

KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÖZEL HUKUK ALANINDA
GETİRDİĞİ SORUNLAR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

YEŞİM BEYAZKILIÇ

Eylül, 2016

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÖZEL HUKUK ALANINDA
GETİRDİĞİ SORUNLAR

YEŞİM BEYAZKILIÇ

Özel Hukuk Programı'nda **Yüksek Lisans** derecesi
için gerekli kısmi şartların yerine getirilmesi amacıyla
Sosyal Bilimler Enstitüsü'ne
teslim edilmiştir.

KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
Eylül, 2016

KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÖZEL HUKUK ALANINDA
GETİRDİĞİ SORUNLAR

YEŞİM BEYAZKILIÇ

ONAYLAYANLAR:

Prof. Dr. Hasan Ünsal ERMAN (Danışman) (Kadir Has Üniversitesi) _____

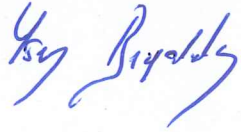
Prof. Dr. M. Tufan ÖĞÜZ (İstanbul Üniversitesi) _____

Yard. Doç. Dr. Ahmet AYAR (Kadir Has Üniversitesi) _____

ONAY TARİHİ: 05/09/2016

“Ben, Yeşim Beyazkılıç, bu **Yüksek Lisans** Tezinde sunulan çalışmanın şahsıma ait olduğunu ve başka çalışmalardan yaptığım alıntıların kaynaklarını kurallara uygun biçimde tez içerisinde belirttiğimi onaylıyorum.”

YEŞİM BEYAZKILIÇ



ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÖZEL HUKUK ALANINDA GETİRDİĞİ SORUNLAR

Yeşim BEYAZKILIÇ

Program Adı: Yüksek Lisans

Danışman: Prof. Dr. Hasan ERMAN

Eylül, 2016

1950’li yıllardan sonra kırdan kente hızlı bir şekilde göç yaşanmasının sonucunda plansız bir kentleşme meydana gelmiştir. Zira alt yapısı oluşturulmadan, herhangi bir riske karşı koruması ve imar planları olmaksızın kırdan kente göç eden insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek adına rastgele ve gelişigüzel oluşturulan ve günümüzde “gecekondu” diye adlandırılan yapılar günümüzün en büyük sorunu haline gelmiştir. Çarpık kentleşmenin doğurduğu bu sorunlar, sadece barınma ile sınırlı kalmamış; beraberinde birçok ekonomik, sosyal ve kültürel sorunları da getirmiştir. Ayrıca ülkemiz deprem kuşağı bölgesinde yer almaktadır. Yaşanan can ve mal kayıplarının en aza indirilmesi ise, çöküntü alanlarının dönüştürülmesi veya yeniden kazanımı ile mümkündür. Bu çalışmada, kentsel dönüşümün tanımlamasına yer verildikten sonra, kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkabilecek hukuki sorunlar incelenmiştir. Bilhâssa, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” hükümleri ele alınmış olup, söz konusu kanunun eksik yönleri eleştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Hukuki Sorunlar, Kamulaştırma.

ABSTRACT

THE URBAN TRANSFORMATION'S PROBLEMS GENERATING IN THE FIELD OF PRIVATE LAW

Yeşim BEYAZKILIÇ

Post graduate programme

Thesis Advisor: Prof. Dr. Hasan ERMAN

September, 2016

Unplanned urbanisation emerged from the accelerated migration from rural to urban areas after the 1950s. Named "shanties or shacks", settlements of improvised housing made with no infrastructure in the absence of a master plan or protection against risks, often lacking basic necessities and built only to satisfy housing needs and requirements of rural-to-urban migrants have become a major issue today. Problems arising out of and connected to unplanned and irregular urbanisation are not limited to housing only, as they bring along many other economic, social and cultural issues. In addition to them, our country is seated on a seismic belt. Loss of life and property can be minimised only if collapse areas are transformed or recovered. This study defines urban transformation and scrutinises legal consequences in the aftermath of urban transformation. Provisions of Law No. 6306 on Transformation of Areas Under Disaster Risks have been discussed exclusively, and weaknesses of the law has been discussed.

Key Words: Urban Transformation, Legal Consequences, Expropriation.



Teşekkür Notu

Beni yalnız bırakmayan ve şuan gerek yanımda gerekse varlıkları ile her an desteklerini hissettiren tüm sevdiklerime teşekkür ediyorum.

Sevdiklerime ve Geç Kaldıklarına...

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR	vii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMİ

1. KENT VE KENTLEŞME KAVRAMLARINA GENEL BAKIŞ	3
1.1. Kent.....	3
1.2. Kentleşme	5
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	8
3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI	10
4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ	14
4.1 Kentsel Dönüşüm Olgusunun Ortaya Çıkışı.....	14
4.2 Avrupa’da Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....	16
4.3 Amerika’da Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....	18
4.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi.....	19
5. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ	22
5.1 Yenileme- Yenilenme (Renewal- Renovation).....	22

5.2 Eski Haline Getirme (Rehabilitation- Upgrading).....	23
5.3 Yeniden Canlanma- Canlandırma (Revival- Revitalization).....	25
5.4 Yeniden Oluşum (Regeneration)	26
5.5 Soylulaştırma (Gentrification)	26

İKİNCİ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN UYARINCA KENTSEL DÖNÜŞÜM ESASLARI

1. 6306 SAYILI KANUN BAKIMINDAN RİSKLİ YAPI UYGULAMALARI... 29	
1.1 6306 Sayılı Kanunda Riskli Yapı Kavramı ve Riskli Yapı Tespitine Konu Olabilecek Yapılar	29
1.2 Riskli Yapı Tespitini İsteme Konusunda Yapı Maliki Kavramındaki Belirsizlik ..30	
1.2.1 Yapı Malikinin Tek Olduğu Durumlarda Riskli Yapı Tespit İstemi	31
1.2.2 Paylı Mülkiyetin Söz Konusu Olduğu Durumlarda Riskli Yapı Tespit İstemi32	
1.2.3 Elbirliği Mülkiyetinde Riskli Yapı Tespit İstemi	33
1.2.4 Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Riskli Yapı Tespit İstemi.....	34
1.3 Riskli Yapı Tespitini Yapmaya Yetkili Kurumlar	38
1.4 Riskli Yapı Tespiti Raporu ve Rapora Karşı İtiraz.....	41
1.5 Riskli Yapı Tespit Raporuna İtiraz Edilmemesi Halinde Sürecin İşleyişi.....	47
1.5.1 Riskli Yapıların Tahliyesi ve Yıkımı.....	47
1.5.2 Kiracıların Hukuki Durumu.....	49
1.5.2.1 Kiracıların Tahliyesi.....	49
1.5.2.2 Konut, İşyeri Tahsisi veya Kira Yardımı	51

1.5.3 Taşınmazlar Üzerindeki Aynî ve Şahsi Hakların Durumu.....	54
2. AFET RİSKİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA MALİKLER TARAFINDAN YAPILAN DEĞERLENDİRME	55
2.1 Karar Görüşmeleri.....	55
2.1.1 Taşınmazın Nasıl ve Ne Şekilde Değerlendirileceğine İlişkin Oybirliği ile Karar Alınması.....	56
2.1.2 Yeniden Yapının Mevcudiyeti Halinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Karar Vermesi.....	57
2.1.3 Çoğunluğun Kararına Katılmayan Paydaşların Durumu	64
2.1.4 Diğer Durumlar.....	67
2.2 Çoğunluğun Kararına Katılmayan Paydaşların Mülkiyet Hakkının Akıbeti.....	68
2.2.1 Mülkiyet Kavramı ve Sınırlandırılması	68
2.2.2. Uluslararası Hukuk Açısından İhlal Edilen Hükümler	73
2.2.3 Tasarrufların Kısıtlanması	76
2.2.4 Azınlıkta Kalan Paydaşın Mülkiyet Hakkı	80

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALARDA TAŞINMAZLARIN KAMULAŞTIRILMASI VE ACELE KAMULAŞTIRMA

1. TAŞINMAZLARIN KAMULAŞTIRILMASI	83
2. ACELE KAMULAŞTIRMA	91

SONUÇ **98**

KAYNAKÇA **100**

KISALTMALAR DİZİNİ

Age (a.g.e.) : Adı geçen eser

AİHM : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

AYM : Anayasa Mahkemesi

Bkz. : Bakınız

C. : Cilt

E. : Esas

f. : Fıkra

İYUK : İdari Yargılama Usulü Kanunu

K. : Karar

KHK : Kanun Hükmünde Kararname

KMK : Kat Mülkiyeti Kanunu

m. : Madde

TBK : Türk Borçlar Kanunu

TMK : Türk Medeni Kanunu

RG : Resmi Gazete

S. : Sayı

TMMOB : Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Başkanlığı

Yarg. HD. : Yargıtay Hukuk Dairesi

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm konusuna baktığımızda, bugüne kadar gerek yasal düzenlemelerde gerekse öğretilerde tek ve ortak bir tanım getirilemediğini görmekteyiz. Kentsel dönüşüm konusu ile ilgilenenler buldukları ülkenin sosyal, ekonomik vs. özelliklerine göre veya kendilerinin kentsel dönüşüm konusuna yükledikleri anlama göre farklı tanım yapabilmektedirler. Kentsel dönüşüm konusu ülkemizde özellikle Marmara, Düzce ve Van'da yaşanan büyük depremlerden sonra daha belirgin hale gelmeye, en çok konuşulan konular arasına girmeye başlamıştır.

Kentsel dönüşüm ile ilgili hukukumuzda birçok yasal düzenleme bulunmaktadır. Ancak bu yasal düzenlemeler arasında üç tanesi, diğer yasal düzenlemelere göre daha ön plandadır. Bunlar: 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'dur. 6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alan, arsa ve arazilerde sağlıklı ve yaşama çevreleri oluşturmak amacı ile yenileme, iyileştirme ve tasfiyeyi öngörmektedir. Ancak kentsel dönüşüm ile ilgili olarak hukukumuzda birden çok yasal düzenlemenin bulunması ve en önemlisi kentsel dönüşüm alanlarının birden fazla kanun kapsamına girmesi halinde ortaya çıkabilecek yetki sorununda şunu belirtmek gerekir ki; 5393 sayılı Belediye Kanunu deprem riskine karşı önlem almak amacı ile kentsel dönüşüm yapılabileceğini belirtmektedir. Buna karşılık 5393 sayılı yasadaki daha sonra yürürlüğe giren ve diğer kentsel dönüşüm ile ilgili kanunların kendisine aykırı hükümlerinin uygulanmayacağını belirten 6306 sayılı Kanunda afet riski altındaki alanların dönüşümünü düzenlemektedir. Bu sebeple, deprem riskinin söz konusu olduğu alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarında yetkili idareler 6306 sayılı yasa ile belirlenecektir¹.

6306 sayılı Kanunun amacı; gerekçesinde *“Kanun sayesinde, başta deprem olmak üzere tabii afetler sebebiyle meydana gelmesi kuvvetle muhtemel can ve mal kayıpları*

¹ YILDIRIM, E. Ekim 2015. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Esas)” der. Yasin, M. ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 388.

