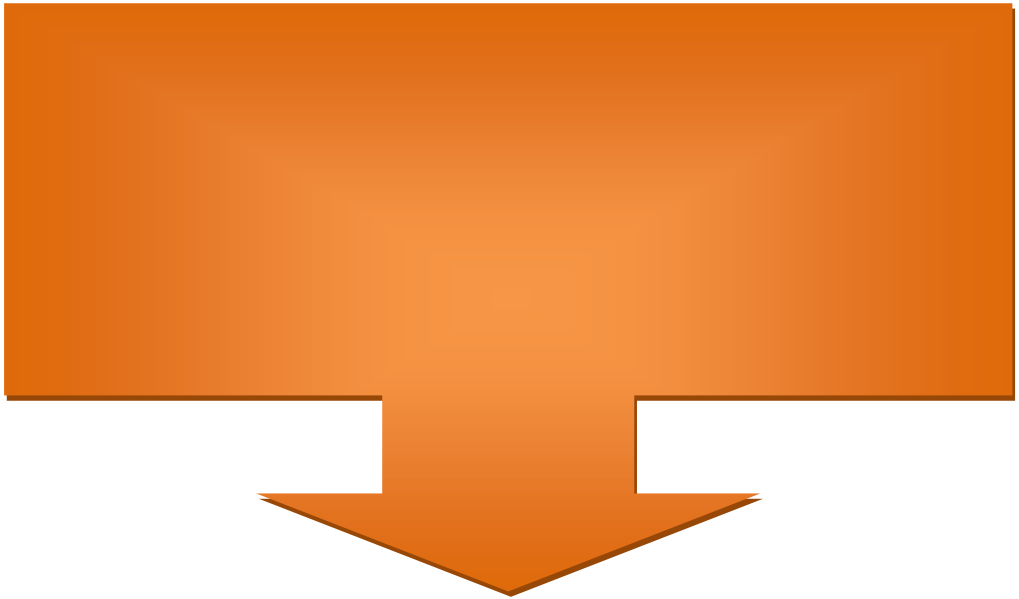




Tüketici Hukuku Enstitüsü
Kentsel Dönüşüm Hukuku
Genel Raporu



1. RAPOR:

GİRİŞ

16.05.2012 tarihinde kabul edilerek 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren ve halk arasında kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinen “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” uygulamada kat malikleri bakımından pek çok sorunu beraberinde getirmiştir. Kanun’un ve Kanun’a dayanılarak çıkarılan uygulama yönetmeliğinin amacına aykırı uygulamalar gözlemlenmiştir. Kat maliklerinin mağduriyetlerine yol açan bu olumsuz durumlar kentsel dönüşüm bölgelerinde halen devam etmektedir. Tüketici Hukuku Enstitüsü olarak kentsel dönüşüm sisteminin işleyişi, kat maliklerinin mağduriyetlerine yol açan uygulamaları ve bu mağduriyetlerin çözüme kavuşturulabilmesine ilişkin bazı soruların cevaplarını içeren I. kentsel dönüşüm raporunu yayımlamış bulunmaktayız.



KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?

Kentsel dönüşüm, 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 yenilemeler yapılmasıdır. Bu tanım kentsel dönüşüm mevzuatında amaç olarak addedilmektedir. Bu amaç kentsel dönüşümün varlık nedeni olup hukuka aykırı uygulamalarının önünde durabilecek ilk engeldir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL KAVRAMLARI NELERDİR?

Kentsel dönüşümün iki temel kavramı riskli alan ve riskli yapıdır. Kentsel dönüşümün bütün uygulamalarının hareket noktası bu iki kavramdır. Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlardır. Riskli yapı ise 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 yapıdır. Kentsel dönüşüm riskli alan ve/veya riskli yapının tespiti ile başlar.



RİSKLİ YAPI TESPİTİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR NELERDİR?

Riskli yapı tespiti yapılabilmesi için öncelikle üzerinde riskli yapı tespiti yapılabilecek bir yapının bulunması gerekir. Üzerinde riskli yapı tespiti yapılabilecek olan yapılar hacim itibariyle insanların, hayvanların ve eşyaların etrafını çevreleyen, onları dış mekânlardan ayıran, üstü örtülü ve arazi ile devamlı bağlılığı olan inşaat halinde bulunmayan binalardır.

Riskli yapı tespitine konu olabilmesi bakımından binanın ahşap, betonarme, çelik olmasının ya da apartman, site ya da müstakil olmasının hiçbir önemi yoktur. Sadece inşaat halinde olup henüz tamamlanmamış olan binalar riskli yapı tespitine konu olamaz.

