arsa payı sahipleri toplantısının iptalini talep ettiği anlaşılmış olup, buna göre bu açıklamalar ışığında davacının talebi gözetildiğinde, talebin 634 Sayılı KMK ve TMK hükümlerine yönelik olup davanın adli yargı yerinde görülmesi gerektiği kuşkusuzdur. (...)" Bkz. Yargıtay 20. HD., T.: 11.04.2017, 2017/787 E., 2017/3123 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 07.07.2019; Benzer yönde bkz. "(...) Büyükşehir Bedeliye Başkanlığının 15.07.2005 tarihli kararı ile ...Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanında 2.Etap 2. Kısımda kaldığı 83016 parselasyon planı ile davacı payının 23154 ada 5 numaralı parsel üzerindeki davacıya ait yapının davalı idarece yıktırıldığının ileri sürüldüğü anlaşılmıştır.3194 Sayılı İmar Kanununun 18/10.maddesinde "imar uygulaması sırasında kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapıların belediye veya valilikçe kamulaştırmadıkça yıktırılmayacağı" hükme bağlanmış olup, davaya konu somut olayda davacılar ait yapının kentsel dönüşüm alanına rastlaması sebebiyle davalı ... tarafından kamulaştırma işlemi yapılmaksızın yıkıldığı iddia edilmektedir. Bu durumda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18/10. maddesi ve 16.05.1956 gün ve 1/6 Sayılı içtihadı Birleştirme Kararı uyarınca davaya bakmanın adli yargının görevi dahilinde bulunduğu (...)" Yargıtay 5. HD., T.: 09.03.2018, 2016/15672 E., 2018/3952 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi:

Bununla birlikte; açılacak olan davaların hangi mahkemede görüleceğinin belirlenmesi gerekmektedir. Buna göre, hukuk uyuşmazlıklarında asliye hukuk mahkemeleri genel mahkemeler iken; sulh hukuk mahkemeleri kanunda sınırlı sayıda belirtilen işlerde görevli olup daha istisnai bir niteliğe sahiptir⁵⁸⁴. Nitekim, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 2. maddesi uyarınca dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesidir. Bunun yanı sıra, Hukuk Muhakemeleri Kanununun 4. maddesinde Sulh Hukuk Mahkemesinin hangi hallerde görevli olduğu açıkça belirtilmiştir. Ancak diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davalar diğer özel kanunlarda belirtilmiştir.

TMK 726/2. maddesi çerçevesinde; bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olacağı açıkça düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun “Görevli Mahkeme” başlıklı Ek Madde -1’e göre Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlığın sulh mahkemelerinde çözümleneceği açıkça belirtilmiştir. Nitekim Yargıtay bir kararında 6306 sayılı kanunun 6. maddesinde, yapının yıkılması ve kat mülkiyeti ve kat irtifakının müşterek mülkiyete dönüştürülmesinden sonra müşterek maliklerin en az üçte iki çoğunluk ile alacakları karar ile yapacakları işler düzenlenmiş olup yapı yıkılmamışsa kat mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüştürülmediğine göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden kaynaklanacağından görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi olduğunu belirtmiştir⁵⁸⁵.

07.07.2019; Yargıtay 13. HD., T.: 07.03.2018, 2016/19482 E., 2018/2838 K., www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi: 07.07.2019.

⁵⁸⁴ Detaylı bilgi için bkz. **Kuru, Baki:** İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku, Ankara 2018, s. 44 vd.

⁵⁸⁵ “(...) Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; dava konusu ana taşınmazın üstündeki yapının yıkılmadığı ve kat mülkiyetinin müşterek mülkiyete dönüşmemiş olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemenin gerekçesinde belirttiği gibi 6306 sayılı Yasanın 6. maddesinde, yapının yıkılması ve kat mülkiyeti ve kat irtifakının müşterek mülkiyete dönüştürülmesinden sonra müşterek maliklerin 2/3 çoğunluk ile alacakları karar ile yapacakları işler düzenlenmiş olup, yapı yıkılmadığına ve kat mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüştürülmediğine göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası Kat Mülkiyeti Kanunu

Ayrıca 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi 14.04.2016 tarih ve 6704 Sayılı kanunun 23. maddesi ile değişikliğe uğrayarak kanun hükmüne “yapılar yıktırılmadan önce” ibaresi eklenmiştir. Bu değişiklikten evvel en az üçte iki çoğunlukla karar alma hususu tartışma yaratmaktaydı. Zira henüz yıkılmamış bir yapı kat mülkiyetine tabi ise ve kat mülkiyetinin devam etmesi nedeniyle oybirliği aranmaktaydı. Anılan bu değişiklik ile yapıların yıktırılmasından evvel de en az üçte iki çoğunlukla karar alınabileceği hükümde açıkça belirtildi. Doktrinde bu konuya ilişkin olarak riskli yapı olarak tespit edilen yapıların yıktırılmasından evvel alınacak kararların oybirliği ile değil de en az üçte iki çoğunlukla alınması gerektiği ifade edilerek, kat mülkiyetinin devamı halinde açılacak davalarda görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu belirtilmektedir⁵⁸⁶.

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar bakımından ise kanunda ve uygulama yönetmeliğinde açık bir düzenleme olmamasına karşın en az üçte iki çoğunluk ile alınan kararlara karşı azınlıkta kalanların anılan bu kararın geçersizliğini, mezkûr kararın kendilerine tebliğ edilmesi itibari ile def’i yolu ile ileri sürebileceklerini veya bu konuda açacakları bir dava ile anılan bu kararın geçersizliğinin tespiti, uygulamasının durdurulması ya da eski hale getirilmesini talep ve dava edebilirler. Görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesi olup herhangi bir zamanaşımı ve hak düşürücü süreye tabi değildir⁵⁸⁷.