önlenecek; mülkiyet haklarına saygı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesi de mümkün olacaktır. (...) yerleşme ve yapı emniyeti temin edilecek ve muhtemel can ve mal kayıpları ile iktisadi ve sosyal diğer zararların en aza indirilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca, halihâzırda yaşanabilirlikten uzak, köhnemiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarı ile de çirkin olan yapılaşmalar ortadan kaldırılabilecek ve halkın daha sıhhatli ve emniyetli şartlar altında ikameti de temin edilecektir” şeklinde ifade edilmiştir.

Bu çalışmanın birinci bölümünde; Kentsel dönüşüm kavramına, tarihsel süreçte dünyada ve ülkede nasıl geliştiğine, kentsel dönüşümün amacının ne olduğu ve neyi planladığına, kentsel dönüşüme etki eden yöntemler ve diğer faktörlerin neler olduğuna değinilmeye çalışılacaktır.

İkinci bölümde; kentsel dönüşüm nedeni ile ortaya çıkabilecek hukuki sorunlar incelenecektir. Bu bölümde, özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümleri, Uygulama Yönetmeliği hükümleri ile birlikte incelenecektir.

Çalışmanın son bölümünde ise; taşınmazların kamulaştırılması ve acele kamulaştırma gibi sorunlar incelenecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMİ

1. KENT VE KENTLEŞME KAVRAMLARINA GENEL BAKIŞ

Kentsel dönüşümün ne olduğu hususuna değinebilmek için öncelikle kent ve kentleşme kavramlarının açıklanması gerekmektedir. Yine kentsel dönüşüm konusunu anlatabilmek için, öncelikle dönüşüme de konu edilen kentin nasıl meydana geldiği, nasıl gelişme süreci olduğu ve en önemlisi dönüşüme neden olan olguların nasıl ortaya çıktığının irdelenmesi ve incelenmesi gerekmektedir.

1.1. Kent

Kentler diğer yerleşim birimlerine göre farklılıklar göstermiş, buna bağlı olarak da özellikle sosyal bilimlerde kentin birçok tanımlaması yapılmıştır. Tanımlamalarda esas alınan faktörler daha çok nüfus yoğunluğu, ekonomik nedenler ve en önemlisi de toplumsal özelliklerdir².

Nüfus yoğunluğuna göre yapılan veya konusunda uzman kişilerce yapılan tanımlamalarda, bazı ülkelerde yerleşim birimleri için farklı rakamlar belirtilmektedir. 442 Sayılı Köy Kanununun 1.maddesine göre, “*Nüfusu iki binden aşağı olan yerleşim birimlerine köy, iki bin ile yirmi bin arasında olanlara kasaba- ilçe, yirmi binden fazla olan yerleşim birimlerine şehir denilmiştir*”³.

² SARAÇ, M. 2015. Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Ankara: Adalet Yayınevi, 5-6.

³ 18/03/1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu (R. Gazete: 07/04/1924 Tarih, Sayı: 68)

Yukarıda da değinildiği gibi, kentin tanımlanmasında konusunda uzman kişilerce değişik tanımlamalar yapılmıştır. Öğretide TEKELİ⁴, kenti tanımlarken bazı kavramlar üzerinde durmuştur. Bunlar:

1. Üretim özelliği; toplam üretim içindeki oranın yükseklik,
2. Büyüklük; nüfus büyüklüğü,
3. Yoğunluk; birim alanındaki nüfus sayısı,
4. Heterojenlik; her türlü görünümdeki çeşitliliği,
5. Bütünleşme; insan ilişkilerinin söz konusu coğrafi alanda nasıl dağılım gösterdiği ve bunların gösterdiği değişkenliktir.

Kent tanımlanırken bu beş değişken esas alınmış ve buna göre de o yerin kent olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceğine karar verilmiştir. Bu hususlara göre kent: “*Belli tarım dışı üretim büyüklük, yoğunluk, heterojen ve bütünleşme düzeyine varmış ya da bu düzeyi aşmış insan yerleşmesidir*⁵”.

Ancak denilebilir ki; kent kavramı ile ilgili olarak herkesin ortak bir düşünceye vardığı bir tanım yoktur. Türk Dil Kurumu Coğrafya Terimleri sözlüğünde kent⁶, “*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, Kentbilim Terimleri Sözlüğünde⁷, “*Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi*” olarak, Toplumbilim Terimleri

⁴ TEKELİ, İ. 2011. Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları, İstanbul: 18-19.

⁵ TEKELİ 2011: 18-20.

⁶ <http://www.sozce.com/nedir/191153-kent>. Erişim Tarihi: 04.03.2016.

⁷ KELEŞ, R. 1998. Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, Ankara: İmge Kitabevi.

Sözlüğünde ise, “*Tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 10.000’den daha kalabalık nüfuslu yerleşme yeri*”⁸ olarak tanımlanmıştır.

Bu tanımlardan da açıkça görüleceği üzere, her bilimdalı kendine özgü olarak konuya yaklaşmış olup, kimi kenti bir yerleşim yeri olarak görürken, kimi de orada yapılan etkinlikler ve nüfusu gözönüne alarak bir takım tanımlamalar getirmeye çalışmıştır⁹.

1.2. Kentleşme

Kent kavramı ile ilgili bir diğer önemli bir kavram ise, kentleşme kavramıdır. Kentleşme sözcüğünden ya da kavramından hareketle kentlerde yaşayan nüfusun artışı olarak tanımlanabilir. Bu anlamda kentlerin kendi içerisinde doğum gibi nedenlerle nüfusu artabileceği gibi, diğer kent ve köylerden gelen göçlerle de nüfusu artabilecektir¹⁰.

Yine öğretide yazar, kent kavramından hareketle, kentleşme tanımı yapmıştır. Yazar, bir insan yerleşmesinin üretim büyüklüğünü, nüfus büyüklüğünü, yoğunluğunu, heterojen bir yapıya doğru gelişmesini ve büyümesini de kentleşme olarak tanımlamıştır¹¹.

Kentleşme MÖ. 6000’li yıllarda başlamış olup, MÖ. 400’lü yıllardan itibaren kendini göstermeye başlamıştır. Ancak, nüfus yoğunluğunun düşük olması, tarımın az gelişmiş olması, ulaşım olanaklarının az olması ve bunun akabinde yüksek fiyatlı olması gibi nedenlerden dolayı kentlerin bugünkü anlamda gelişmelerine olanak tanınmamıştır. Tarımda verimliliğin arttığı yerlerde nüfusun da bununla orantılı olarak bu yerleşim yerlerinde toplanlandığı gözlemlenmiştir¹². Yine belirtmelidir ki, ülkemizde kentleşme

⁸ <http://tdkterim.gov.tr/bts/?kategori=verilst&kelime=kent&ayn=tam>. Erişim Tarihi: 10.03.2016.

⁹ ÇAKALLI, M.E. 2015. Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Yeni Kararlar, Dava ve İtiraz Dilekçesi Ekli 2. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 12.

¹⁰ SAĞLAM, S. 2006. Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme, Türkiye Araştırmaları, S. 5 Güz, Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, 36.

¹¹ TEKELİ 2011: 20.

¹² SARAÇ 2015: 8.

yirminci yüzyılın ikinci yarısından sonra ortaya çıkmaya başlamış ve yüzyılın sonlarına doğru hızlanmıştır¹³.

Kentleşme hareketlerinin ekonomik, teknolojik ve siyasal nedenleri bulunmaktadır. Bunun da ekonomik olarak en önemli nedenleri arasında belki de, makineleşmenin ortaya çıkışı ile birlikte artık insan gücünden doğan üretime ihtiyaç duyulmamasıdır. Bunun doğal sonucu olarak da, köylerden kentlere hızlı bir şekilde göç yaşanmıştır. YILMAZ'a göre, "*Kentleşme sanayileşmenin bir yan ürünü olmuştur ve bu nedenle de kentleşme ile sanayileşme birbirinden ayrılmaz olgular haline gelmiştir*¹⁴". Ekonomik nedenlerden bir başka sebep ise, kırsal kesimlerin büyük şehirlere nazaran gelecek için çok fazla güvencesinin bulunmamasıdır. İnsanlar, sosyal güvenlik ve daha rahat bir yaşam sürebilme gibi sebeplerle kentlere göç etmektedir.

Gezme, eğlence hayatının daha geniş olması gibi sosyo-psikolojik etmenler de kentleşmenin hızlanmasına neden olmaktadır. Bir başka ifade ile kentlerin sahip olduğu toplumsal ve kültürel olanaklar ile hizmetler kentleşmeyi hızlandıran sebepler arasında sayılabilecektir¹⁵. Belirtilmelidir ki, kent merkezlerinin belirtilen sebeplerden dolayı hızla boşalmasının sonucunda, burada yaşayan nüfus da merkezleri terk etmiş, yeni fonksiyonlarla birlikte yeni bir sosyal tabakanın gelişmesine neden olmuştur. Bunların yaşanmasından kent merkezleri olumsuz yönde etkilenmiştir.

İnsan yerleşmeleri ve çevre konularındaki sorunlara çözüm getirmeyi amaçlayan küresel çaptaki ilk organizasyonun, 1976 yılında Kanada'da gerçekleştirilen "Birleşmiş Milletler Birinci İnsan Yerleşimleri Konferansı – Habitat I" olduğu söylenmektedir. Yine bu çerçevede, Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun kararıyla 1978 yılında Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi (UN-HABİTAT) kurulmuştur. Söz konusu merkez misyonunu, "*Sosyal ve çevresel sürdürülebilir insan yerleşimlerinin*

¹³ KILINÇ, Z.A./ÇELİK, A. 2009. Kentsel Dönüşüm ve Kültürel Dönüşüm, SÜ İİBF Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 153.

¹⁴ YILMAZ, M. 2000. "Kent ve Kentleşme", Tasarım Dergisi, 101, 62.

¹⁵ KELEŞ, R. 1972. Şehirciliğin Kurumsal Temelleri, Ankara, 33-41.

geliştirilmesini ve herkes için yeterli barınma imkanlarının oluşturulmasını desteklemek” olarak belirtmektedir¹⁶.

Türkiye’de kentleşme oranının 1940’lı yıllardan itibaren, özellikle de II. Dünya Savaşı’ndan sonra büyük bir hızla arttığı gözlenlenmiştir. Plansız bir şekilde artan kentleşmenin bu hızla gelişmesi sonucunda, kırdan kente göç eden insanların barınma ihtiyaçları devlet tarafından öngörülememiştir. Bu nedenle de barınma ihtiyacı günümüz koşullarında bir sorun olarak karşımıza çıkmıştır. Bunun da etkisiyle Türkiye, bugün etkisini büyük şekilde hissetmiş olduğumuz “*çarpık kentleşme*” sorunuyla tanışmış olup, günümüzde hala bu sorunun mücadelesini vermektedir.

Alt yapısı oluşturulmadan, herhangi bir riske karşı koruması ve imar planları olmaksızın kırdan kente göç eden insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek adına rastgele ve gelişigüzel oluşturulan ve günümüzde “*gecekondu*” diye adlandırılan yapılar günümüzün en büyük sorunu haline gelmiştir. Çarpık kentleşmenin yaşatmış olduğu bu sorunlar, sadece barınma ile sınırlı kalmamış olup, birçok ekonomik, sosyal ve kültürel sorunları da beraberinde getirmiştir.

Çarpık kentleşmenin günümüzde bu kadar sorun hale gelmesinden dolayı çeşitli çözüm önerileri getirilmeye başlanmıştır. Aşağıda da açıklanmaya çalışılacağı üzere, “*kentsel dönüşüm ile kentsel yenileme*” bu sorunları çözüme kavuşturmaya çalışılan ve günümüzde sıkça başvurulan araçlar olarak karşımıza çıkmaktadır¹⁷.