Riskli yapı tespitinden dikkat edilmesi gereken ikinci husus riskli yapı tespitini kimin isteyebileceğidir. Nitekim uygulamada da sorunların önemli bir kısmı bundan kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm mevzuatına göre riskli yapı tespitini isteme yetkisi yapı maliklerine aittir. Uygulamada kat mülkiyetine tabi binalarda tek bir kat malikinin talebiyle riskli yapı tespiti yaptırılmakta ve riskli yapı tespiti ile birlikte diğer kat maliklerinin haberi olsun veya olmasın yıkım süreci başlamaktadır. Kentsel dönüşümün kat maliklerinin mağduriyetlerine yol açan uygulamaları da bu aşamada başlamaktadır. Zira yüksek gelir getirecek binalarda inşaat firmaları bir kat malikini ikna ederek riskli yapı tespiti yaptırabilmekte ve böylelikle yıkım kararı alabilmektedir.



BİR TEK KAT MALİKİNİN TALEBİ İLE RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN

YAPILMASI VE SÜRECİN BAŞLAMASINA KARŞI NELER YAPILABİLİR?

Öncelikle sorunun sebebi kentsel dönüşüm mevzuatındaki “yapı maliki” ifadesidir. Zira kat mülkiyetine geçilmiş yapıların tabi olduğu 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yapı maliki ifadesine yer verilmemiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre başlı başına kullanmaya elverişli bağımsız bölümlerin halk arasındaki tabiriyle dairelerin malikleri bağımsız bölüm maliki (kat maliki) olup yapı maliki değildir. O halde kat malikleri tek başına riskli yapı tespiti isteyemez. Peki, kat mülkiyetine tabi yapılarda riskli yapı tespitini kim isteyebilir? Bu sorunun cevabı için Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlemelerini bilmek gerekmektedir. Kat mülkiyetine tabi binanın tamamı üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunabilmek için Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 45’inci maddesine göre kat maliklerinin oy birliği gerekir. Bunun için yine aynı Kanun’a göre toplantı yapılmalı ve Kanun’a uygun karar alınmalıdır. Aksi halde bina üzerinde riskli yapı tespiti hukuka aykırı olur. Bundan başka riskli yapı teşkil eden binanın yıkılması yerine güçlendirilmesinin talep edilmesi de mümkündür. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19’uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre ana yapının (binanın) güçlendirilmesi gerektiğinin mahkemece tespit edilmesi halinde kat maliklerinin rızası alınmaksızın binanın güçlendirilmesi yoluna başvurulması da mümkündür. Böylelikle gerek olmadığı halde tek bir kat malikinin talebi üzerine riskli yapı tespiti talebine karşılık Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca binanın güçlendirilmesi yoluna başvurulabilir. Kentsel dönüşüm mevzuatına da bu imkâna izin vermiştir.



HUKUKA AYKIRI OLARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİ TALEBİNE BULUNULMUŞ VE TESPİT İŞLEMLERİNE BAŞLANMIŞSA NE YAPILABİLİR?

Öncelikle riskli yapı tespiti için binadan karot (duvardan alınan örnek) alınması gerekecektir. Bu karot alma işlemi de hukuka uygun olmayan bir talep sonucunda yapıldığı için Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Anayasa ve Türk Medeni Kanunu ile güvence altında olan mülkiyet hakkının ihlali niteliğinde olduğundan dava açılmak suretiyle karot alınmasının ve tespit yapılmasının önüne geçilebilir. Bundan başka riskli yapı

tespiti yapan kuruluş Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmamış kuruluş ise tespit raporu hukuken sonuç doğurmayacaktır ve bunun mahkemeden tespiti istenebilir.

Bir kere riskli yapı tespiti yapılmış ve rapor kentsel dönüşüm mevzuatı uyarınca Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü veya Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilmesi ve tapu kütüğüne ilgili kayıt (beyanlar hanesine beyan) yapılması üzerine kat maliklerine yapılan tebliğe tebliğ tarihinden itibaren on beş (15) gün içinde itiraz edilebilir. İtiraz reddedilecek olursa itirazın reddedildiğinin tebliğinden itibaren otuz gün içinde idari yargıda iptal davası açılabilir.



YARGI YOLUNA BAŞVURUDAN SONUÇ ALINAMAMASI VEYA SÜRELERİN KAÇIRILMASI HALİNDE NELERE DİKKAT ETMEK GEREKİR?

Öncelikle belirtmek gerekir ki riskli yapı tespitinin kesinleşmesi üzerine kat maliklerine yıkım için 60 günden az olmamak üzere süre verilecektir. Bundan sonra yapılması gerekenler binanın yıkılmasından önceki sürece ilişkindir. Çünkü binanın yıkılması ile birlikte ortada kat mülkiyeti kalmayacak ve binanın bulunduğu arsa tapuda kat malikleri adına payları oranında tescil edilecektir. Bunun önemi ise yıkılan binanın bulunduğu arsa üzerinde yeniden bina yapılacaksa kat maliklerinin yeni bina üzerindeki hakları bu paylar üzerinden belirlenecek olmasındadır. Bu sebeple kendi arsa payın tapuda gerçekte olduğundan az gözüken kat maliki henüz bina yıkılmadan Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan arsa paylarının düzeltilmesi davasını açmalıdır. Bundan başka kat maliklerinin bina yıkılmadan önce kendi bağımsız bölümünün (dairesinin) durumunu mahkeme veya noter aracılığı ile tespit ettirmesine büyük fayda olacaktır. Çünkü yıkımdan sonra yeni yapılacak bina yüksek ihtimalle eskisine uygun olmayacaktır.