Bunun yanı sıra, birden fazla parseli veya adayı kapsayan riskli alan sınırları içerisinde birden fazla riskli yapı bulunabilir. Böyle bir durumda, anılan bu yapıların yıkılmak sureti ile site kurulması adına kat irtifakı tesis edilmesi halinde; görevli mahkemenin Kat Mülkiyeti Kanununun 66. maddesinin dikkate alınması gerekir⁵⁸⁸. Buradan hareketle;

*hükümlerinden kaynaklanmaktadır. Davanın bu niteliğine göre; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın Ek 1. maddesine göre, bu Yasanın uygulanmasından doğan her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümleneceğinden mahkemece, tarafların bütün delilleri toplanarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Bkz. Yargıtay 18. HD., T.: 04.11.2015, 2015/1794 E., 2015/15821 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 05.05.2019; Kat Mülkiyeti Kanununun Ek Madde -1 hükmü her ne kadar 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde öngörülen karar nisabı ile alınan kararlara ilişkin davaları kapsamıyor görünse de, neticede, bu kararlar şeklen ve usulen kat malikleri kurulu kararları olduğundan bunların iptaline ilişkin davalarda görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğunun kabulü gerektiği hususunda bkz. **Çetiner (İnşaat)**, s. 171.*

⁵⁸⁶ Detaylı açıklama için bkz. **Günay**, s. 117.

⁵⁸⁷ **Çetiner (İnşaat)**, s. 171-172; **Günay**, s. 117.

⁵⁸⁸ Kat Mülkiyeti Kanununun 66. maddesi “*Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis*

sitenin birden fazla parsel üzerine kurulmuş olması halinde veya kurulduğuna dair tesis edilmiş kat irtifakı ya da kat mülkiyeti mevcutsa Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesi de 66 vd. maddeleri ile birlikte değerlendirilmelidir. Bunun yanı sıra, sitede toplu yapı yönetimine geçilmemiş yani diğer bir söylemle tek idari yönetim kurulmamışsa kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılacak davalarda görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu belirtilmektedir⁵⁸⁹.

Bunun yanı sıra doktrinde İNAL, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınan hukuka aykırı veya geçersiz karara karşı açılacak davalar bakımından görevli mahkemenin tespitinde kat mülkiyetinin devam edip etmediğine göre değil, dava konusuna göre bir değerlendirilme yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Buna göre, Kat Mülkiyeti Kanununun Ek Madde-1 hükmünün kat mülkiyetinin devam edip etmemesine göre değil kat mülkiyeti kanununun uygulamasından doğan uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemesinin görevi kapsamına girdiğini düzenlendiğini; fakat 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınan kararların mülkiyet hakkının ihlaline yol açması halinin kat mülkiyeti kanununun uygulaması ile bağdaşmadığını belirtmektedir. Ayrıca dava konusuna bakılmaksızın kat mülkiyetinin devam edip etmemesi çerçevesinde fiili duruma göre kat mülkiyetine tabi yapılarda her durumda sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğunun kabulü fiili durumu belirleyici kıldığı manasına gelmektedir. Oysaki aynı konudaki, aynı yöndeki, aynı sebebe dayanan uyuşmazlıkların sırf kat mülkiyetinin devam edip etmemesine göre kat mülkiyeti devam ediyorsa başka, devam etmiyorsa başka mahkemenin görevine girdiğini ve hatta aynı kurul tarafından aynı toplantıda alınmış kararlara karşı bina yıkılmadan önce açılacaksa sulh hukuk mahkemesi, bina yıkıldıktan sonra açılacaksa asliye hukuk mahkemesi gibi bir kabulün görevli

ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.” şeklindedir.

⁵⁸⁹ Detaylı bilgi için bkz. Tuzcuoğlu, Tuğçe: “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Yaşar Üniversitesi Dergisi, C.: 8, S.: Özel, s. 2676 (<https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/15-Tuğçe-TUZCUOĞLU.pdf>, Erişim Tarihi: 12.05.2019.).

mahkemenin tamamen fiili duruma göre belirlenmesi anlamını taşımakta olduğu gerekçeleri ile uygulamayı eleştirmektedir⁵⁹⁰.

Bu itibarla 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınan mülkiyet hakkı ihlalini doğuran kararlardan yokluk veya hükümsüzlük yaptırımına tabi kararlar için bir dava açılmasına gerek olmadığını, bu hallerde hâkimin re'sen yokluk veya hükümsüzlük halini gözetmesi gerektiğini yukarıda belirtmiştik⁵⁹¹. Ancak yokluk veya hükümsüzlüğün tespiti davası açılmasında hukuki bir engel olmayıp açılacak olan bu davada görevli mahkeme, Kat Mülkiyeti Kanununun mülkiyet hakkının ihlaline imkân tanımaması gerekçesi ile asliye hukuk mahkemesi olduğu ifade edilmektedir. Aynı şekilde kesin hükümsüz bir karara rağmen 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca azınlıkta kalan malik ve/veya paydaşın payının diğerlerine satışı ve alıcı adına tescili yapılmış olması durumunda da açılacak tapu sicilinin düzeltilmesi davası Kat Mülkiyeti Kanununun uygulamasından kaynaklanmadığından Hukuk Muhakemeleri Kanununun 2. maddesi uyarınca asliye hukuk mahkemesinin görevine girdiği belirtilmektedir. Bununla birlikte; 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınan kararın iptal edilebilirlik yaptırımına tabi kılındığı durumlarda her ne kadar söz konusu kararlar 6306 Sayılı Kanun'un uygulamasına ilişkin olsa da şekli anlamda kat malikleri kurulu kararı olduğu ve en önemlisi davanın konusunun bu kurul kararının iptali davası olduğunun tereddütsüz olduğu gerekçesi ile görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu ifade edilmektedir⁵⁹².

6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca alınan kararın yokluk veya kesin hükümsüzlük (butlan) yaptırımına tabi olduğu durumlarda herhangi bir dava açılmasına gerek olmayıp ancak yokluk veya hükümsüzlüğün tespiti davası açılabilir. Böyle bir durumda açılacak olan davaya bakmakla görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu, bu tür davaların Kat Mülkiyeti Kanununun Ek Madde-1 ve 33/1. maddelerinin kapsamına girmediği, zira Kat Mülkiyeti Kanununun mülkiyet hakkının ihlaline imkân

⁵⁹⁰ Detaylı bilgi için bkz. **İnal**, s. 173-176 (ve dipnot 241).