¹⁶ BAYRAKTAR, E. 2006. Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara, 236.

¹⁷ ÇAKALLI 2015: 16-17.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel Dönüşüm kavramı, İngilizce “Urban Transformasion” kavramının karşılığı olarak Türkçemize girmiştir. Dönüşüm; “Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılâp, transformasyon” anlamlarına gelmektedir¹⁸.

Kentsel dönüşüm, diğer bir adı ile kentsel yenileme, hakkında değişik tanımlamalar yapılmıştır. İmar terimlerinden yararlanılarak yapılan tanımlamalarda, “*Kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi korunması, daha iyi barınma çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel tasarı ve izlenceler uyarınca kentleri ve kent örneklerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına, daha iyi çevre verebilecek duruma getirme*” olarak tanımlanmıştır¹⁹.

Bir başka tanımda, “*Kentsel gelişmenin toplumsal ekonomik ve mekansal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma veya proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır*”²⁰.

Kentsel dönüşüm, “*Kent yapısının uğramış olduğu birçok farklı müdahalenin ardından, yenileme, canlandırma, koruma, iyileştirme gibi müdahalelere verilen genel bir ifadededir*”²¹. Genel olarak bakıldığında, kentsel dönüşüm varolan kent yapısının yenilenmesi için buna ilişkin uygulamaları toplayan genel bir kavramdır. Zira, aşağıda da irdeleneceği üzere kentsel dönüşüme ilişkin olarak yapılan uygulamaların seçimi o

¹⁸ Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük.

¹⁹ Ünal, E./DUYGULUER, F./BOLAT, E. 1998. İmar Terimleri, Ankara, 103. Yine aynı benzer tanımlama için bkz. Üstün, G. 2014. Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 3. SARAÇ 2015: 11.

²⁰ ERTAŞ, M. 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri, Selçuk Üniversitesi, Teknik Online Dergisi, Cilt 10, 2.

²¹ YAVUZ ÖZKAN, Ö. 11-13 Haziran 2003 “Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stratejisi”, TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, 323.

yerin fiziksel, sosyal ve kültürel yapısı gibi etkenler nedeni ile farklılık gösterebilecektir²².

Yine bir başka görüşe göre kentsel dönüşüm, “Çeşitli faktörlerle bozulma sürecine gelmiş bir kentin önemli bir bölgesinin yaşama kazandırılması sürecidir²³”. Ancak söz konusu bu süreç, kentin fiziki ve konut alanlarını içerdiği gibi; tüm şehri ve bölgeyi etkileyen sorunları da içermektedir. Diğer bir ifade ile, söz konusu bölgelerde yaşayan nüfus; sosyal, ekonomik, kültürel ve toplumsal özellikler kentin planı ile bütünleşmekte, yeni arsa üretmek ve yeni yerleşim alanları oluşturmak yaşanan kent sorunlarını ortadan kaldıramamaktadır²⁴.

Yine kentsel dönüşümü sadece mekansal bir değişme olarak düşünmemek gerekmektedir. Mekansal dönüşümü sosyal, ekonomik ve kültürel yapıya etki edecek bir dönüşüm olarak algılayıp, yine bu sonuca etki edecek bir dönüşüm olarak düşünmek gerekmektedir²⁵.

Uygulamalara bakıldığında kentsel dönüşüm, uzun vadeli kent planlaması gibi görünse de aslında acil çözüme kavuşturulmayı bekleyen bozulmuş ve çöküntüye uğramış kent parçalarının iyileştirilmesine yönelik bir düzeltme olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yüzden de, kentsel dönüşüm tanımlamaları yapılırken sadece mekansal olarak düşünülemez. Kentsel dönüşüm bir bütün olarak ele alınmalı ve beraberinde

²² **POLAT, S./DOSTOĞLU, N.** 2007. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, 62-63.

²³ **KARAMAN, A.** 28-29-30 Mayıs 2003. “Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü”, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU- Fındıklı, İstanbul, 4.

²⁴ **ÖZDEMİR, A.D./ÖZDEN, P./SIRMA, R.T.** 27-30.11.2004. “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Uygulamaları Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışmaları”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul, 13. Aynı görüş için Bkz. **KARAMAN** 2003: 5. **ÜSTÜN** 2014: 4.

²⁵ **TUNÇER, M.** 11-13 Haziran 2003. “Kentlerimizi Çağdaş Altyapı ve Görünüme Kavuşturmak Hedefinde Planlama, Kent Tasarımı ve Plancının Rolü”, TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 182. Tüm bunlar ele alındığında kent ile insan arasında bir ilişki bulunmaktadır. Diğer bir ifade ile, kentte yaşayan bireylerin temel gereksinimleri kentsel mekanın biçimlenmesine etki ederken, kentsel mekandaki değişikliklerde kentte yaşayan insanları biçimlendirmektedir. Bkz. **BİLSEL, S.G./POLAT, E./Yılmaz, N.** 2003. “Değişim- Dönüşüm Sürecinde “Kimlik Arayışları” ve “Kentsel Yenileşme Kavramı”, TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 53.

ekonomik ve sosyal boyutları da düşünölmelidir. Diğer bir ifade ile de denilebilir ki, kentsel dönüşüm, çökme veya bozulmanın yanı sıra ekonomik, toplumsal ve sosyolojik yaklaşımları da ele alarak iyileştirmeye yönelik uygulanan eylemlerin bir bütünüdür. Bu sebeplerle kentsel dönüşüm, aslında yeni kentsel alanların planlanarak geliştirilmesinden ziyade, var olan kentsel alanların iyileştirilmesi ve planlanmasıdır²⁶.

Kentsel dönüşüm, bünyesinde sadece mekansal boyutu ele almayıp ekonomik, toplumsal, kültürel boyutları da ele aldığından oldukça karmaşık bir süreçtir. Bu sebeple kentsel dönüşümün tanımı yapılırken tüm yönleri ile ele alınması gerekmektedir.

Özetle, kentsel dönüşüm bir kentin dokusunu bozan tüm sorunların ele alınması yöntemine verilen genel bir ifadedir²⁷. Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak literatürde birçok tanım bulunmaktadır. Bunun nedeni ise, kentsel dönüşümün amacı bakımından ölkelerin ekonomik, sosyal ve toplumsal yapılarına göre farklılık göstermesidir²⁸.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI

Kamuoyunda Kentsel Dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkındaki Kanunun 1. maddesinde bu kanunun amacı, “*Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazide, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek*” şeklinde ifade edilmiştir.

²⁶ **ÇAĞLA, H.** 2007. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Konya: Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 23.

²⁷ **ERGEN, C.** 2009. İmar Davaları Rehberi, Ankara: Seçkin Yayınları, 376.

²⁸ **AYDINLI, H.İ./KAYA, A.** 2013. Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları, Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF Dergisi (C. XV, S. II, 2013), 451.

Kentsel dönüşümün öğretilerinde yapılan tanımlarından yola çıkarak en baştaki amacı, fiziksel ve ekonomik açıdan kentlerde ortaya çıkan bozulmalara çözüm bularak, daha yaşanabilir bir kent ortamını sağlamaktır²⁹.

Kentsel dönüşümün amacını ortaya koyabilmek için her şeyden önce kentin dönüşümünü gerektiren sebepleri çok iyi ve ayrıntılı bir biçimde analiz etmek gerekmektedir. Bir başka ifade ile, kentsel dönüşümü teoride kurgulamak daha kolayken, uygulamaya gelindiğinde aslında teori ile pratiğin çok iyi örtüşmediği görülmektedir³⁰. Tüm bunlardan yola çıkarak, kentsel dönüşümün amacını ortaya koyabilmek ve en önemlisi de kavrayabilmek için öncelikle kentsel dönüşümün neyi amaçladığının belirlenmesi daha yararlı olacaktır.

Kentsel dönüşümün amacı yukarıda yapılan tanımlamalardan da yola çıkılacağı üzere, kent için önem arz eden ancak çeşitli sebeplerle çöküntüye ve bozulmaya uğramış, eskimiş kent parçalarının yeniden canlandırılması sürecidir³¹. Bu sebeple imarsız gelişmeler, ruhsatsız ve projeye uygun olmayan inşaatlar, yine akabinde sağlıksız çevre ve kentsel estetik arayışı ile turizm gibi etkenler kentsel dönüşümü gerekli hale getirmiştir³².

Ancak önemle vurgulanmalıdır ki, çöküntüye uğramış alanlarda yaşayan insanların diğer bozulmamış yerlerde yaşayan insanlara nispeten kentsel imkanlardan yararlanamaması veya daha az yararlanması neticesinde çöküntüyü yaşayan bu insanların bir “sosyal dışlanma” gibi sosyo-psikolojik sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda, uygulandığı ilk yıllarda fiziksel boyutu ile ön plan çıkan kentsel dönüşümün, ilerleyen zamanlarda ekonomik, sosyal ve kültürel boyutları da ele almış, fiziksel olarak kentin eskiyen ya da bozulan bölümlerini ele almak, ekonomik olarak istihdamı artırmaya çalışmak ve böylece geliri artırarak kent içindeki ekonomik adaletsizlikleri

²⁹ AYDINLI/KAYA 2013: 452.

³⁰ SAĞIR, A. 2009. Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere: Pendik Belediyesi Örneği, Akademik İncelemeler Cilt: 4 S. 2, 57-80.

³¹ ÖZDEN, P.P. 2008. “Kentsel Yenileme, Yasal Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama”, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 45.

³² KAZGAN, G. 2003. “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu”, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 9-10.

ortadan kaldırmak; sosyo-kültürel boyutunda ise, bir bütün olarak aynı seviyede yaşama şartlarını sunabilmek ve insanların yaşam kalitesini yükseltmek amaçları ile ön plana çıkmaktadır. Bu sebeple denilebilir ki, kentsel dönüşüm sadece kente yapılan salt bir fiziksel müdahale değildir. Yine kentsel dönüşüm, sosyal dışlanmanın azaltılmasını sağlayarak sosyal barışa da katkıda bulunmaktadır³³.

Her kentin fiziksel, toplumsal ve ekonomik özellikleri birbirinden farklı olduğu göz önüne alındığında, kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanıp uygulanmasında da bu farklılığın gözetilmesi şarttır. Diğer bir ifade ile, her kentin kendine has özellikleri vardır.

YILDIRIM, kentsel dönüşüm eylemlerini başlıca maddeler haline getirerek, şu şekilde sıralama ve tanımlama yoluna gitmiştir³⁴:

- Kentsel refahın artırılarak, kent gelirlerinin artırılması,
- Fiziksel koşulların yanı sıra toplumsal sorunları da ele alarak sosyal dışlanmanın azaltılması,
- Kentsel planlamaya katılım sağlanarak demokratik bir doğrultuda şekillenmesi,
- Kentsel alanlarda çevrenin korunması ve geliştirilmesi,
- Dönüşüme tabi alanlarda şehrin geneli ile bütünleştirilmesi,
- Kentsel alanlarda sürekli değişime cevap verebilme olarak ifade etmiştir.

Yine bir başka görüş ise, kentsel dönüşümün amacının maddeler halinde toparlayarak şu şekilde ifade etmiştir³⁵:

- Toplumsal bozulmaların neden kaynaklandığının belirlenerek, kentin çöküntü veya bozulmasının önlemeye çalışmak.