2. RAPOR:

Tüketici Hukuku Enstitüsü I. Kentsel Dönüşüm Raporu'nda 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Bölgelerin Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri esas alınarak kentsel dönüşüm uygulamaları ve bu uygulamalardan doğan mağduriyetlere genel itibariyle değinilmişti. Bahsi geçen raporda mağduriyetlerin 6306 Sayılı Kanun'da başta Türk Medeni Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu olmak üzere diğer kanun ve yönetmelik hükümleri ile çelişen hükümlerin bulunduğu ve Türk Medeni Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanması suretiyle mağduriyetlerin bir nebze giderilebileceğine ve fakat uygulamanın aksi yönde olduğuna değinilmişti. Tüketici Hukuku Enstitüsü II. Kentsel Dönüşüm Raporu'nda ise 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği ile kentsel dönüşüm mevzuatının biraz daha derinlerine inilecek ve kentsel dönüşüm uygulamaları ve mağduriyetlerin doğmaması için dikkat edilmesi gerekenler açıklanacaktır.

İlk raporda da belirtildiği üzere kentsel dönüşüm uygulamalarını başlatan kavramlar riskli alan ve riskli yapıdır. **Riskli alan tespitinin şartları ve bu şartlardaki sorunlar nelerdir?** Riskli alan kısaca ifade etmek gerekirse üzerinde yapılaşmanın can ve mal kaybına neden olabilecek alanlardır. Riskli alan tespitini alanın maliki gerçek veya tüzel kişi ya da TOKİ isteyebilir. Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için asgari 15.000 m² büyüklükte olması gerekir. Ne var ki Çevre Şehircilik Bakanlığı uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görürse bu şart aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir. Şu halde 15.000 m² şartı Bakanlığın riskli alan tespitini gerekli görmesi olgusuna bağlanmıştır. Bakanlığın riskli alan tespitini gerekli görmesi ise *uygulama bütünlüğü* gibi muğlak bir kavrama bağlanmıştır. Buradaki sorun Bakanlığın riskli alan tespitini gerekli görmesi halinde riskli alan tespitinin tıpkı riskli yapı tespiti gibi herhangi bir şarta bağlı olmadan yapılabilmesinde ve Bakanlığın gerekli görmesinin bağlandığı olgunun uygulama bütünlüğü gibi içinin doldurulması oldukça güç olan bir olguya bağlanmasındadır. **Peki, riskli alan tespitinin en önemli işlevi nedir?** Bir yapının riskli alan içinde olması başkaca kriter aranmaksızın riskli yapı olarak kabul edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Riskli yapı tespitindeki en önemli sorunun riskli yapı tespitini kimin isteyeceğinde olduğu ilk raporda belirtilmişti. **Uygulamada yaşanan bir başka sorun aslında riskli yapı olmayan yapıların lisanslı kurum ve kuruluşlarca riskli yapı olarak tespit edilmesidir. Bu durumda ne yapılabilir?** Özellikle tespite itirazdan da sonuç alınmazsa hukuk mahkemelerinde raporun gerçeği yansıtmadığına yönelik tespit davası açılabilir. Yanı sıra her yapı için bir kez rapor düzenleneceğine ilişkin düzenleme raporun gerçeği yansıtmaması halinde uygulanmaz. Bir başka deyişle rapor gerçeği yansıtmıyorsa tekrar riskli yapı tespiti yapılır. Raporun gerçeği yansıtmadığının tespit edilmesi halinde hem riskli yapı tespitine ilişkin rapor hükümden düşecek hem de riskli yapı tespiti yapan kurum ve kuruluşun lisansı Bakanlıkça iptal edilecek ve sürecinde bu kurum ve kuruluşlar ile bunların ortakları beş yıl boyunca riskli yapı tespiti yer alamayacaktır.