⁵⁹¹ Açıklamalarımız için bkz. s. 215-219.

⁵⁹² **İnal**, s. 173-176.

tanınmadığı belirtilmektedir. Buna karşılık, iptal edilebilirlik yaptırımına tabi kararlar bakımından görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu ifade edilmektedir.

Tüm bu anlatılanlar çerçevesinde; en az üçte iki çoğunluk kararına karşı açılacak davalar bakımından anılan bu davalar ne kadar sürede açılacağına ilişkin bir düzenleme ne kanunda ne de uygulama yönetmeliğinde vardır. Kat mülkiyetine ve kat irtifakına tabi taşınmazlar bakımından kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açma süreleri Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde düzenlenmiş olup anılan hüküm uyarınca kat malikleri toplantısına katılanlar bakımından toplantıya katılan ancak karara, karşı oy kullanan malikler tarafından karar tarihinden itibaren; toplantıya katılmayanlar bakımından ise, katılmayan her kat malikinin kararı öğrenmesinden itibaren bir ay içerisinde ve her halde karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde anagari menkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde dava açabileceklerdir. Bununla birlikte kat malikleri kurulu kararının yok veya mutlak butlanla hükümsüz olduğu hallerde süre koşulu aranmayacaktır⁵⁹³.

⁵⁹³ Yargıtay butlan davası için herhangi bir süre koşulu aranmadığı şeklinde “(...) Davacı vekili dava dilekçesinde 07.12.2013 tarihli toplantıda 6306 sayılı Yasa gereği riskli yapı olarak nitelendirilen taşınmazın yıkım kararına davacının tapu tescil beyan kütüğündeki tüm irtifak haklarının yeni yapılacak binada ve yapılacak dairesinin yol üstünde kalmak şartı ve tapuda kayıtlı taşınmazın arsa payı saklı kalmak şartıyla yıkım kararına olumlu oy verdiğini, ancak yapılacak proje ve sözleşmenin davacıdan gizlendiğini ileri sürerek 07.12.2013 tarihli toplantıda alınan kararların iptalini talep etmiş, mahkemece davanın toplantı tarihinden itibaren bir aylık sürede açılmadığı gerekçesiyle reddine karar verilmiştir. Dosyadaki bilgi ve belgelerin özellikle iptali istenen kat malikleri kurulu kararının incelenmesinde; bu kararın anayapının yıkılmasına ilişkin olduğu, ancak davacının yıkımdan sonra yapılacak bina ile ilgili tapuya bir kısım şerhler konulması şartıyla kabul edeceğini açıkladığı, buna göre mülkiyet hakkını ilgilendiren hususta Kat Mülkiyeti Yasasının 33.maddesi gereğince bir aylık sürenin uygulanması söz konusu olmayıp mahkemece tarafların tüm delilleri toplanıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bir aylık sürenin geçmesi nedeniyle davanın reddi doğru görülmemiştir. (...)” demiştir. Bkz. Yargıtay 18. HD., T.: 27.06.2016, 2016/5474 E., 2016/10269 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 07.07.2019; Bununla birlikte; malikin 6306 Sayılı Kanunun 6/1. maddesi uyarınca alınan kararın tamamının hukuka aykırılığını ileri sürmediği ve davanın mülkiyet hakkının ihlali sebebine dayanmadığı durumlarda, örneğin, şerefiyenin belirlenmesi hususunda bağımsız bölümün tüm özelliklerinin dikkate alınarak bir hesaplama yapılmadığının iddia edildiği durumlarda davanın iptal davası biçiminde görülerek Kat Mülkiyeti Kanununun 33/1. madde hükmündeki bir aylık ve altı aylık hak düşürücü sürelerle tabi olduğunun kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bunun önemli bir sonucu olarak da en az üçte iki çoğunlukla alınan kararı geçersiz kılan veya geçersizliğini tespit ettiren malikin artık ne 6306 Sayılı Kanun’un 6/1. maddesi çerçevesinde ne de uygulama yönetmeliğinin 15/2. madde hükmü uyarınca söz konusu prosedürün işletilmek kaydıyla bir sözleşme yapmaya zorlanması olanaklı olmayacaktır. Öte yandan en az üçte iki çoğunluğu sağlayanların sözleşmenin hüküm ifade etmesi bakımından azınlıkta kalanların katılımının sağlanmasını açık kararlaştırmış olsunlar veya olmasınlar sözleşmenin ifasının diğer maliklerin katılımı olmadan mümkün olmadığından hareketle açık veya örtülü geciktirici ya da bozucu şartın varlığı kabul edilecektir. Bu konuda bkz. **Çetiner (İnşaat)**, s. 172-173.

Uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesi uyarınca en az üçte iki çoğunluk kararına katılmayanlara anılan kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde kararın kabul edilmemesi halinde arsa paylarının satışı söz konusu olacağından herhangi bir hak kaybı yaşanmaması adına açılacak davaların ihtiyati tedbir talepli açılması faydalı olacaktır⁵⁹⁴.

⁵⁹⁴ **Günay**, s. 119; Azınlıktaki malik ve/veya paydaşların dava açmamış olmaları halinde ya da dava açmış olsalar bile açılan davada ihtiyati tedbir kararı verilmemiş olması durumunda mülkiyet haklarını kaybetme baskısı altında sözleşmeye katılmak zorunda kalabilirler. Böyle bir durumda ikili bir ayırım yapılması gerektiğinden söz edilmektedir. Birinci durumda, en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar mahkeme kararı ile hükümsüz kılınmış ise, 6306 Sayılı Kanun'un 6/1. maddesi ve uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesi uyarınca yapılan işlemler de geçmişe etkili olarak ortadan kalkacağından sözleşmeyi imzalamak durumunda kalan malik, TBK. 32 ve 39. madde çerçevesinde saik hatası hükümlerine göre sözleşme ile bağlı olmadığını ileri sürebilecektir. İkinci durumda ise, en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar henüz mahkeme tarafından hükümsüz kılınmamış olduğu durumda, sözleşmenin katılımcı malik tarafından hükümsüzlüğü ancak TBK. 38/2. madde hükmünde öngörülen koşulların mevcut olması halinde ileri sürülebilecektir. Buna göre, içerisinde bulunulan çaresizlikten faydalanılarak kanundan doğan yetkinin kullanılacağı korkutmasıyla sözleşme akdedildiği durumda ve korkutan tarafın diğer tarafın zor durumda kalmasından aşırı bir menfaat sağlamış olması hâlinde korkutmanın varlığı kabul edilecek olup korkutulan taraf, bir yıl içerisinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirebilecektir. Bkz. **Çetiner (İnşaat)**, s. 173-174.