³³ÇAKALLI 2015: 24-26.

³⁴YILDIRIM, E. 2006. "Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm", Planlama Dergisi 2006/1, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kozan Ofset, S. 35, Ankara, 7-24.

³⁵SARAÇ 2015: 20-21.

- Kentin dokusunu oluşturan ögeleri oluştururken sürekli değişim ihtiyaçlarına cevap verebilmesini sağlayabilmek,
- Kentin refahını ve yaşam standartlarının yükselmesini sağlayacak ekonomik model geliştirmek,
- Kentsel alanların etkin bir biçimde kullanılmasını temin ederek, gereksiz kent yapılanmasının önüne geçmek, diğer bir ifade ile, israfın önlenmesi,
- Kentsel politikaları geliştirirken toplumun farklı kesimlerinin katılımını sağlamak.

Özetle, kentsel dönüşümün nihai amacı; kentin standartlarını ekonomik, sosyal, kültürel ve estetik açıdan korumak ve geliştirmektir. Kentsel dönüşüm, mekanı etkin ve verimli bir biçimde kullanmayı hedefler. Dünya çapında kentsel dönüşüme baktığımızda, en önemli amacının, kentlerin rekabet imkanlarını artırarak uluslararası şirketleri ve finansmanları çekmek, turizme katkıda bulunmak ve böylece dünya kenti olabilmeyi sağlamaktır.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm projeleri her şeyden önce kent ve insan odaklı olmalı ve bu iki kavram birbirinden ayrılmayan bir bütün olarak düşünülmelidir. Diğer yandan, yapılacak dönüşüm projelerinde kentin ruhuna uygun projelerin, yani kenti esas alan ve kamu yararı doğrultusundaki projelerin hayata geçirilmesi esas alınmalıdır. Yine, kentsel dönüşüm projelerinin kentlerde ekonomik ortamı sağlamak, işsizlik ve mekansal problemleri çözmek gibi amaçları da bulunmalıdır³⁶.

³⁶ÖZKAN, Y.E./SIDAL, S. 2008. Kentin Dönüşümü ve Yoksulluk, Eğitim Bilim Toplum Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 24, 35.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ

4.1 Kentsel Dönüşüm Olgusunun Ortaya Çıkışı

Kentsel dönüşüm kavramı, ortaya çıkmış olduğu 19. yüzyıldan itibaren, çok çeşitli yöntemlerle uygulanarak gelmiş ve günümüzde kullanıldığı anlamı kazanmıştır. Tüm dünyadaki uygulamalarına genel olarak bakıldığında, yaşanan dönemin ekonomik, sosyal ve politik koşulları etkili olmuş ve buna bağlı olarak da içerisinde bulunulan döneme göre bir kentsel dönüşüm yaklaşımı benimsenmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentsel yenileme ve yeniden yapılandırma yaygın bir biçimde kullanılan yöntemler iken, daha sonraki dönemlerde farklı ihtiyaçlar ve değişimler sonucunda yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma ve koruma gibi yöntemler ön plana çıkmıştır³⁷.

Sanayileşme sonucunda ortaya çıkan konut sorunu çözümünde 1910'lerden sonra güzel kentler, 1920'lerde modern kentler ve 1930'larda kültürel mirasın korunması yaklaşımı esas alınırken, diğer bir ifade ile, kentsel yenileme kentsel dönüşümün hedefleri arasında yer almış iken, savaş sonrası dönemde ise, kentsel dönüşüm politikalarından olan eski haline getirme benimsenmiştir³⁸. Bir başka anlatımla, 19. yüzyılın yarısından 1940'lı yıllara kadar, kentsel dönüşüm yöntemlerinden **kentsel yenileme (urban renewal)** benimsenmiştir. Ancak denilebilir ki; kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örneklerinde daha çok kentlerin fiziksel yapılarının iyileştirilmesine önem ve ağırlık verilmiştir. Bunun yanında, toplumsal, sosyal ve ekonomik yönlerden iyileştirilmesi ve geliştirilmesine önem verilmemiş olup, bu konular göz ardı edilmiştir.

1950'lerde kapitalist sanayinin ortaya çıkması söz konusu olduğundan, yeniden geliştirme programlarına; 1960'larda ise tarihi alanların ve kentlerin korunmasına yer verilmiş; 1970'lerde ise turizm sektörünün ve kentsel boş alanların iyileştirilmesini amaç edinen yöntemler benimsenmiştir.

³⁷ **AYHAN, F.** 2015. "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi" der. Yasin, M. ve Şahin, M., Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 83.

³⁸ **ÜSTÜN** 2014: 11.

1980'li yıllara gelindiğinde ise, teknolojinin artık insan hayatına girmesi söz konusu olmuştur. Teknolojinin büyük bir hızla hayata girmesi neticesinde üretim sistemleri büyük bir değişime uğramıştır. Bu değişimin sonucunda toplumun ekonomik ve sosyal yapısı etkilenmiştir. Buna bağlı olarak toplumdaki yaşayış tarzlarının farklılaşması ile kentlerde dönüşüme uğramış ve bunun sonucunda da başta Avrupa'da ve Kuzey Amerika'da olmak üzere, tüm dünyada gözle görülür derecede kentsel dönüşüm süreci başlamıştır.

1990'lı yıllara gelindiğinde ise, küreselleşme akımının yansıması devam etmiş, kentlerin uluslararası anlamda market niteliği kazanarak daha fazla turist gelebilmesini sağlamak adına tarihi ve kültürel mirasın korunması gündeme gelmiştir³⁹.

Ancak bugün gelinen noktada, dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarından beklenen, kentlerin yeniden tanımlanması ve dönüşümü sağlanan alanlarda yaşayan nüfus problemlerine çözüm bulunması ya da ıslah etmekten ziyade kentsel arazi rantının en iyi şekilde kullanılarak bundan pay alınmasıdır. Ne yazık ki bu durum, rekabetçi ve şirketçi bir anlayışın doğmasına neden olmuştur.

Tüm bunların sonucuna bakıldığında, kentsel dönüşüm kavramı 19. yüzyıldan itibaren çok çeşitli gerçekleşme biçimleri ve yöntemleri ile uygulanmış ve günümüzdeki anlamını kazanmıştır. Diğer bir ifade ile, 19. yüzyılda ekonomik hareketlerin kaybolduğu yerlerde bu hareketlerin yeniden geliştirilmesi ve bozulan çevre dengesinin veya kalitesinin yeniden yapılmasını sağlayan kentsel dönüşüm politikası, 20. yüzyılda yoksulluk faktörünü de dikkate alınarak konutların temizlenmesi ve ulaşım alt yapısının geliştirilmesi gibi konuları kapsamı içerisine almıştır.

Ancak, kentsel dönüşüm uygulamaları ülkemizde son yıllarda gündeme gelmiş olup, ülkemizde kentsel dönüşüm Avrupa ülkeleri ve Amerika'ya göre oldukça geridedir⁴⁰. Bu sebeple, öncelikle kısaca Avrupa ülkeleri ve Amerika'daki kentsel dönüşüm gelişimine

³⁹ ÜSTÜN 2014: 11-12. Aynı görüş için Bkz. SARAÇ 2015: 23.

⁴⁰ ÖZDEN 2000-2001: 261.

yer verdikten sonra, ülkemiz açısından kentsel dönüşümü gerektiren nedenleri ve en önemlisi kentsel dönüşümün gelişimini ele alacağız.

4.2 Avrupa’da Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Yukarıda da ifade edilmiş olduğu üzere, Avrupa ülkeleri ülkemize nazaran kentsel dönüşüm olgusu ile daha önce tanışmış olduğundan, kentsel dönüşüm olgusunun ortaya çıkması ve gelişimi bakımından, Avrupa ülkelerinin deneyimleri ve uygulamaları büyük önem arz etmektedir.

Yine yukarıda da ifade edildiği gibi Avrupa, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra yıkılan kent alanlarının iyileştirilmesi, ekonomik olarak çöküntüye uğramış kentlerin yeni işlevler kazandırmak amacıyla yeniden canlandırılması ve kültürel mirasın korunması açısından önemli uygulamalara tanıklık etmiştir.

Sanayi Devrimi sonrasında Avrupa’nın sanayileşen büyük kentlerinde bulunan fabrikalardaki iş gücünün büyük bir bölümünü oluşturan işçi sınıfı ve yine bu sınıfın ailelerinin buldukları kötü yaşam koşulları kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasında çok büyük etken olmuştur; çünkü Sanayi Devrimi, kentlerin hızla kirlenmesine, kentte yaşayan insanların sağlıksız koşullarda yaşamalarına ve bir bütün olarak ele alındığında yaşam standartlarının düşmesine sebep olmuştur⁴¹.

Başta İngiltere’de olmak üzere, batı ülkelerinde benimsenen, konut standartlarının yükseltilmesi, çöküntü haline uğramış kent alanlarının yıkılarak temizlenmesi hedef alınmıştır. Her ne kadar bu süreç İkinci Dünya Savaşı ile birlikte sekteye uğramış olsa da, savaş sonrasında kentlerin yeniden inşa edilmesi tekrar gündeme gelmiştir. 1950’li yıllar doktrinde, ilk kentsel dönüşüm uygulamalarının başladığı yıllar olarak ifade edilmektedir⁴². Çünkü, sözü edilen yıllarda Türkiye sosyal, siyasi açıdan bir dönüşüm

⁴¹ÇAKALLI 2015: 30-31. Aynı görüş için Bkz. AKKAR, Z. 2006. M. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama, S. 36, 2006/2, 30. Yine yazar Sanayi Devrimi’nin ardındaki sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği neticesinde kalabalık ve yaşam standartları düşük konutlar, sağlıksız kentlerin gelişmesine neden olduğundan, ilk kentsel dönüşüm projelerinin kamusal alanların artırılması amacına yönelik olduğunu ifade etmiştir.

⁴²ÖZDEN 2008: 52.

sürecine girmeye başlamış ve köy nüfusu azalmaya, bir diğer ifade ile çözülmeye başlamıştır. Zira, bu yıllar Türkiye'nin sanayileşmeye başladığı yıllar olarak da ifade edilmektedir⁴³. Belirtilmelidir ki, her ne kadar kentlerde gittikçe yoğunlaşan bir şehirleşme olgusu meydana gelmişse de, 1950'li yıllara kadar ülkemizde şehirleşme çok yavaş olmuştur⁴⁴. 1960'lı yıllarda ise, özellikle İngiltere, büyük bir göç sorunu ile karşı karşıya kalmış olduğundan bu dönem beraberinde işsizlik sorununu da getirmiştir. Bu sebeple, bu yıllarda öncelikle kentin sosyal ve ekonomik yapılanması ile ilgili çalışmalar başlatılmıştır. Ancak genel olarak bakıldığında, 1960 ve 1970'lerin başında, genel anlamda kentsel yenileme yöntemine öncelik verildiği gözlemlenmiştir.