Riskli yapı tespitinden sonraki uygulamalarda önem arz eden süreler ve yapılacak işlemler nelerdir? Riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra bu tespit raporu **10 iş günü** içinde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu müdürlüğe, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilecek müdürlük raporun tamam olduğuna (herhangi bir eksiklik olmadığına ve mevzuata uygun olduğuna) kanaat getirirse **10 iş günü** içinde yapının tapu sicilindeki sayfasında beyanlar hanesine beyanın kaydedilmesi amacıyla tapu müdürlüğüne bildirim yapılacaktır. Şayet rapor tamam değilse ilgili kurum ve kuruluşa (riskli yapı tespiti yapan kurum ve kuruluş) raporun eksik olduğunun bildirilmesinden itibaren **30 gün** içinde raporun tamamlanıp müdürlüğe verilmesi gerekmektedir. Rapor tamam ise veya tamam hale geldikten sonra tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine yani yapıyı bir hakka dayanarak kullanan kişilere (malik, oturma hakkı sahibi, kiracı vb.) tapu kütüğüne ilgili kaydın yapıldığı ve tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde itiraz edilmediği takdirde yapının yıkılması için idarece (büyükşehir belediyesi, ilçe belediyesi, belediye, il özel idaresi) 60 günden az olmamak üzere süre verileceğini içeren bir tebligat yapılır. Tebligatta belirtilen hususlar yer almazsa 15 günlük itiraz süresi başlamayacaktır. Aynı şekilde tebligat usulsüz ise yine 15 günlük süre başlamayacaktır. Şu halde öncelikle tebligatın usulüne uygun yapıp yapılmadığı, usulüne uygun yapılmışsa hemen yukarıda belirtilen hususları içerip içermediği kontrol edilmelidir. Bu şartları sağlayan bir tebligat yapılmış ise tebliğ tarihinden itibaren **15 gün içinde (iş günü değil!)**

müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilmelidir. İtirazın kabul edilmesi halinde riskli yapı tespiti raporu hükümden düşer, tapu kütüğüne yapılan kayıt müdürlüğün bildirim üzerine kaldırılır (terkin edilir) ve süreç son bulur. Riskli yapı tespit raporunun tebliğ edilmesinden itibaren 15 gün içinde itiraz edilmezse veya itiraz reddedilirse riskli yapı tespit raporu kesinleşir. Önemle belirtmek gerekir ki birden fazla kişiye tebligat yapılmışsa (hem malik hem kiracıya tebligat yapılması gibi) raporun kesinleşmesi için her birine yapılan tebligatın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün geçmesi gerekir. Bir başka deyişle **birden fazla kişiye tebligat yapılması halinde en son tebligatın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün geçince riskli yapı tespit raporu kesinleşir.** Raporun kesinleşmesinin ardından malike tebligat yapılarak **60 günden az olmamak üzere** yapının yıktırılması için süre verilir. Yanı sıra tebligatta yapıyı fiilen kullananların tahliyesi için malikçe tebligat yapılacağı belirtilir. Şayet verilen sürede yıkım ruhsatı alınıp yıkım gerçekleştirilmezse tespite konu yapıya elektrik, su ve doğalgaz verilmemesi için gerekli bildirimler yapılır ve yıkım idarece gerçekleştirilir. Malike yıkım için verilen süre içinde yıkıma engel olmak için ilk raporda kısaca belirtildiği üzere 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'un 19'uncu maddesi uyarınca ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiği ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmesi ile yıkımın önüne geçilebilir. Bundan başka yapının güçlendirilmesinin teknik olarak mümkün olduğu tespit ettirilmesi suretiyle yıkım engellenebilir. Bu iki imkan arasındaki fark şudur: Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca tespit yaptırılması ancak yapının güçlendirilmesinin zorunlu olması halinde mümkünken ikinci imkanda riskli yapının yıkıma gerek olmadığı ve güçlendirmenin yeterli olduğunun tespiti ile yetinilmektedir. Kısaca ifade etmek gerekirse ilk imkânda güçlendirmenin gerekli olduğu ikinci imkânda güçlendirmenin yeterli olduğu tespit ettirilmektedir. Ancak her halde bunlar için yıkım yerine güçlendirmenin istenmesi ve bu tespitlerin yapılmış olması gerekmektedir.

3. RAPOR:

I.ve II. kentsel dönüşüm raporlarında kentsel dönüşümün temel kavramları olan riskli alan ve riskli yapı tespiti ve bu kavramlara ilişkin işlemler mercek altına alınmıştı. Tüketici Hukuku Enstitüsü III. Kentsel Dönüşüm Raporu'nda ise riskli yapı olarak tespit edilen yapının yıkılma süreci ele alınacaktır. Bu kapsamda hem yıkımdan sonraki süreçte hak kayıplarının önüne geçilmesi için yıkımdan önce yapılması gerekenler hem de yıkım sürecinde yapılacak işlem ve uygulamalar açıklanacaktır.

Yıkım nasıl gerçekleştirilir? Kanun ve Yönetmelik riskli yapı tespitinde olduğu gibi yıkımda da öncelikle maliklerin harekete geçeceğini öngörmüştür. Bu anlamda riskli yapı tespit raporu kesinleştikten sonra yapının yıktırılması için malike 60 günden az olmayacak şekilde süre verilir. Sürenin verilmesi malike yapılacak tebligat ile olur. Buradaki sorun tebligatın birden fazla bağımsız bölüm içeren yapılarda her bir kat malikine mi yapılacağı yoksa tek bir kat malikine yapılan tebligatın yeterli olup olmayacağıdır. Yıktırma işleminin bütün kat maliklerinin iştiraki ile yapılması gerektiğinden tebligat bütün kat maliklerine yapılmalı ve yıkım için verilen sürenin dolup dolmadığı en son tebligatın yapıldığı kat malikine göre belirlenmelidir.