SONUÇ

Birinci bölümde, kentsel dönüşüm kavramının ne olduğu hususu üzerinde durularak öncelikle kentsel dönüşümün gerçekleştirildiği ve uygulama sahasını teşkil eden kent kavramı ele alınmıştır. Kentin tarihsel süreçte ortaya çıkışı ve kentleşme hareketi ile yaşanan dönüşüm ve değişim vurgulanmaya çalışılmıştır. Özellikle yaşanan sanayi devriminin etkisi ile hızlı bir kentleşme süreci içerisinde nüfus yoğunluğunun artması kentsel sorunları da beraberinde getirmiştir. Şüphesiz ki kentler, insanların içerisinde sadece barındığı beton yığınlarından oluşan bir mekânsal alan değildir. Kentler, birer canlı organizma gibidir ve kentlerin birer ruhu, dili, mimarisi vardır. Bu sebeple kentlerin zaman içerisinde aksayan, tahrip olan veya daha da iyileştirilme ihtiyacı duyulan yanlarına müdahale edilmesi kaçınılmazdır. Bu itibarla kentsel sorunların çözümünde en etkili araçlardan birisi şüphesiz kentsel dönüşümdür. Tarihsel süreç içerisinde kentsel mekânın ve toplumun ihtiyaçlarına göre şekillenmiştir. Özellikle kentsel dönüşümün ilk örneklerinin kentsel yenileme şeklinde ortaya çıktığı görülmektedir. Zaman içerisinde değişik uygulama biçimlerinin ortaya çıktığı tespit edilmiştir. Bu çalışmamızda kentsel dönüşüm kavramı bir üst kavram olarak ele alınmış olup kentsel yenileme, yeniden canlandırma, sağlıklaştırma gibi kavramlar, kentsel dönüşümün alt türleri olarak uygulama biçimlerini teşkil etmektedir. Yani denilebilir ki; kentsel dönüşüm oldukça dinamik bir kavramdır. İşte bu bölümde kentsel dönüşüm kavramının ne olduğu, tanımı, kapsamı, türleri dünyadaki ve ülkemizdeki tarihsel gelişimi ile ortaya konulmuştur.

İkinci bölümde kentsel dönüşümün hukuki boyutu ele alınmıştır. Öncelikle ülkemizde kentsel dönüşüm ile ilgili olan yasal mevzuat tespit edilmiştir. Kentsel dönüşümün asli ve tali olmak üzere hukuki yürürlük kaynakları ortaya konmuştur. Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları genel itibari ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun hükümleri uyarınca gerçekleştirilebilmektedir. Ülkemizde uygulaması ve popülaritesi en fazla olan yasal mevzuat 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur.

Bu bölümde; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun temel amacı ve varlık nedeni, kapsamı, uygulama alanları ile kanunun genel işleyişi hakkında açıklamalar yapılmıştır.

Üçüncü bölümde ise, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulamasından Doğan Başlıca Sorunların Özel Hukuk Açısından Değerlendirilmesi” başlığı altında açıklamalar yapılmıştır. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulamasından doğan birçok sorun bulunmakta olup bu çalışmada özellikle “yapı maliki kavramının belirsizliği sorunu” ve “6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi kapsamında yer alan uygulama işlemlerinin gerçekleştirilmesinde üçte iki kuralı” ele alınmıştır. Riskli yapıların tespiti noktasında anlam ifade eden yapı maliki kavramı, kanunda geçmesine rağmen çeşitli hukuki durumlar karşısında nasıl tespit edileceği kanunda ve uygulama yönetmeliğinde yer almamaktadır. Bu önemli bir eksikliktir. Zira birden fazla kişinin mülkiyeti halinde ya da yapının kat mülkiyetine tabi olup olmamasına göre bu husus değişiklik arz edebilmektedir. Riskli yapı tespitini incelemek üzere kurulacak teknik heyet içerisinde hiçbir hukukçunun olmaması bu gibi hukuki durumlarda nasıl bir değerlendirme yapılacağı merak konusudur. Diğer bir sorun olan “üçte iki” kuralı gerçekten oldukça önemli düzenlemedir. 6306 Sayılı kanunun 6/1. maddesi ve uygulama yönetmeliğinin 15. maddesi anılan bu kuralın kapsamının ne olduğunu izaha muhtaç bir biçimde düzenlemiştir. Hükmün lafzından hareketle; anılan bu kural ile bir yapının geleceğini tesis etmek adına her yapılabilmesi olanaklıymış gibi bir anlam çıksa da; genel hukuk kaideleri, 6306 sayılı kanunun varlık nedeni ve temel amacı, anayasal statüde düzenlenen mülkiyet hakkı ve bu hakka nasıl müdahale edilebileceğinin yine anayasada gösterilmesi çerçevesindeki durum, TMK 2. maddedeki dürüstlük kuralı bu hakkın kullanılması bakımından sınırsız olmadığını göstermektedir. Bunun yanı sıra, en az üçte iki çoğunluğa uymayan yani diğer bir söylemle azınlıkta kalan kişilerin anlaşma yapmaya zorlanması üçte iki çoğunluk tarafından yapılan anlaşma koşullarının azınlıkta kalanlarca müzakere edilememesi kanundaki mülkiyet hakkının korunması bakımından tehlikelidir.