1980'lerde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin ise daha çok çöküntüye uğramış alanlarda, ekonomiyi canlandırmayı sağlamak adına olduğu söylenebilir. Bu bakımdan söylenebilir ki; kentsel dönüşüm uygulamaları, çöküntü haline gelmiş kentsel alanların bütün olarak yıkılarak yeniden inşa edilmesine odaklanan bir yöntem olmasından çıkarılmıştır. Bu yaklaşım yerini, kent merkezlerindeki kıymetli toprak parçalarında yer alan, ancak işlevini yitirmiş fabrika alanları, liman bölgeleri, depolar gibi alanların yeniden işlev kazanmasını sağlayarak kent ekonomisine katkı sağlayan ve kentin kalkınmasını hedef alan kentsel dönüşüm, adını **kentlerin yeniden üretimi (urban regeneration)** olarak adlandırılan yönetime bırakmıştır. Ancak 1980'li yılların sonuna gelindiğinde sonuç istenildiği gibi olmamıştır. Diğer bir ifade ile, bu dönüşüm modeli kentlere güvenilir, süreklilik arzeden bir ekonomik dönüşüm modeli sağlayamamıştır.

1990'lı yıllardan günümüze gelindiğinde, kentsel dönüşüm yöntemlerinde kentsel canlandırma (urban revitalization) olmuştur. Öğretide, AKKAR'a göre, bu dönemin temel özellikleri ve ana politikaları şöyledir⁴⁵:

- Kamu ve özel sektörün yanı sıra, gönüllü kuruluşların ve toplumun diğer kesimlerinin de kentsel dönüşüm süreçlerine katılımının sağlanması,

⁴³ **GÜREŞÇİ, E.** 2010. Köyden Kente Göçün Köydeki ve Kentteki Yansımaları: Akpınar Köyü Üzerine Değerlendirme, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi Cilt 2, Sayı 2, 47-48.

⁴⁴ **BULUT, İ./CEYLAN, S.** 2013. Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarına Bir Örnek: Efendibey (Niğde) Kentsel Dönüşüm Uygulaması, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2013/17 (1), 241.

⁴⁵ **AKKAR** 2006: 32-33.

- Yerel yönetimleri etkin rol oynaması,
- 1980’li yıllarda kentsel dönüşümde kentsel alanların özellikle fiziksel ve daha önemlisi ekonomik boyutları esas alınırken, bu yıllarda dönüşümün kentsel alanlardaki fiziksel, toplumsal, sosyolojik boyutları da birleştirilerek bir bütün olarak ele alınması,
- Ekonomik ve toplumsal ve çevresel kaynakların etkin ve verimli bir şekilde kullanılmasını sağlayacak kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi amacıyla, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması,
- Çok işlevli kent alanlarının ve önemlisi ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi,
- Doğal ve tarihi mirasın korunması.

Tüm bunları bir bütün olarak ele aldığımızda, günümüzde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, çeşitli amaçlarla, kentlerin fiziksel, ekonomik, toplumsal, kültürel sorunlarının çözümü gibi konulara yönelmiş olmakla birlikte, kentsel dönüşüm yöntemlerinden **kentsel koruma (urban conservation)** yönteminin günden güne önem kazandığı söylenebilecektir.

4.3 Amerika’da Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Amerika Birleşik Devletleri’nde kentsel dönüşümün başlamasına, çöküntü alanlarının temizlenmesi ve kamu konutlarının inşasına yönelik projeler gösterilebilecektir. ABD’de 1960’lı yıllardan sonra kentsel yenileme projelerinde, çöküntü alanlarının yıkarak temizleme yaklaşımı benimsenmiştir⁴⁶. Girişilen bu yöntem neticesinde, düşük gelirli aileler yaşadıkları yerden, işinden, sevdiklerinden ve mülklerinden yoksun kalmışlardır. Söz konusu yöntemin bu anlamda avantajları olduğu kadar dezavantajları da bulunmaktadır. Bir anlamda insanlar, yaşadıkları bölgelerden bu şekilde ayrılarak psikolojik hezeyan da yaşamışlardır.

⁴⁶TEKELİ 2011: 108.

Ancak, genel olarak bakıldığında ifade edilebilir ki; Avrupa ülkelerinde yaşanan dönüşüm uygulamaları ABD açısından da söz konusu olmuş; kentsel yenileme ile başlayan süreç, yerini giderek kentsel yeniden canlandırma ve koruma şeklinde kendini göstermiştir.

4.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Türkiye, Cumhuriyet dönemi sonrasındaki yıllarda, son derece hızlı siyasi, ekonomik, sosyal ve kültürel değişimlere maruz kalan bir ülke olmuştur. Yaşanan bu değişimler her alanı etkilediği gibi, bu değişimlerin kent ve kent planlamasına da etkisi olduğu bir gerçektir. Bu sebeple denilebilir ki; Türkiye’de yaşanan bu süreçlerin planlama yaklaşımlarını etkilediği ve kent planlamasının da bu değişkenlere göre şekillendiği söylenebilecektir.

Türkiye’de kentsel dönüşüme özellikle gecekondulaşma bölgelerinden kurtulma nedeni ile bakılmıştır. Bu sebeple, Türkiye’de gecekondulaşmanın nasıl ortaya çıktığı ve geçirmiş olduğu evrelerin kent planlamasına nasıl etkide bulunduğu da irdelenmesi gerektiğinden çalışmanın devamında kısaca değinilecektir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında başlatılan planlama hareketlerinin Ankara’nın başkent olmasının kent planlamasına ilişkin düzenlemelerin burada yer almasının çok büyük etkisi vardır. Ancak her ne kadar kent planlamasına ilişkin düzenlemeler Ankara’da başlamış olsa dahi, bu dönemde gecekondulaşma bölgeleri oluşumu burada da engellenememiştir.

Türkiye, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra, kırdan kente hızlı bir şekilde göç ile kentleşme yaşadığından, konut sorunu ortaya çıkmış ve buna bağlı olarak kentlerin etrafında gecekondulaşma alanları oluşmaya başlamıştır. Bu sorunların en yoğun olarak yaşandığı şehirlerin başında ise, İstanbul gelmektedir. İstanbul’da aşırı ve sağlıksız bir yığılmanın yaşandığı yıllarda, 1956 yılından itibaren uygulanmaya başlayan ve halk arasında “*Menderes İmarı*” olarak bilinen projeler hayata geçirilmeye başlanmıştır⁴⁷.

⁴⁷TEKELİ 2011: 144.

Belirtilmelidir ki; bu gibi yaklaşımlarla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları kentin tarihi dokusunda önemli kayıplara neden olmuş ve özellikle de İstanbul'da kentin tarihi yapısına zarar verilerek apartmanlaştırma ve araç trafiğine uygun yollar yapılmaya başlanılmıştır.

1960'lı yıllarda ise, planlı kalkınma ilkesinin benimsenmesinin sonucu olarak kent planlarında, büyükşehir planlanmasının ne kadar önemli olduğu sonucuna varılmış ve dengeli kalkınmanın kent planlaması ile ilgili olduğu ve tek başına düşünülmemeyeceği kabul edilmiştir⁴⁸. 1960'lı yıllardan sonra toplumsal bilinç ve yaklaşım büyük ölçüde gelişmiş olup, söz konusu gelişmede kentleşme anlayışındaki olumsuzluklar giderilmiştir.

1950 ile 1980 yılları arasında, ruhsatsız konut alanlarına yönelik olarak üç dönüşüm sürecinin yaşandığı söylenebilir. İlk süreç sağlıklıdır. Buna göre, gecekondu mahallelerine altyapı hizmetlerinin götürülmesi ve yeni kurulacak yerleşim yerleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanların gecekondu ıslah alanı olarak planlanmasıdır. İkinci süreç, yeniden yapılandırmadır. Buna göre, kentin civarındaki gecekonduların kendi sınırlı olanaklarıyla çok katlı binalar inşa etmesi ve bu yapılara taşınması şeklinde kendini göstermektedir. Üçüncü süreç ise, kentsel yenilemedir. Kentsel yenileme, büyüyen kent açısından orta ve üst gelir grubuna ait konut üretim talebi doğrultusunda, mevcut gecekondu oturanlara bedelleri ödenerek, kentin diğer bölgelerine taşınmalarını sağlayarak, bu yerleşim bölgelerinde büyük inşaat şirketleri tarafından geliştirilmeye başlanmasıdır.

Belirli dönemlerdeki Kalkınma Planlarında, kentsel dönüşüm ile ilgili hususlar şu şekilde ele alınmıştır:

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planında, (1990-1994) tarihleri arasında, önceki planlamalardaki öngörülenlerin yanı sıra bu planlamada, kent planlaması ile ilgili bütün yasaların bir bütün yasada toplanması, imar planı sınırları dışında kalan yapılaşmanın

⁴⁸ÜSTÜN 2014: 33.

denetimine ilişkin hususlara yer verilmiş; kentlerde kaliteli ve sağlıklı bir yaşam sürdürebilmenin gayesi amaçlanmıştır⁴⁹.

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında, (2001-2005) tarihleri arasında, ulusal kültürün etkisinde kent ve kentlilik kültürünün oluşturulmasının yanı sıra, kentlerin küreselleşme istemlerine de yanıt vermesinin sağlanması hedeflenmiştir⁵⁰.

Ancak, belirtilmelidir ki, 1980'li yıllardan sonra, İmar Kanunu ile birlikte belediyelere planlama yetkisinin verilmesi ve bunun akabinde kaynak aktarımının yapılması sonucunda gecekonduların sağlıklı kentsel dokulara dönüştürülmesi amaçlı kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmaya başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm mevzuatı olarak bilinen mevzuatın hayatımıza girmesi ile birlikte, 2007-2013 tarihleri arasındaki yıllara ilişkin IX. Beş Yıllık Kalkınma Planında ise, kültürel varlıkların korunması konusunda yerel yönetimlerin etkin olması ve en önemlisi sivil toplum örgütlerinin de faaliyetlere katılması amaçlanmıştır⁵¹.

Son olarak (2014-2018) tarihleri arasındaki X. Kalkınma Planında ise, kentsel dönüşüm ve konut başlığına yer verilmiştir. Sözü edilen kalkınma planında ise, kentlerin barınma, büyüme ve altyapı gibi sorunlarından bahsedilerek, kentsel dönüşümün canlandırma, restorasyon gibi farklı ihtiyaçlara yönelik uygulamalarını barındıran bir sistem bütünlüğü olduğu, kamu harcamalarını asgariye indirecek yöntemlerin benimsenmesinin gerekliliği ve barınma sorununa çözüm bulunması gerektiğinin üzerinde durulmuştur⁵².

Özetle, ifade edilebilir ki, Türkiye'de yaşanan kentsel dönüşüm sürecine bakıldığında, Avrupa ülkeleri ve ABD'nin aksine, kentsel dönüşüm projelerinin kentleri fiziksel açıdan iyileştirme ve geliştirme olduğu, buna karşılık kentsel dönüşüm kavramının öğelerinden olan kentlerin, sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan iyileştirme yönünün ihmal edildiği görülmektedir.