Yıkılacak yapı veya bağımsız bölüm üzerinde kullanma hakkına sahip kiracı ya da aynı hak sahibi varsa malikin yapması gereken bir işlem var mıdır? Yönetmelik'te de belirtildiği üzere yıkım sebebiyle tahliye, yapı üzerinde kullanma hakkına sahip kiracı ya da sınırlı aynı hak sahiplerine malik tarafından bildirilir. Bu bildirimden ispat bakımından zorluk yaşanmaması için yazılı olarak yapılması yerinde olur. Bu bildirimden yapılmaması malikin kullanım hakkı sahibi ile arasındaki sözleşmeden (örneğin; kira sözleşmesi) dolayı sorumlu olmasına yol açabilir. Örneğin; kiracı bildirimden zamanında yapılmaması nedeniyle uğradığı zararları malikten talep edebilir. Bu sebeple yıkım için süre verildiğini tebligat veya başka bir yolla öğrenen malik kullanım hakkı sahibine gecikmesizin durumu bildirmelidir.

Yıkım ruhsatı nedir? Yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, diğer maliklerin izni aranmaksızın altı iş günü içerisinde yıkım ruhsatı düzenlenir. Dikkat edilirse yıkım ruhsatı düzenlenmesi için yapıdaki diğer kat maliklerinin rızasına gerek bulunmamaktadır.

Verilen süre için yıkım yaptırılmamışsa ne olacaktır? Bu durumda malike 30 günden az olmamak üzere ek süre verilir. Buna göre yapının yıkımı için malike verilecek süre en fazla 90 gün olabilir. **Peki, yıkım malik tarafından yaptırılmazsa ne olacaktır?** Bu ihtimalde riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülkî amirler tarafından yapılacak veya yaptırılacaktır.

Yıkımdan sonraki süreçte meydana gelebilecek hak kayıpları nelerdir? Riskli yapı tespitine konu edilmiş yapı yıkıldıktan sonra yapı kat mülkiyetine konu ana yapı olsa dahi yapı üzerinde mülkiyet hakkı sahiplerinin hakları yapının bulunduğu arazi için açılacak tapu kütüğü sahifesine payları oranında kaydedilecektir. Örnekle açıklamak gerekirse eşit büyüklükteki 10 bağımsız bölüm içeren yapı yıkıldıktan sonra yapının bulunduğu arazinin tapu kütüğü sayfasında bağımsız bölümler farklı kişilere aitse her bir bağımsız bölüm maliki arazi üzerinde 1/10 oranında paydaş olacaktır. Ancak her halde maliklerin arazi haline gelen taşınmazdaki payları yapının kat mülkiyetine geçilmiş ana yapı olması halinde kat mülkiyeti kütüğüne, diğer hallerde taşınmazın tapu kütüğündeki sahifesine göre tespit edilecektir. Bu sebeple tapu kütüğündeki kayıtlar gerçeği yansıtmıyorsa yapı yıkıldıktan sonra yapının bulunduğu arazi üzerindeki paylar tapu kütüğüne kaydedilirken bu gerçeği yansıtmayan tapu kayıtları esas alınmış olacaktır. Örneğin; kaçak kat olması durumunda kaçak katın tapu kütüğünde kaydı yoksa malikin arazi üzerinde pay iddia etmesi olanaksızlaşmış olacaktır. Özellikle yapı yıkıldıktan sonra hakkın içeriğinin tespit edilmesi de imkânsızlaşacaktır.

Yıkımdan sonra meydana gelebilecek hak kayıplarının önlenmesi için ne yapılabilir? Hemen yukarıda belirtildiği üzere hak kayıplarının sebebi tapu kütüğündeki kayıtların gerçeği yansıtmaması olacaktır. Bu sebeple tebligat ya da başka bir yolla yıkım için süre verildiğini öğrenen malik tapuya giderek mülkiyetinde bulunan yapı ya da bağımsız bölümün tapu kaydını incelemeli ve hatta örneğini almalıdır. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1020'inci maddesine göre her ilgili ilgisini inanılır kılmak suretiyle söz konusu sayfanın örneğini alabilir. Malikin tapu kaydının örneğini alabileceği ise tereddütsüzdür. Tapu kaydının örneğini alan malik kaydı inceleyerek kaydın gerçek duruma uygun olup olmadığını incelemelidir. Tapu kaydı gerçek durumu yansıtmıyorsa malik ilk olarak Türk Medeni Kanunu'nun 1025'inci maddesi uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir. Davanın uzun sürmesi ihtimali ve yıkımın da süre veren tebligattan itibaren en geç 90 gün sonra gerçekleşeceği de göz önüne alındığında bu süre içinde yapının yıkılmasının önüne geçilmesi için ihtiyati tedbir talep edilmelidir. Böylelikle yıkım süreci de uzatılmış olacaktır. Hak kaybının önüne geçmenin bir başka yolu da arsa paylarının belirlenmesine ilişkin 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu uyarınca tespit davası açmaktır. Bu tespit davasında da yapının yıkılmasının önüne geçilmesi için ihtiyati tedbir talep edilmelidir.