Öte yandan 6306 sayılı kanun ile uygulama yönetmeliği birbiri ile birçok noktada uyumsuzdur. Kanun ile düzenlenmemiş hususlar uygulama yönetmeliği ile düzenlenmiştir. Örneğin, uygulama yönetmeliğinin 15/2. maddesinde öngörülen oy birliği esası böyledir. Riskli yapı tespitinin idarece süre verilmek suretiyle gerçekleştirileceği durumunda bu sürenin neye göre tayin edileceği, her riskli yapı bakımından ayrı bir süre öngörülüp görülemeyeceği, sürenin tespitinde nelerin dikkate alınacağı kanun ve uygulama yönetmeliğinde açıkça düzenlenmemiştir. Ayrıca 6306 sayılı kanunda “hak sahibi” tanımı yapılmamıştır. Zira kanunun muhtelif maddelerinden anlaşılan malik, kiracı ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerinin hak sahibi olarak kabul edildiği anlaşılmaktadır. Bunlar dışında kalan örneğin tapu tahsis belgeli ya da işgalci statüsündeki kimselerin hak sahibi olup olamayacağı açık değildir. 6306 sayılı kanunun 5/2. maddesinde “uygulamanın gerektirmesi halinde” malik, kiracı ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilere de geçici konut veya işyeri ya da kira yardımı yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Uygulamada gerek tapu tahsis belgeli gerek işgalci statüsündeki kişiler de hak sahibi olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla tıpkı 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesindeki gibi hak sahibi tanımının açık ve belirgin bir şekilde kanunda düzenlenmesi zira gerek tapu tahsis belgeli gerek işgalci statüsündeki kişilerin hak sahipliği takdir konusu olabilir.

Riskli alan kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından uygulamadaki tecrübe ile sabit olmak üzere kanun kapsamında yapılan kira yardımları ciddi bir külfet oluşturmaktadır. Zira kanunun eksikliğinden mi ya da uygulamacıların tecrübesizliğinden mi emin olamamakla birlikte çok fazla sayıda riskli alan ilanı yapılmıştır. Örneğin, bu alanlardan sadece biri, ortalama en az 20-30 bin metrekareye tekabül edebilmektedir. Tüm riskli alanlar düşünüldüğünde bu durum, binlerce hak sahibinin varlığına işaret etmektedir. Bu da milyonlarca kira yardımı kapsamında yapılan ödeme demektir. Uygulamada görüldüğü üzere riskli alan ilanı kararlarına karşı açılan davalar veya yüklenicilerden kaynaklanan sebeplerden dönüşüm süreçleri uzayabilmektedir. Bununla birlikte; özellikle 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanına ilişkin düzenlemelerin daha arka planda kaldığı görülmektedir. Bu rezerv yapı alanına biçilen rol ile alakalı bir durumdur. Buradan hareketle bir bölgede, daha etkin bir

dönüşüm sağlanabilmesi, dönüşüm için ayrılan kaynakların daha çok dönüşüm için kullanabilmesi için riskli alan kapsamında yürütülecek kentsel dönüşüm uygulamalarının öncelikli şartı olarak rezerv yapı alanı belirleme öngörülmelidir. Böylelikle riskli alan sınırları içerisindeki hak sahiplerinin rezerv yapı alanına tahliyesi gerçekleştirilerek kira yardımı kapsamında yapılan harcamalar minimize edilecektir. Bu, uygulamada büyük bir sorundur.

İlaveten riskli yapılarla alakalı tapu kütüğünün beyanlar hanesi riskli yapı kaydı yapılması kanun kapsamında mümkündür. Ancak, riskli alanlar ve riskli alanda kalan yapılar bakımından kanunda bu hususta bir açıklık bulunmamaktadır. Bu, önemli bir eksikliklerdir. Uygulamada genelde riskli alandaki yetkiler ilçe belediyelerine oradan da meclis kararıyla iktisadi teşebbüslere devredilmektedir. Devredilen yetkiler kapsamında yüklenici firmalarla sözleşmeler akdedilerek hak sahipleri ile uzlaşma/anlaşma aşamaları gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda hak sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilmesi ve hak sahiplerinden vekaletname alınması gibi hukuki işlemler gerçekleştirilmektedir. Herhangi bir sebeple yüklenici firmalara gelebilecek haciz tehdidi karşısında gerek hak sahibinin haklarının muhafaza edilebilmesi, gerekse iyi niyetli üçüncü kişilerin korunabilmesi bakımından riskli alan ve riskli alanda kalan yapılar bakımından da tapu kütüğünün beyanlar hanesine konuyla ilgili kayıt düşülmesi önem arz etmektedir.

Ülkemizde özellikle 1950’li yıllarda başlayan hızlı kentleşme yavaş sanayileşme beraberinde göçü getirmiş; kırdan kentse gerçekleşen göçlerle çarpık, plansız, alt yapısı olmayan kentlerin meydana gelmesine sebebiyet verilmiştir. İlk başlarda “barınma ihtiyacı” temelinde bir hareket olarak ortaya çıkmışsa da bu durum, zamanla ekonomik kaygıları taşıyan bir olgu haline dönüşmüştür. Siyasi iktidarların konuya genelde siyasi kaygılarla yaklaşmasından dolayı af yasaları ile kaçak yapılaşmalar meşrulaştırılmış, alt yapısı olmayan alanlara alt yapı imkânı sağlanmış, elektrik ve su gibi abonelikler tesis edilmesinin önü açılmıştır. İşte tüm bu gibi durumlar temelde barınma ihtiyacına dayanan sürecin, zamanla bu sınırları aşarak ekonomik bir ranta dönüşmesine de olanak tanımıştır. 60-70 sene gibi bir süreçte yaklaşık 20’ye yakın çıkarılan af yasalarının da katkısı ile

Ülkemizde zellikle İstanbul gibi büyük Şehirlerde arpık, düzensiz, sağlıksız, alt yapı sorunları olan güvensiz, suç oranlarının yüksek bğeler oluŐmasına sebebiyet verilmiştir. İŞte kentsel dönüşüm böyle bir sorun yumağını zmeğ adına çok önemli bir araçtır. Ancak önemle belirtilmelidir ki; kentsel dönüşüm kanunu başta olmak üzere kentsel dönüşüm politikalarının hkmet sorunundan ziyade birer devlet meselesi olduğunu kabul etmek gerekir. Zira kişiler ve siyasi iktidarlar deđiŐse de sürekli ve sürdürülebilir politikaların varlığı ile kentsel dönüşüm uygulama iş ve işlemlerinin aksamadan devam ederek sağlıklı, güvenli yerleşim alanlarının oluşturulması hedeflenmelidir.