⁴⁹<http://ekutup.dpt.gov.tr>. Erişim Tarihi: 26.03.2016

⁵⁰<http://ekutup.dpt.gov.tr>. Erişim Tarihi: 26.03.2016

⁵¹<http://ekutup.dpt.gov.tr>. Erişim Tarihi: 26.03.2016

⁵²www.kalkinma.gov.tr. Erişim Tarihi: 26.03.2016.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm, bozulan kent yapısının yenilenmesi için yapılan planlamaları ifade eden genel bir kavramdır. Ancak, yukarıda da ifade edildiği üzere, bu kavramı tanımlarken farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Buna sebep olan en büyük etken, dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının tanımladığı bu kavrama ilişkin, bizim ülkemizdeki uzman kişilerin ya da kurumların ortak bir dil birliğini oluşturamamasıdır⁵³. Ancak, önemle vurgulanmadır ki, kentsel dönüşüm kavramı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Yasasının belirlediği alandan çok daha geniş bir alanı kapsamaktadır. Kentsel dönüşümüne konu olan bir kısım kentsel dönüşüm yolları şunlardır:

5.1 Yenileme- Yenilenme (Renewal- Renovation)

Yenileme; kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların yenilenmesi, yapıların iyileştirilerek daha iyi barınma imkanlarının sağlanması, yerleşme düzeninde sağlıklı yaşam sunamayan ve iyileştirilmesi mümkün olmayan yerlerin rantlarının çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların bir bölümünün ya da tamamının yıkılarak yeniden inşa edilmesidir. Yenileme, eskimiş ya da bozulmaya yüz tutmuş kentsel mekanların gereksinimlerinin sonucunda ortaya çıkmaktadır⁵⁴.

Kentsel yenileme, mevcut bir alandaki rantların azalması halinde, o yerleşim bölgesindeki yapıların tamamen yıkılıp yeniden yapılması gibi, oradaki eski olan yapıların yıkılarak yeniden yapılması sürecidir⁵⁵. Kentsel yenileme, yeniden yapılandırma gibi konular 1960'lı yıllardan sonra gelişmeye başlamış olup, bu yıllardan

⁵³ **POLAT, S./DOSTOĞLU, N.** 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa, 62-76.

⁵⁴ **ÇAKALLI** 2015: 77. Yenilemenin söz konusu olarak gündeme gelebilmesi için, ekonomik ve sosyal yapılar göz önüne alındığında, iyileştirilmesi mümkün olmayan yerlerin yıkılması ve yeni kent bölümlerinin yeni bir imar planı çerçevesinde geliştirilmesi gerekmektedir. Aynı görüş için Bkz: **SARAÇ** 2015: 22.

⁵⁵ **TEKELİ, İ.** 11-13 Haziran 2003. "Kentsel Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek", TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 5. **ÖZDEN, P.P.** 02.07.2005. "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği". www.istanbul.edu.tr/siyasal/Turkce/Dergi/Sayı%2023-24/20.htm.

sonra önem kazanmaya başlamıştır⁵⁶. Kentsel yenileme projeleri, kent merkezlerindeki veyahut kent merkezlerine yakın gecekonduların yenilenmesi ya da yeniden kullanıma kazandırılması arayışının bir uzantısı olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerde zaman içerisinde kullanılamaz hale gelen alanların, yenileme ile yeniden kullanıma kazandırılması gündeme gelebilmektedir⁵⁷.

Yukarıda başlık kısmında da belirtildiği üzere, renewal, sözlük anlamı ile “yenileme, tamir etme”; urban renewal “kenti yeniden canlandırma”, renevoition ise, “yenilenme, tazeleme, onarım” gibi kavramları içermektedir⁵⁸.

Ancak belirtilmelidir ki; yenileme yaklaşımında, insanların yaşadıkları yerlerden uzaklaşmaları neticesinde onların psikolojik durumlarının gözardı edilmesi ve eski dokunun yok edilmesi gibi çok fazla olumsuz yön bulunmaktadır. Bu sebeple, kentsel dönüşümün unsurlarını oluşturan bu yaklaşım günümüzde çok fazla kullanılmamaktadır.

5.2 Eski Haline Getirme (Rehabilitation- Upgrading)

Eski Haline Getirme (Sağlıklaştırma); eskimiş, köhneleşmiş ve alt yapıları bozularak yetersiz hale gelmiş yerlerin yetersizlikleri giderilerek kullanılabilir hale getirilmesidir. Bir diğer ifade ile, henüz özgünlüğünü kaybetmemiş alanların, eski niteliğine kavuşturulması anlamı taşımaktadır. ÇAKALLI, eski haline getirme yöntemi için “İçeridekileri dışarı atmadan dönüştürücü islah etmek amacını taşır” ifadesini kullanmıştır⁵⁹.

Uygulamaya bakıldığında, kentsel alanlarda tarihi yapıların bulunması ve bu yapıların sağlıklı koşullarda olması durumunda, sağlıklaştırma yönteminin tercih

⁵⁶ OTANER, Z.F./KESKİN, A. 2005. Kentsel Geliştirmede Kamusal Alanların Kullanımı, İTÜ Dergisi/a, Mimarlık, Planlama, Tasarım, C: 4, S: 1, 108.

⁵⁷ ERDOĞAN, Ö. 2013. Türkiye’de Günümüzde Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yaygın Olarak Yer Verilen Araçlar, Elektronik Sosyal Bilgiler Eğitimi Dergisi, C: 2, S: 1, 61.

⁵⁸ REDHOUSE. 1989. İstanbul. Word Store İngilizce-Türkçe Türkçe-İngilizce Büyük El Sözlüğü 122.000 Kelime, 2008. Alfa Yayıncılık, 479.

⁵⁹ ÇAKALLI 2015: 79.

edildiği görülmektedir. Ancak, burada dikkat edilmesi gereken husus, korumanın mutlak bir dönüşüme izin vermeyen bir koruma olmayıp, sınırlı bir müdahaleyi içermesidir.

Dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, yenileme kavramı ilk yıllarda sosyal yapılara ve tarihi dokuya zarar verdiği gerekçesiyle eleştirilmiştir. Bu eleştirilerin fazla olması nedeniyle, toplumsal sorunlara ve ekonomik sebep odaklı iyileştirme yöntemi içeren sağlıklaştırma yoluna gidilmiştir⁶⁰.

Yine uygulamalara bakıldığında, bir bölgenin yıkılarak yeniden inşa edilmesinin ekonomik maliyet açısından, o alanın iyileştirilmesine yönelik çalışmalardan daha külfetli olduğu görülmüştür. Ancak doğaldır ki, sağlıklaştırmanın sonuç vermeyeceği niteliksiz konutların kente yeniden kazandırılması halinde, bu yöntemin uygulanabilirliğinin mümkün olmaması sebebiyle, yıkılarak yeniden inşa edilmesi yoluna gidilmektedir.

Ancak belirtmelidir ki, TEKELİ, yeniden canlandırma ve eski haline getirmeyi ayrı ayrı konular şeklinde öngörmemiştir. TEKELİ, sağlıklaştırmayı, “*Eskimiş, performansı düşmüş, alt yapıları yetersiz bir çevrenin performansının sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmesi*” şeklinde ifade etmiştir.⁶¹ Oysa, eski haline getirme ise, yukarıda da ifade edildiği üzere, deformasyonun başlamış olmasına rağmen, özgün niteliği henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline getirilmesi yöntemidir⁶². Bu bilgiler ışığında özetle, eski haline getirme; sağlıklı gelişmelerin yaşandığı, ancak buna rağmen henüz kendine has özelliğini tam anlamıyla kaybetmemiş olan kentsel alanların yeniden, eski haline kavuşturulmasıdır⁶³.

⁶⁰ÇAKALLI 2015: 79.

⁶¹TEKELİ 2011: 276.

⁶²ÖZDEN. P.P. Ekim 2000-Mart 2001. “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, 258, www.istanbul.edu.tr/siyasal/Turkce/Dergi/Sayı%2023-24/20.htm, Erişim Tarihi: 05.04.2016. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere, TEKELİ, yeniden canlandırmayı diğer bir ifade ile eski haline getirmeyi, bir alandaki fiziksel yapının sağlıklaştırılması, o alandaki ekonomik yaşam ve faaliyetlerinin yeniden canlandırılması şeklinde ifade etmiştir. TEKELİ 2011: 276.

⁶³YASİN, M. 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl 18, Sayı: 60, İstanbul, 109.

5.3 Yeniden Canlanma- Canlandırma (Revival- Revitalization)

Sözlükteki anlamı olarak revival, “yeniden canlandırma, kendine gelme, taze hayat bulma” olarak tanımlanmaktadır. Vitalization ise sözlükteki anlamı ile, “canlandırma, hayat verme, diriltme” gibi ifadelerle kullanılmaktadır. Revitalization sözcüğünün karşılığı ise, “yeniden canlandırma, yeniden hayat verme” olarak kullanılmaktadır⁶⁴. Belirtilmelidir ki, kapsamlı olan bu kelimeler aslında içerisinde birçok farklı eylem türünü içermektedir.

ÖZDEN, yeniden canlandırmayı, “*Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan çöküntü süreci yaşayan kent alanlarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi sonucu hayata yeniden döndürülmesi*” şeklinde ifade etmiştir⁶⁵.

Yeniden canlandırma, eski yerleşim bölgelerindeki etkisini kaybeden ekonomik ve fiziksel alanların özellikle tarihi kent merkezlerinin sosyal ve ekonomik açıdan yeniden canlandırılması işlemine verilen genel bir ifadedir. Eski canlılığını kaybetmiş, ancak o bölgedeki yapılar açısından sağlamlığını koruduğu varsayılan yapılarda, alınacak ekonomik ve sosyal önlemlerle yeniden canlandırma yapılarak, kentin imajının eski haline getirilmesi veyahut kat ve kat artması sağlanabilecektir.

Burada önemli olan husus, ekonomik olarak çöküntü sürecine girmiş bir yerleşim yerinin, ekonomik sebeplere bakılmaksızın, sadece fiziksel bir uygulamaya maruz bırakılması, bu bölgede yaşayan insanların dönüşüm sonrasında alanı terk etme ihtimalini güçlendirmektedir⁶⁶. Bu yöntemin en belirgin özelliği, dönüşüm sürecinde diğer yöntemlere nazaran daha fazla katılımcının sağlanmasıdır. Bu açıdan katılımı daha yüksek ve daha işbirlikçi projelerdir. Yine bu yöntemde, adından da alınıyor olduğu üzere, yapıların mevcut yerinde korunmasından ve en önemlisi mülkiyet hakkının el değiştirmemesinden dolayı rant farklılığı oluşmamaktadır.

⁶⁴ WordStore, 487, 623.

⁶⁵ ÖZDEN 2000-2001: 257.

⁶⁶ ÇAKALLI 2015: 81.

5.4 Yeniden Oluşum (Regeneration)

İngilizce “regeneration” kavramının Türkçe’de sözlük karşılığı; “yeniden hayat verme ve canlandırma”dır⁶⁷. Bir diğer ifade ile, kentsel dönüşümde yeni bir kentsel doku oluşturmak anlamına gelmektedir. Özellikle, eski yerleşim yerlerinde eski özelliğini, canlılığını kaybetmiş ve fiziksel, ekonomik olarak çöküntüye uğramış yerlerin alınacak önlemlerle yeniden canlandırılması olarak kentsel dönüşümde yer almaktadır⁶⁸. Başka bir tanımda ise, sosyal, ekonomik ya da fiziksel olarak çöküntüye uğramış kent alanlarında, çöküntüye etki eden faktörler ortadan kaldırılarak, o yerin tekrar canlandırılmasının sağlanması amaçlanmaktadır⁶⁹.

1980’lerin sonlarından itibaren, dünyada üretim tarzlarının yeniden yapılandırılmasında, öncelikle kent merkezlerinin ve terk edilen kent alanlarında hızlı ve toplu yenileme ile daha güzel kentlerin oluşturulması fikrinin sonucunda büyük ölçekte yeniden kentsel dönüşüm projeleri ortaya çıkmıştır⁷⁰. Yeniden kentsel oluşumun, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma ve yenileme gibi yöntemlerden farkı daha uzun, daha stratejik ve en önemlisi daha uzun soluklu olmasıdır⁷¹.