4. RAPOR:

I. ve II. kentsel dönüşüm raporlarında kentsel dönüşümün temel kavramları olan riskli alan ve riskli yapı tespiti ve işlemler mercek altına alınmıştı. III. kentsel dönüşüm raporunda riskli yapı tespiti raporunun kesinleşmesinden sonraki aşama olan yıkım aşaması ve yıkım aşamasından sonraki süreçte oluşabilecek hak kayıplarının önüne geçilmesi için neler yapılabileceği açıklanmıştı. Şimdi IV. kentsel dönüşüm raporunda yıkımdan sonraki süreç ele alınacak ve maliklerin bu süreçte dikkat etmesi gereken hususlar açıklanacaktır.

Yıkımdan sonra oluşan hukuki görünüm nedir? Riskli yapı tespitine konu kat mülkiyetine tabi binanın yıkılmasından sonra binanın kat mülkiyeti kütüğündeki sahifesi kapatılacak ve binanın üzerinde bulunduğu ana taşınmaz (arsa) arazi olarak tapu kütüğüne kaydedilecektir. Bütün bu işlemler yapılırken malik ve bina ya da binadaki bağımsız bölümler üzerinde aynı hak veya şerh edilmiş şahsi hak sahiplerinin rızası aranmayacak ve re'sen yapılacaktır.

Maliklerin mülkiyet haklarının akıbeti ne olacaktır? Kanun'a göre maliklerin mülkiyet hakları arazi olarak kaydedilen taşınmaza intikal edecektir. Şayet binanın tek maliki varsa bina kat mülkiyetine tabi olsun veya olmasın arazinin mülkiyeti de aynı malik adına tescil edilecektir. Bina üzerinde birden fazla malik varsa binanın kat mülkiyetine konu olup olmadığına göre ayırım yapmak gerekir. Kat mülkiyetine geçilmemiş ise zaten binanın tapu kütüğünde ayrı bir sahifesi olmayacak, sadece binanın üzerinde bulunduğu arazinin tapu kütüğünde ayrı bir sahifesi olacak ve dolayısıyla maliklerin arsa paylarında herhangi bir değişiklik olmayacaktır. Bina kat mülkiyetine tabi ise her bağımsız bölüm malikinin arsa payları oranı kat mülkiyeti kütüğünde belli olup bu oranda arazi üzerinde malikler adına tescil edilecektir.

Yıkıma konu bina veya binadaki bağımsız bölümler üzerinde aynı veya şerh edilmiş kişisel hak sahiplerinin akıbeti ne olacaktır? Kanun'a göre bahis konusu haklar hisseler üzerinde devam edecektir. Dolayısıyla örneğin bağımsız bölüm üzerine banka lehine kurulmuş bir ipotek hakkı varsa bu ipotek hakkı yıkımdan sonra bağımsız bölüm malikinin arsa payı üzerinde devam edecektir. Hatırlatmak gerekir ki bina veya binadaki bağımsız bölümler üzerinde kullanım hakkı sahibi olanlar her halükarda tahliye ile yükümlü olacaklardır.

Yıkımdan sonra arazi haline gelen ana taşınmaz üzerinde yapılacak uygulama ve işlemler nelerdir? Kanun ve Yönetmelik'e göre arazi üzerinde yapılacak uygulama ve işlemlerde maliklerin iradesinin esas alınması temel prensiptir. Buna göre maliklerin tamamının anlaşması halinde arazi istenilen şekilde değerlendirilebilecektir. Uygulamada bu aşamada ortaya çıkan sorun maliklerin tamamının anlaşamaması halidir. Yıkımdan sonra arazinin değerlendirilme yollarına örnek olarak yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesi örnek olarak verilebilir. Önemle belirtmek gerekir ki yıkılan binanın üzerinde bulunduğu taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri,



Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.

Malikler anlaşamazlarsa sorun nasıl çözülecektir? Kanun ve Yönetmelik'e göre öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilecektir. Ardından maliklerden birinin istemi üzerine bütün malikler toplantıya çağırılarak oy birliği ile anlaşma yapılmaya çalışılır. Şayet anlaşma sağlanamazsa 2/3 pay çoğunluğuna sahip paydaşlar karar alabilir. Dikkat edilirse Türk Medeni Kanunu hükümlerindeki paylı mülkiyet rejiminden farklı olarak pay ve paydaş çoğunluğu değil sadece pay çoğunluğu aranmıştır. Bunun önemi şudur: tek bir paydaş 2/3 çoğunluğa sahip ise kararı tek başına alabilecektir. Uygulamada da müteahhit firmalar 2/3 çoğunluğu sağlayacak şekilde bağımsız bölüm satın almakta ve böylelikle yıkımdan sonra arazinin değerlendirilmesi için bütün paydaşları toplantıya çağırarak diğer paydaşların rızaları olmasa dahi karar alabilmektedir. 2/3 çoğunluk ile alınan karar tutanağa geçirilerek karara katılanlar tarafından imzalanmakta ve bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş 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.