KAYNAKÇA

Akad, Mehmet / Vural Dinçkol, Bihterin: Genel Kamu Hukuku, Gözden Geçirilmiş 14. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2018.

Akipek, Jale /Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya: Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2018.

Akkar, Z. Müge: “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama Dergisi, S.: 36, 2006/2, s. 29-38.

Antalya, O. Gökhan: Eşya Hukuku – Giriş, Temel Kavramlar, Temel İlkeler, C.:1, Legal Kitabevi, Birinci Baskıya Tıpkı Ek 1. Tıpkı Baskı, İstanbul 2018.

Ataöv, Anlı/Osman, Sevin: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, METU JFA, 2007/2, s. 57-82.

Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku – I, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.

Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku – II, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.

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

Aydınlı, Halil İbrahim/Turan, Hilal: “Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Dönüşüm”, SÜSBED, S.: 28, 2012, s. 61-70.

Ayhan, Fatma: “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin, Melikşah/Şahin, Cenk), On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul 2015, s. 119-149.

Behlülgil, Mefahir: İmparatorluk ve Cumhuriyet Dönemlerinde İllerimiz, BDS Yayınlar İstanbul 1992.

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

Carmon, Naomi: “Neighbourhood regeneration: The State of the Art,” Journal of Planning Education Research, 17, 1997, s. 131-144.

Carr, Stephen/Francis, Mark/Leanne, G. Rivlin/Andrew, M. Stone: Public Space, Cambridge Üniversitesi Yayınları, 1992.).

Childe, V. Gordon: Tarihte Neler Oldu?, Çeviren: Alâeddin Şenel – Mete Tunçay, İstanbul 2009 (https://media.turuz.com/Turkoloji/2018/3206-Tarixde_Neler_Oldu-Gordon_Childe-Aliatdin_Shenel-Mete_Tuncay-2007-300s.pdf, Erişim Tarihi: 14.05.2019.).

Couch, Chris/Fraser, Charles: “Introduction: The European Context and Theoretical Framework”, Urban Regeneration in Europe, Ed.: Couch, Chris/Fraser, Charles/ Percy, Susan, Oxford 2003, s. 1-17.

Çan, M. Fatih: “Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi”, T.C. Fırat Kalkınma Ajansı,s.1-11
(https://www.fka.gov.tr/sharepoint/userfiles/Icerik_Dosya_Ekleri/FIRAT_AKADEMI/KENTLE%C5%9EME,%20SANAY%C4%B0LE%C5%9EME%20VE%20KALKINMA%20ETK%C4%B0LE%C5%9E%C4%B0M%C4%B0.pdf, Erişim Tarihi: 14.05.2019.).

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

Çetiner, Bilgehan: “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Akdedilen Sözleşmelerin Kuruluşunun Tabi Olduğu Hukuki Rejim”, Ed.: İnal, Emrehan/Baysal, Başak, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2017, s.161-18.

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Şehircilik Şûrası Komisyonları: Şehircilik Şûrası Komisyon Raporları, Ankara 2017, (SBN YAYIN NO: 978-605-5294-80-9).

Çolak, Nusret İlker: “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, <http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/>, Erişim Tarihi: 30.04.2019.

Çolak, Nusret İlker/Öngören, Gürsel: İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları, İstanbul 2011, s. 14 (http://www.ilkercolak.com.tr/wp-content/uploads/2015/06/imar_planlari_imar_uygulamaları_ve iptal_davaları.pdf), Erişim Tarihi: 31.03.2019.).

Çubuk, Metin: Çağdaş Kentsel Kültür Mirası Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulamalar Sempozyum, Sunuşlar, Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1998.

Demirkol, Selami/Baş Bereket, Zuhâl: “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”, TBB Dergisi, S.: 108, 2013, s. 23-70.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan: Türk Özel Hukuku-Kişiler Hukuku, C.:2, Filiz Kitabevi, 19. Bası, İstanbul 2018.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Mustafa Alper: Türk Özel Hukuku-Aile Hukuku, C.:3, Filiz Kitabevi, Gözden Geçirilmiş Ondördüncü Bası, İstanbul 2019.

Dural, Mustafa / Sarı, Suat: Türk Özel Hukuku – Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, C.:I, Filiz Kitabevi, 13. Baskı, İstanbul 2018.

Dükkancı, Ufuk: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal Yönetiş Boyutunun İrdelenmesi”, (yüksek lisans tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul 2013, (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>), Erişim Tarihi:24.04.2019).

Erdaha, Kamil: Milli Mücadelede Vilayetler Ve Valiler, İstanbul 1975, s.18-24.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 23. Baskı, Ankara 2018.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, Ankara 2017.

Erkan, Rüstem: Kentleşme ve Sosyal Değişme, Bilimadamı Yayınları Ankara 2010.

Erman: Eşya Hukuku Dersleri, Gözden Geçirilmiş 8. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2018.

Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı, (Bilimsel Katkıda Bulunanlar: Cumalıoğlu, Emre/Serdar, İlknur) Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2018.

Genç, Fatma Neval: “Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları”, AMÜSBED, C.:1, S.:1, 2014, s. 15-30. (Gecekondu ile Mücadele).

Genç, Fatma Neval: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, Yönetim ve Ekonomi: CBÜİİBFD, C.:15, S.:1, 2008, s. 115-130.

Giddens, Anthony: Sosyoloji, Yayım. Haz.: Cemal Güzel, Kırmızı Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2012.

Giddens, Anthony: Sosyoloji: Kısa Fakat Eleştirel Bir Giriş, Phoenix Yayınevi, Ankara 2005.

Göksu/Sezai: “Kentsel Dönüşüm ya da "Yeni Şişede Eski Şarap"”, Ege Mimarlık Dergisi, 2005/1, S.:53, s. 9-12.

Görgülü, Zekai: “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, Bildiriler Kitabı, İzmir, 8-10 Ocak 2009, s. 767-780 (<http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/05/200872.pdf> , Erişim Tarihi: 30.12.2018.).