5.5 Soylulaştırma (Gentrification)

İngilizce “gentry” kavramının Türkçe sözlük karşılığı olarak soylu anlamı gelmektedir. Soylulaştırma, eski kent merkezleri ile tarihi kent içerisinde bulunan alanların sınıfsal ve mekansal olarak değişimini ifade etmektedir. Alanda yapıların yenilenmesi veya yıkılarak yeniden yapılması ile o yerdeki mülkiyet değerlerinde bir artış sağlayacak bir yöntemdir⁷². Bu yöntem kentsel dönüşümde, sosyal, kültürel açıdan

⁶⁷ The Word Store.

⁶⁸ SARAÇ 2015: 22.

⁶⁹ ÖZDEN 2000-2001: 257.

⁷⁰ ÇAKALLI 2015: 83.

⁷¹ KESKİN, D. 2004. Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi (Tarihi Yarımada- Beyoğlu Örneği), Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi, 7.

⁷² BAYDOĞAN, M.Ç. 2013. Talas’taki Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı: 35 Yı: 2013/2, 104-105.

çöküntüye uğramış, bununla bağlantılı olarak fiziksel çevresi de bozulmaya başlamış alanlarda sosyal yapının yeniden yapılandırılmasıdır⁷³.

Ekonomik, fiziksel ve sosyal açıdan çöküntü içerisinde olan kent parçalarının özellikle de çöküntüye neden olan kaynakların ortadan kaldırılması anlamlarına gelen yeniden canlandırma yönteminin ilk türü olarak ifade edilebilecek soylulaştırma süreci, çöküntüye uğramış ya da köhneleşmiş kent alanlarında sosyal dokunun değiştirilmesi ve yeni bir sosyal tabakanın o bölgede gelişmesini hedefleyen bir süreçtir. Söz konusu alanlarda, bir anlamda sosyal doku değişmektedir. Sosyal dokunun değişmesi iki şekilde olabilmektedir. Bunlardan biri, gönüllü terk iken, diğeri ise gönülsüz terk olarak karşımıza çıkmaktadır. Dönüşüm sonrasında o alanda oluşan yeni sosyal çevreye ayak uyduramama gönülsüz terke örnek olarak verilebilir. Yine, Türkiye’de gecekondular bölgelerinde yapılan dönüşüm sonrası, daha önce o bölgede yaşayan gecekondular nüfusunun yeni mekana uyum sağlayamaması ve bu mekanları terk ederek tekrar eski yaşamlarında olduğu gibi gecekondular bölgelerinde yaşama çabası gönülsüz terke örnektir. Buna karşılık, dönüşüm sonrasında konutun artan değerini başka diğer yollarda değerlendirmeyi tercih eden yapının dönüşüme uğrayarak daha modernize olmuş bu yapıyı kendi isteğiyle bırakıp gitmek istemesi ise, gönüllü terke örnek olarak verilebilir. Ancak belirtilebilir ki, hem gönüllü terkin hem de gönülsüz terkin söz konusu olduğu durumlarda ortaya çıkan sonuç açısından rantın üçüncü kişilere devri söz konusu olmaktadır.

Soylulaştırma sürecinin genel olarak üç aşamada gerçekleştiği söylenebilir. Bunlardan; birinci aşamada, yeni gelen kişiler, dönüşüme uğrayan alandan yeni konut satın alırlar ve yenilerler. İkinci aşamada, dönüşüme uğrayan alandaki konut fiyatları artar ve kira oranlarındaki artış ciddi şekilde hissedilmeye başlanır. Buna bağlı olarak da, o bölgenin düşük gelirli sakinleri yer değiştirmeye ve diğer başka ucuz bölgelere taşınmaya başlarlar. Son aşamaya gelindiğinde ise, fiyatlar büyük bir artış gösterir ve o bölgenin eski sakinleri ile yeni sakinleri arasında artık zorla yer değiştirme başlar. Eski

⁷³ ÖZDEN 2000-2001: 258. Yine aynı görüş için Bkz. KELEŞ, R. 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, Mimarist. Y.4, S.12, 73.

sakinleri etkileyerek başlayan bu süreç, o bölgede eski sakinlerin yerini yeni sakinlerin alması ile tamamlanmaktadır.

Tüm bunların yanında yerinden edilen düşük gelirli insanların nerede barınacakları başlı başına bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca barınma dışında, yaşanan bu sürecin toplum üzerindeki suça meyillenme oranı, ötekileştirme gibi başkaca sorunlara da yol açtığı görülmektedir⁷⁴.

Yerlerinden edilen kişiler yıllarca yaşadıkları, başka bir anlatımla belki de doğup büyüdüğü çevreyi, komşularını özlemekte ve onların acısını, kederini uzun yıllar yaşayabilmektedirler. Ancak tüm bunların yanısıra, yeni çevrelerine uyum sağlayıp bununla birlikte yeni avantajlara da sahip olabilmektedirler⁷⁵.

Yine kentsel dönüşümün yöntemlerinden soylulaştırmanın bir başka sonucu ise, kent merkezleri daha önce bu alanda yerleşmiş bulunan üst gelirli insanlar tarafından terk edilmesi ve kent alanlarını farklı gelir gruplarına hitap edebilecek grupların oluşturmasıdır. Ancak bu durum beraberinde vergi gelirlerinde ve diğer rantlarda azalmaya neden olduğundan, İdare bu bölgelere tekrar üst gelirli insanların getirmenin yollarını aramaktadır⁷⁶.

⁷⁴ ÇAKALLI 2015: 85-87.

⁷⁵ ERMAN, T. 2009. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yerinden Edilme: Deneyimler, Söylemler, Uygulamalar, VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi, "Toplumsal Dönüşümler ve Sosyolojik Yaklaşımlar", Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın, 872.

⁷⁶ NESLİHAN, S. 2010. "Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı", Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, , C. XXIX, S. II, 137.

İKİNCİ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN UYARINCA KENTSEL DÖNÜŞÜM ESASLARI

1. 6306 SAYILI KANUN BAKIMINDAN RİSKLİ YAPI UYGULAMALARI

1.1 6306 Sayılı Kanunda Riskli Yapı Kavramı ve Riskli Yapı Tespitine Konu Olabilecek Yapılar

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun tanımlar başlıklı 2. maddesinde riskli yapıyı şu şekilde tanımlamaktadır: “*Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade eder.*”

Belirtilmelidir ki, 6306 sayılı Kanunun uygulanabilmesi amacı ile bir de Uygulama Yönetmeliği çıkartılmıştır⁷⁷.

Sözü edilen Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesinin 1. fıkrasında ise, riskli yapı tespitine hangi yapıların konu olup hangilerinin konu olamayacağı ifade edilmektedir. İlgili hüküm şu şekildedir: Riskli yapı tespiti;

- 1. Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile,*
- 2. Hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.*
- 3. Buna karşılık, inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar,*

⁷⁷RG 15.12.2012, S: 28498.

riskli yapı tespitine konu edilmez.

Özetle, hukukumuzda riskli yapıya arsa üzerindeki çatılı olarak yapılmış her türlü yapı girmektedir. Buna göre, kat mülkiyetine bağlı yapılardan ziyade kat irtifakı kurulmuş ancak henüz kat mülkiyetine geçmemiş yapılar ile yapı olarak kayıtlı ancak henüz iskan alınmamış ve tapuda arsa statüsünde bulunan yapılarda riskli yapı statüsüne girmektedirler. Buna karşılık, sadece arsa niteliğinde bulunup üzerinde bir yapı bulunmayan taşınmazlar riskli yapı kapsamında düşünülemez⁷⁸.

1.2 Riskli Yapı Tespitini İsteme Konusunda Yapı Maliki Kavramındaki Belirsizlik

Öncelikle, yapı kavramını tanımlamak gerekmektedir. Zira, 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik risk yapı tespitini yapılmasını öncelikle yapı maliki ya da kanuni temsilcisine tanınmıştır. (6306 sayılı Kanun, m.3)(Uygulama Yönetmeliği, m.7/2-a). Yapı kavramı, 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde tanımlanmıştır. İlgili hükme göre “*Yapı karada ve suda, daimi veya muvakkat resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.*” Önemli olan husus ise, yapı kavramı ile bina kavramının birbirine karıştırılmaması gerekmektedir. Uygulamada bu iki kavramın birbirleri ile karıştırıldığına oldukça sık rastlanılmaktadır. Yine İmar Kanununun 5. maddesinde bina kavramının tanımı yapılmıştır. Söz konuma hükme göre, “*Bina, kendi başına kullanılabilen üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.*”

Söz konusu kavramlar birlikte incelendiğinde, yapı kavramı bina kavramına göre daha geniş bir kavramdır. Zira, yapı kavramı bina kavramını da kapsamaktadır⁷⁹.

⁷⁸ KİRAZ, A.G. 2015. A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, 5. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 3-4 (2015a).

⁷⁹ ŞİMŞEK 2015: 46.

Kanuni temsilcinin kavramının ne olduğu hususunda bir tereddüt söz konusu değildir. Zira, buna ilişkin hükümler TMK'da düzenlenmiştir. Ancak, 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelikte yer verilmiş olduğu üzere, risk yapı tespiti başvurusunu yapı maliki yapabilir. Bu sebeple, Kanun ve Yönetmelik gereği risk yapı tespitini yapı maliki dışındakiler yapamayacaktır.  rnek olarak, söz konusu riskli yapıda kiracı oturmuş olsa dahi kiracının böyle bir başvuru yapma hakkı bulunmamaktadır.

Ancak 6306 sayılı Kanunun uygulanmasında kanuni temsilci ile ilgili bir sorun bulunmamasına karşın yapı maliki ile ilgili olarak bazı sorunlar bulunmaktadır.

1.2.1 Yapı Malikinin Tek Olduğu Durumlarda Riskli Yapı Tespit İstemi

Yapı malikinin tek kişi olması durumunda herhangi bir şekilde sorun bulunmamaktadır. Zira, 6306 sayılı yasada ve Uygulama Yönetmeliğinde belirlenmiş olan usuller uyarınca riskli yapı tespitini isteme yetkisine haizdir. Yine riskli yapı tespitini yaptırıp riskli yapı raporunu aldıktan sonra, 6306 sayılı Kanunda  ng r len düzenlemeler çerçevesinde kira, faiz desteği vs. gibi yardımlardan yararlanması da mümkündür. Bu sebeple, çalışmanın aşağıdaki bölümlerinde daha ayrıntılı inceleneceği üzere, yapı malikinin birden fazla olmasında yaşanan sorunların aksine yapı malikinin tek kişi olması halinde, 6306 sayılı Kanunun uygulanmasında ciddi bir sorun bulunmamaktadır⁸⁰.

⁸⁰ ÖZSUNAY, E. 2015. 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 39.

1.2.2 Paylı Mülkiyetin Söz Konusu Olduğu Durumlarda Riskli Yapı Tespit İstemi

4721 sayılı Türk Medeni Kanununda paylı mülkiyet düzenlenmiştir. Medeni Kanunun 688. maddesi paylı mülkiyeti, “*Paylı mülkiyette birden çok kimse maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir*” şeklinde tanımlamıştır. TMK. 688’de belirtilmiş olduğu üzere, birden fazla kimse maddi olarak bölünmemiş olan bir eşyaya malik konumundadırlar⁸¹. Paylı mülkiyet kavramını belirleyen unsurlar şu şekilde sıralanabilir⁸²:

- Paylı mülkiyette bir bütün olarak tek mülkiyet söz konusudur.
- Söz konusu tek mülkiyet hakkı tek kişi mülkiyetinden farklı olup tek kişiye ait olmayıp birden fazla kişiye ait olmaktadır.
- Birden çok kişi söz konusu mülkiyetin bir hissesine sahip bulunmaktadır.