Arazinin yeniden değerlendirilmesine ilişkin 2/3 çoğunlukla alınan karara katılmayan paydaşların akıbeti ne olacaktır? Kanun ve Yönetmelik'e göre karara katılmayan paydaşların payları hemen üst paragrafta bahsedildiği şekilde tespit edilen değerden az olmamak üzere diğer paydaşlara açık artırma ile satılacaktır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar 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.

Binanın üzerinde bulunduğu parselde birden fazla yapı varsa ne olacaktır? Şayet parsel üzerindeki bütün yapılar riskli yapı ise sorun yoktur. Bu yapılar birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Buna karşılık parsel üzerindeki yapıların tamamı değil bir kısmı riskli yapı ise ilk olarak riskli yapıların üzerinde bulunduğu parselin (parsellerin) riskli yapı olmayan binaların üzerinde bulunduğu parselden (parsellerden) ayrılmasının mümkün olup olmadığına bakılır. Şayet parselin ayrılması mümkünse parsel, tapu kütüğünde diğer parselden ayrılacaktır. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle birleştirilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Birleştirmeden sonra yapılacak uygulamaya birleştirme ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

5. RAPOR:

I. ve II. kentsel dönüşüm raporlarında kentsel dönüşümün temel kavramları olan riskli alan ve riskli yapı tespiti ve işlemler mercek altına alınmıştı. III. kentsel dönüşüm raporunda yıkım aşaması ve yıkım aşamasından sonraki süreçte oluşabilecek hak kayıplarının önüne geçilmesi için neler yapılabileceği açıklanmıştı. IV. kentsel dönüşüm raporunda ise yıkımdan sonraki süreç değerlendirilmişti. V. kentsel dönüşüm raporunda yıkıma konu olan binadaki malik, kullanım hakkı sahibi olan sınırlı ayni hak sahipleri ve kiracılar ile yapılacak sözleşmeler ve kira yardımları açıklanacaktır.

Yıkıma konu binadaki malik ve kullanım hakkına sahip kiracı ve sınırlı ayni hak sahipleri ile yapılacak sözleşme hangi hususları kapsar? Binanın yıkılmasından sonra binanın üzerinde bulunduğu arazide IV. kentsel dönüşüm raporunda açıklanan usul ve prosedür takip edilerek yeniden konut ve işyeri içeren bina yapılmasına karar verilmiş ise yıkıma konu binanın üzerinde bulunduğu arazi üzerinde kentsel dönüşüm sürecini yürüten kurum ile öncelikle malikler arasında yeni yapılacak konut veya işyerlerinden maliklere verilmek üzere sözleşme yapılır. Bu sözleşmenin konusu malikin yeni yapılacak konut veya işyerlerinden bir veya birkaçının malike ait olmasıdır. Bu sözleşme ile malik konut ve işyerlerini içeren bina tamamlanıp kat mülkiyetine geçtikten sonra sözleşmede belirtilen konut veya işyerinin mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep edebilecektir. Yönetmelik'e göre uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, yıkıma konu binada kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Buna göre uygulama alanında yeni yapılacak konut ve işyerlerinin tahsisi için önce maliklerle sözleşme yapılacak ardından (bütün maliklere konut ve işyeri tahsis edildikten sonra) kullanım hakkı sahipleri ile onların en bir yıl burada ikamet etmeleri veya işyeri işletmeleri şartıyla ve kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında taşınmazı kamulaştırılanlar ile konut veya işyeri tahsisi için sözleşme yapılacaktır.

Peki, ikamet ve işyeri işletme için aranan bir yıllık süre şartı neye göre ve nasıl hesaplanacaktır? İlk olarak bir yıllık süre malik ile kullanım hakkı sahibi arasında yapılan sözleşmeye göre (kira sözleşmesi, oturma hakkı sözleşmesi gibi) hesaplanabilir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki Yönetmelik için önemli olan bir yıldır ikamet etmek veya işyeri işletmektir. Dolayısıyla bu sürenin doldurulduğu her şekilde ispat edilebilir. Şayet kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısı artan konut ve işyeri sayısından fazla ise, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir. Konut ve işyeri tahsis edilmesine yönelik açıklanan bu kuralları bir örnekle açıklayalım: Riskli yapı olarak tespit edilerek yıkıma konu olan kat mülkiyetine tabi binada 2 işyeri ve 20 adet bağımsız bölüm bulunsun. İşyerleri ve toplam 5 bağımsız bölümde kiracılar otursun. Sadece bir kiracı yıkıma kadar 6 ay boyunca bağımsız bölümü kullanmış diğerleri ise en az 2 yıldan beri kira konusu konut veya işyerlerini kullanıyor olsun. 1 bağımsız bölümde de konut malikinin annesi intifa hakkına dayanarak 3 yıldan beri ikamet etsin. Bundan başka uygulama bütünlüğünün sağlanması amacıyla binanın hemen