Görgülü, Zekai/Dinçer, İclal/Enlil, Zeynep/Örnek, Elif/Kurtarır, Erhan/Altınok, Emrak: İstanbul’un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve

Model Geliştirme İşi - Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli – Küçükbakkalköy Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul 2006 (<http://www.yildiz.edu.tr/~ealtinok/kbk.pdf>, Erişim Tarihi: 19.01.2019).

Görün, Mustafa/Kara, Mustafa: “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, Yönetim Bilimleri Dergisi, S.:8/2, 2010, s. 141-164.

Günay, Baykan: “Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri Üzerine”, Mimarlık Dergisi, Y.:30, S.:249, 1992, s. 11 – 14 (<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=308#> , Erişim Tarihi: 03.01.2019.).

Günay, Meryem: “Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi”, KÜHFD, S.: 14, 2016, s. 105-133.

Işık, Şevket: “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri” EÜCD No: 14, İzmir 2005, s. 57-71.

İçduygu, Ahmet / Sirkeci, İbrahim: Cumhuriyet Dönemi Türkiye’inde Göç Hareketleri, İstanbul 1999.

İlgezdi, Ali Rıza: Adım Adım Kentsel Dönüşüm, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.

İlgezdi, Ali Rıza: 100 Soruda Tapu Tahsis Belgesi, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara 2017, (Tapu Tahsis Belgesi).

İnal, Emrehan: Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2017.

İstanbul Ticaret Odası: İstanbul’da Kaçak Yapılaşmanın Nedenleri, <http://www.ito.org.tr/itoyayin/0002085.pdf> , İstanbul 2001.

Kalabalık, Halil: İmar Hukuku Dersleri, Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.

Kandaloğlu, Nihat: Kentsel Dönüşüm, Editör: Erol Köktürk, Yayıncı: Nihat Kandaloğlu, 2. Baskı, İstanbul 2016,

Kaplan, Onur: İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2017.

Karakocalı, Ahmet/Tokbaş, Hakan/Sencer, Sıla/ Kurşun, Ali Suphi: Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku, Aristo, 1. Bası, İstanbul 2017.

Kartal, S. Kemal: Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme, Yurt Yayınları, Ankara 1983.

Kaştan, Yüksel: “Cumhuriyet Döneminde Nüfus Hareketlerinin Fonksiyonu”, AÜSBD, C.: 7, S.:1, 2006, s. 65-76.

Keleş, Ruşen: Kent Terimleri Sözlüğü, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara 1980, (Sözlük).

Keleş, Ruşen: Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 14. Baskı, Ankara 2015.

Keleş, Ruşen: “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, Mimarist, Y.:4, S.:12, 2004, s. 73-79 (Tüzel Altyapı).

Keleş, Ruşen: “Uyumlu Kentleşmeden Ne Anlıyoruz?”, Kent, Kentsel Siyaset ve Çevre Yazıları (1993-2014), Arkeoloji ve Sanat Yayınları İstanbul 2015 189-204 (Kent, Kentsel Siyaset ve Çevre Yazıları).

Keleş, Ruşen: 100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, Cem Yayınevi, 2. Baskı İstanbul 2015. (100 Soru).

Keskin, Devrim: Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi Tarihi Yarımada Beyoğlu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2004.

Kıray, Mübeccel: “Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye’ye Has Bazı Eğilimler”, Kentleşme Yazıları, İstanbul 1998.

Kiraz, Ali Güvenç: A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, Beta, 7. Baskı, İstanbul 2017.

Kodal, Tahir: "Türkiye Cumhuriyeti'nin İlk Genel Nüfus Sayımında Çorum Vilâyeti'nin Nüfus Özellikleri" , FÜSBD, C.:19, S.:1, 2009, s. 232-258.

Köktürk, Erdal: "Türkiye'de 'Gecekondu ve İmar Affi' Üzerine Bir İnceleme", HKMJAYD, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Orası Yayın Organı, S.:88, 2003, s. 49-66.

Kurşat, Zekeriya: "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri", Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin,Melikşah/Şahin,Cenk), İstanbul 2015, s. 17-63.

Kuru, Baki: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2018.

LeGates, Richard T./Stout, Frederic: "Modernism and Early Urban Planning (1870-1940)", The City Reader, Ed.: LeGates, Richard T./Stout, Frederic, 2. Baskı, London and New York 1998, s. 299-313.

Nesbitt, George B.: "Urban Renewal in Perspective", The Phylon Quarterly, Vol. 19, No:1, 1958, (https://www.jstor.org/stable/273007?seq=1#page_scan_tab_contents , Erişim Tarihi: 26.12.2018.)

Niray, Nasır: "Tarihsel Süreç İçerisinde Kentleşme Olgusu Ve Muğla Örneği", MÜSBED, S.:9, Güz 2002, s.1-27.

Nomer, Halûk N.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş Onaltıncı Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2018.

Oğuzman, Kemal/Barlas, Nami: Medeni Hukuk, Vedat Kitapçılık, 24. Baskı, İstanbul 2018.

Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 21. Baskı, İstanbul 2018.

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

Öngören, Gürsel: Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları
<http://www.ongoren.av.tr/wp-content/uploads/2014/12/Kentsel-donusum-hukuku-14-haziran-2017.pdf> Erişim Tarihi: 20.02.2019.

Öz, Turgut: “Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi”,
<https://jurix.com.tr/article/5551>, (Erişim Tarihi: 09.05.2018).

Özden, Pelin Pınar: “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği”, İÜSBFD, No.:23-24, İstanbul Ekim 2000 - Mart 2001, s. 255-270 (İstanbul Örneği).

Özden, Pelin Pınar: Kentsel Yenileme: Yasal-Yönetimsel Boyut Planlama ve Uygulama, İmge Kitabevi, 2. Baskı Ankara 2016 (Kentsel Yenileme).

Özden, Pelin Pınar: “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, İÜSBFD, No:35 (Ekim 2006), s. 215-233 (Uygulanabilirlik).

Özer, İnan: Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişim, Bursa 2004.

Özmen, Etem Saba/Şengül, Mehmet: Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2018.