yanında bulunan boş parsel de anlaşma suretiyle kamulaştırılmış olsun. Kentsel dönüşüm sürecini yöneten kurumun maliklerin anlaşması üzerine yeniden bina yapacağını ve projede binanın 2 işyeri ve 28 bağımsız bölüm içereceği varsayacak olursak artık ilk önce 22 adet malik ile sözleşme yapılarak onlara 2 işyeri ve 20 bağımsız bölüm tahsis edilecektir. Akabinde en az bir yıldan beri ikamet etme veya işyeri işletme artını sağlayan 6 kiracı, 1 intifa hakkı sahibi ve kamulaştırılan boş parselin eski maliki ile de konut tahsis edilmesine yönelik sözleşme yapılacaktır. Şayet yeni yapılacak binada 2 işyeri ve 28 bağımsız bölüm değil de 2 işyeri ve 25 bağımsız bölüm yapılacak olsaydı arta kalan 5 bağımsız bölüm için 8 kişi arasında noter huzurunda kura çekimi yapılacaktı.

Peki, bu örnekte çeşitli sebeplerle (imar durumu vb. sebepler) 2 işyeri değil de 1 işyeri inşa edilecek olsaydı ne olacaktı? Yönetmelik'e göre taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir. Şu halde aynı örnek bakımından tek işyerinin yarısı bir işyeri malikine diğer yarısı da diğer işyeri malikine tahsis edilecekti. **Şayet aynı örnek bakımından yine çeşitli sebeplerle 20 bağımsız bölüm değil de 10 bağımsız bölüm inşa edilecek olsaydı ne olacaktı?** Yönetmelik'ten anlaşıldığı kadarıyla bu ihtimalde yine tahsis malikler arasında noter huzurunda yapılacak kuraya göre belirlenecekti.

Aynı örnek bakımından başka bir ihtimal olarak 2 işyeri 28 bağımsız bölüm değil de 2 işyeri 30 bağımsız bölüm inşa edilecek olsaydı ne olacaktı? Yine Yönetmelik'ten anlaşıldığı kadarıyla artan bağımsız bölümlerin tahsisi için malikler arasında noter huzurunda kura çekimi yapılacaktı.

Bu sözleşmeler yapılırken nelere dikkat edilmelidir? İlk olarak belirtmek gerekir ki öncelikle IV. kentsel dönüşüm raporunda da değinilen değerlendirme yolu ile yıkıma konu binanın ve/veya binadaki bağımsız bölüm ya da işyerlerinin rayiç bedelleri tespit edilecektir. Tespit edilen bu bedel inşaat maliyetinden düşülmek suretiyle malikin alacağı ya da borcu hesaplanacağından öncelikle bu değerlendirme süreci dikkatli şekilde takip edilmelidir.

İnşaat maliyetine hangi kalemler dâhildir? Yönetmelik'e göre yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri ve benzeri giderlerin toplamı inşaat maliyetini ifade edecektir. Şayet inşaat maliyeti malikin sahibi bulunduğu taşınmazın değerinden fazla ise malik, bakiye miktarı projede belirlenecek takvime göre taksitler halinde ödeyecektir. Buna karşılık inşaat maliyeti malikin sahibi bulunduğu taşınmazın değerinden daha az ise malikin kentsel dönüşüm sürecini yürüten kurumdan bir alacağı olmuş olacak ve bu alacağı nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle elde edebilecektir. Bu süreci de açıklayan bir örnek verelim: Riskli yapı olarak tespit edilerek yıkıma konu olmuş 5 katlı ve 10 bağımsız bölüm içeren bir bina olsun. Maliklerin anlaşması üzerine yeniden bağımsız bölümler içeren 5 katlı 10 bağımsız bölümden oluşacak bina inşa edileceğini varsayalım. İlk dört kattaki bağımsız bölümler eşit büyüklükte ve 500.000 TL değerinde; en son kattaki iki bağımsız bölüm ise ilk dört kattaki bağımsız bölümlerden daha büyük ve eşit büyüklükte ve 800.000 TL değerinde olsun. Binanın yeniden yapılma maliyeti



bağımsız bölümlere orantılı olarak paylaştırıldığında ilk dört kattaki bağımsız bölümlerin her birine düşen maliyet 600.000 TL son kattaki iki bağımsız bölüme düşen maliyet ise 700.000 TL olursa ilk dört kattaki bağımsız bölüm malikleri bakiye 100.000 TL'yi projede detayları belirlenecek şekilde taksitler halinde ödeyecek son kattaki iki bağımsız bölüm maliki ise 100.000 TL alacaklı olacağından bu alacak ya nakdi olarak ya da taşınmaz verilmek veya imar hakkı aktarılmak suretiyle elde edilecektir.