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

Pakel, Nafi: “6306 Sayılı Yasa ve Riskli Yapı Uygulaması”, İBD, C.:88, S.:2014/2, Mart-Nisan 2014, s. 77-88.

Polat, Sibel/Dostoğlu, Neslihan: “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, UÜMMFD, C.:12, S.:1, 2007, s. 61-76 (ve orada anılan Tiesdell, S./Oc, T./Heath, T.: Revitalizing Historic Urban Quarters, Hartnolls Ltd. London 1996, 234.).

Roberts, Peter: The Evolution, Definiton and Purpose of the Urban Regeneration, Urban Regeneration a Handbook, Ed.: Roberts,Peter/Sykes, Hugh, SAGE Publications, London 2008, s. 9-37.

Sağlam, Serdar: “Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme”, S.:5, Güz 2006, HÜTAE, s. 33-44.

Sam, Neslihan: “Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı”, MÜİİİBFD, C.: XXIX, S.: II, 2010, s. 133-152. (naklen Paul L. Knox: Urbanization–An Introduction To Urban Geography, New Jersey: Prentice Hall, 1994, s. 258-261.).

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

Sarç, Ömer Celal: Türkiye Ekonomisinin Genel Esasları, İstanbul 1949.

Sencer, Yakut: Türkiye’de Kentleşme, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara 1979.

Sirmen, A. Lâle: Eşya Hukuku, Yetkin Hukuk Yayınları, 6. Baskı, Ankara 2018.

Sönmez, Nihan Özdemir: “İslah İmar Planı Uygulamaları ile Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme”, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 102-111.

Şenel, Alâeddin: İlkel Topluluktan Uygar Topluma Geçiş Aşamasında Ekonomik Toplumsal Düşünsel Yapıların Etkileşimi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1982 (<http://kitaplar.ankara.edu.tr/dosyalar/pdf/119.pdf>, Erişim Tarihi: 14.05.2019).

Şişman, Aziz / Kibaroğlu, Didem: “Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalar”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 2009. (https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf., Erişim Tarihi:14.05.2019.).

Tekeli, İlhan: Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm (İlhan Tekeli Toplu Eserler – 20), Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul 2011.

Tekeli, İlhan: “Tanzimat’tan Cumhuriyet’e Kentsel Dönüşüm”, Tanzimat’tan Cumhuriyet’e Türkiye Ansiklopedisi, Yayın. Haz.: Belge, Murat/Aral, Fatih, İletişim Yayınları, C.:4, 1985, s. 878-890. (Ansiklopedi).

Torlak, S. Evinç: “Gecekondulaşmanın Gelişimi, İmar Afları ve İslah İmar Planları”, Çağdaş Yerel Yönetimler, C.:12, S.:1, 2003, s.64-73.

Turok, Ivan: “ Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınmalı?”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, (Ed.: Özdemir, Dilek/Özden, Pelin Pınar/Turgut, Turgut), 27-30 Kasım 2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul 2005, s. 25-30.

Tuzcuoğlu, Tuğçe: “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Yaşar Üniversitesi Dergisi, C.: 8, S.: Özel, s. 2673-2706 (<https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/15-Tuğçe-TUZCUOĞLU.pdf>, Erişim Tarihi: 12.05.2019.).

Türkiye İstatistik Kurumu ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=27587> , 2017, Erişim Tarihi: 14.10.2018.

Uysal, Ülke Evrim: “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”, Planlama Dergisi, S.: 36, 2006/2, s. 77-92.

Uzun, C. Nil: “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, Planlama Dergisi, S.: 36, 2006/2, s. 49-52.

Ünal, Erol/Duyguluer, Feridun/Bolat, Ersin: İmar Terimleri, Ankara 1998.

Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 10. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara 2018.

Üstün, Gül: Kentsel Dönüşüm Hukuku, 1. Baskı, 12 Levha Yayıncılık İstanbul 2014.

Üstün, Gül/Yıldırım, Turan: “The Highlights and an Evaluation of the Law on the Redevelopment of Areas Under Disaster Risk”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.:8, S.: 111-112, s. 252 (Çalışmanın Türkçe çevirisi için bkz. Aynı yayım, s. 259-265.).

Yağcı, Kürşad: “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapılandırılmasında Aranacak Karar Nisabı”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, 20 Ekim 2016, C.: I, Eşya Hukuku (Ed.: Öğüz,Tufan/Engin, Baki İlkay), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 151-193.

Yaprak, Nurhan: “Kentsel Dönüşüm Yöntemleri”, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin, Melikşah/Şahin, Cenk), On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul 2015, s. 149-185.

Yasin, Melikşah: “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, TBB Dergisi, S. 60, 2005, s. 105-138.

Yasin, Melikşah: “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Temel İlkeler”, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed.: Yasin, Melikşah/Şahin, Cenk), On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul 2015, s. 1-17 (Temel İlkeler).

Yavuz, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Baskı, (Hazırlayanlar: Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak), Beta Yayıncılık, İstanbul 2018.

Yayla, Yıldızhan: Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1975.

Yazıcı, Gün: Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim, , Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara 2018.

Yedekçi, Gülay: Dünyada ve Türkiye’de Uygulanmış Örnekleri ve Özgün Dönüşüm Modeli Önerisi İle Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2015.

Yener, Zerrin / Arapkirlioğlu, Kumru: Avrupa Kentsel Şartı, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 1996.

Yıldırım, Ege: “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, Planlama Dergisi, S.: 35, 2006/1, s. 7-24.

Yılmaz, Ensar / Çitçi, Salih: “Kentlerin Ortaya Çıkışı Ve Sosyo Politik Açından Türkiye’de Kentleşme Dönemleri”, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, S.:35, 2011, s.252-267.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Dinçer Fidan
Doğum Yeri ve Tarihi : Fatih / 17.02.1991

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi (2010-2015)
Yüksek Lisans Öğrenimi : Kadir Has Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Hukuk Anabilimdalı Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı (2016 -)

Bildiği Yabancı Diller : İngilizce

İş Deneyimi

Çalıştığı Kurumlar ve Tarihleri : Gaziosmanpaşa Belediyesi (2017-)

İletişim

Telefon : (0) 535 835 03 17
E-posta Adresi : avukatdincerfidan@gmail.com