Paylı mülkiyet rejiminde yapının malikleri birden fazla olarak karşımıza çıkmaktadır. Birden fazla malikten oluşması nedeni ile riskli yapı tespitinin sadece bir paydaşın başvurusu ile yaptırılabilmesi mümkün değildir. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki; “*Binanın yıkılarak yeniden yaptırılması*” paylı mülkiyet rejiminde oyçokluğu ile değil her paydaşın katılarak oybirliği ile yapabileceği işlemlerdendir. Bu sebeple de, riskli yapı tespiti her paydaşın katılımı ve oybirliği ile alacakları karar üzerine olabilecektir. Ancak, uygulamada riskli yapı tespitinin TMK’nın hükümleri gözardı edilerek 6306 sayılı Kanun nazara alınarak tek bir paydaşın istemi ile yapılabilirdiği görülmektedir⁸³. Belirtilmelidir ki, risk yapı tespit raporuna itiraz üzerine yeniden rapor düzenlenmesi gereken durumlar ve raporun Uygulama Yönetmeliğinde de belirtilmiş olduğu şartlarından gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi durumları dışında, her yapı için sadece bir kez riskli yapı tespit raporu düzenlenebilir.

⁸¹ESENER, T./GÜVEN, K. 2015. Eşya Hukuku, Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 183.

⁸²OĞUZMAN, M.K./SELIÇİ, Ö./OKTAY ÖZDEMİR, S. 2015. Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 18. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 301-303.

⁸³ÖZSUNAY 2015: 39-40.

Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlarca riskli yapı tespiti talebi üzerine o yapı üzerinde daha önceden herhangi bir şekilde riskli yapı tespiti yapıp yapılmadığı kontrol edilir. Söz konusu denetim elektronik sistem üzerinden yapılmaktadır. Elektronik sistem üzerinden riskli yapı tespit talebinde bulunulup iki ay içerisinde herhangi bir rapor düzenlenmemesi halinde söz konusu kayıt silinir⁸⁴. Bu şekilde oluşturulan kayıt yeniden rapor düzenlenmesine engel teşkil etmeyecektir. Bu sebeplerle, sözü edilen durum hukuki açıdan sakıncalı olup diğer paydaşların hakkını korumamaktadır. Çünkü, paydaşlardan birinin yaptırmış olduğu riskli yapı tespitine, diğer paydaşlarca kuşku duyularak çekimser davranılması halinde paydaşların, tespite itirazdan başka bir seçenekleri bulunmamaktadır. Diğer bir ifade ile, diğer paydaşların sadece teknik heyete itiraz ile yetindirilmesi, anayasal güvence altında olup ve ülkemizin taraf olduğu uluslararası sözleşmelerde aykırılık oluşturmaktadır. Bu sebeple de, Türk Medeni Kanununun hükümleri görmezden gelinerek 6306 sayılı Kanunda düzenlenen, sadece tek bir paydaşın riskli yapı tespitini istemesi ile harekete geçilerek rapor düzenlenmesi açıkça hukuka aykırıdır. Söz konusu düzenleme hukuk devleti ilkesi ile de bağdaşmamaktadır.

1.2.3 Elbirliği Mülkiyetinde Riskli Yapı Tespit İstemi

Türk Medeni Kanunumuzun 701. maddesi elbirliği mülkiyetini, “*Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla, mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp herbirinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır*” şeklinde tanımlanmıştır. Sözü edilen hükümden anlaşılacağı üzere;

- Elbirliği mülkiyeti ortaklık bağı bulunan kimselerin, söz konusu ortaklık sebebi ile bir mala birlikte sahip olmalarıdır.
- Elbirliği mülkiyetine yol açan ortaklık kanun tarafından kendisine bu nitelik tanınmışsa ancak ve ancak bu şekilde elbirliği ortaklığını oluşturur.

⁸⁴ KİRAZ 2015b: 158.

- Elbirliği mülkiyetinin konusunu tek mal oluşturur⁸⁵.

Elbirliği ortaklığı halinde mülkiyet kanundan veya sözleşmeden doğar. Yine elbirliği mülkiyetinde ortaklıktan önce var olan kişisel bir ilişkiye dayanmaktadır. Oysaki; paylı mülkiyet, ortaklık nedeni ile sonradan meydana gelmektedir. Elbirliği ile mülkiyette maliklerin mülkiyet hakkı pay miktar olarak belli değildir ve maliklerden herbiri şeyin tamamına maliktirler. Buna karşılık, paylı mülkiyette, paylar maddi olarak mevcut olmamakla birlikte pay miktar ve kesir olarak bellidir⁸⁶.

Yukarıda açıklanan bilgiler ışığında, elbirliği mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde, riskli yapı tespitini isteyebilmek için öncelikle oybirliğine dayalı bir kararın bulunması gerekmektedir. Türk Medeni Kanununun 702. maddesinin 2. fıkrasına göre, *“Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir.”* Elbirliği mülkiyetinde mal konusundaki yapılacak hukuki işlemlerde, söz konusu işlemi yapan ortağın davranışına göre sonuç değişmektedir. Eğer ortak tüm malikler adına işlem yapıyorsa, ortağın hukuki işlemi yapıp yapmamaya yönelik olarak temsil yetkisinin bulunup bulunmadığına bakılır. Eğer ortağın söz konusu temsil yetkisi mevcut ise hukuki işlem tüm ortaklar açısından bağlayıcıdır. Ancak işlemi yapan ortak tüm ortakları temsil yetkisine haiz değilse ve söz konusu işleme diğer ortaklar tarafından sonradan izin verilmezse, işlem diğer ortaklar açısından bağlayıcı değildir. Bu sebeple, işlemi yapan ortak bunun sonuçlarına katlanacaktır⁸⁷.

1.2.4 Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Riskli Yapı Tespit İstemi

6306 sayılı Kanunun risk yapı tespit isteminde bulunacaklar arasında en önemli hukuki sorunların yaşanabileceği rejim kat mülkiyeti rejimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Zira, 6306 sayılı Kanun, 644 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı olarak kullanıldığı gibi hem de Türk Medeni Kanun hükümlerine de aykırı olarak

⁸⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR 2015: 341-342.

⁸⁶ ESENER/GÜVEN 2015: 197.

⁸⁷ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR 2015: 346. Yine ayrıntılı bilgi için Bkz. ERTAŞ 2011: 257.

kullanılmaktadır⁸⁸. Çalışmanın yukarıdaki bölümünde de ifade edilmiş olduğu üzere, riskli yapı tespiti yapı malikleri ya da kanuni temsilcileri tarafından yaptırılabilir. (6306 sayılı Kanun, m.3). Kat mülkiyeti Kanununda geçen çeşitli kavramlar Kat Mülkiyeti Kanununa göre şu şekilde tanımlanmıştır:

- “Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütününe **Anagayrimenkul ya da anataşınmaz,**
- Yalnız esas yapı kısmına **anayapı,**
- Anataşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olabilen bölümlerine **bağımsız bölüm,**
- Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere **ekleni,**
- Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına **kat mülkiyeti,**
- Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, koruma ve ortaklaşa veya faydalanmaya yarayan yerlerine **ortak yerler,**
- Bu hakka sahip olanlara **kat maliki (...)**” denir.

Bir başka ifade ile, Kat Mülkiyet Kanununun 3. maddesinin 1. fıkrasına göre, “*Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.*” Kat mülkiyeti⁸⁹;

- Ana taşınmazdaki bağımsız bölüm,
- Bağımsız bölüme tahsis edilmiş eklentiler ile,
- Ayrılmayacak şekilde bağımsız bölüme bağlanmış olan arsa payı,

⁸⁸ ÖZSUNAY 2015: 41.

⁸⁹ ESENER/GÜVEN 2015: 286.

- Bağımsız bölüm maliklerinin ortak mülkiyet esasına tabi yerler üzerindeki paylı mülkiyet payından oluşmaktadır.

Yukarıda ifade edilmiş olduğu üzere, anayapının bazı bölümleri ortak yerlerdir. Ortak yerler, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp ortaklaşa kullanma ve/veya yararlanmaya yarayan yerlerdir⁹⁰. Yine, ortaklaşa bir şekilde kullanma, koruma veya faydalanmak için zorunlu olan yerler de yine ortak yer olarak sayılmaktadır. (Kat Mülkiyeti Kanunu, m. 4/ son fıkra). Yüksek Mahkeme bir kararında, “*Terasın planda ortak yerler olarak gösterilmediği hallerde, söz konusu yerden burada oturan çekme kat sahibi yararlanır. Zira, herkes tarafından kullanılmaya tahsis edilmiş zorunlu bir ortak yer olarak kabul edilemez*” şeklinde kararı mevcuttur⁹¹. Çünkü gerçektende bakıldığında teras ile çatı birbirinden farklı kavramlardır. Çatı herkesin kullanabileceği ortak bir alan iken teras ise daha çok uygulamada daire içerisindedir. Bunun için de, terasın herkes tarafından kullanılabilmesi için ayrıca ortak yer olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Kanunen ortak yer sayılanların dışında bir de sözleşme ile anagayrimenkulün bazı yerlerinin ortak yer olarak sayılabilmesi mümkün olabilmektedir. Sözleşmeden kasıt, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulurken tapu memurunun yapacağı resmi sözleşmedir⁹². Yine Yüksek Mahkeme bir kararında⁹³, “*(...) Tarafların paydaş olarak buldukları apartmanın tapuda mevcut imardan onaylı ilk projesinde kavgalı olan yer kömürlük ve sığınak olarak belirtilmiştir. Daha sonra tapuya verilen imarın onaydan yoksun düzeltme projesinde ise söz konusu yer bağımsız bölüm olarak gösterilmiştir. İmar*

⁹⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR 2015: 605. GERMEÇ, M.E. 2006. Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara: Seçkin Yayınevi, 63. AYDIN, A./ SANAL, N. 2010. Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul: Beta Yayınları, 23. KARAHASAN, M.R. 2008. Kat Mülkiyeti Kanunu, Cilt 1, Arıkan Yayınları, 56-57. ÖZDEMİR, D. 2001. Açıklamalı-İçtihatlı-İlgili Mevzuatlı- Dilekçe Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu, 1. Basım, Ankara: Adil Yayınevi, 7.

⁹¹Yarg. 5.HD. 10.07.1970 Tarih, 3557/3923. “*Dava konusu olay projeye aykırı olarak anataşınmazda yapılan onarımın eski hale getirilmesine ilişkindir. Dava açıldı tarihte davacı, anataşınmazda bağımsız bölüm maliki iken yargılama sırasında bağımsız bölümü başkasına satmış olup, davacı vekili avukat, söz konusu yeni malikinde vekaletini alacağını bu sebeple de davanın devam etmesini talep etmiştir. Ancak henüz dosyaya böyle bir vekaletname olmadan ve anataşınmazla herhangi bir şekilde ilişkisi kalmayan eski malik yararına hüküm tesis edilmesi isabetsizdir*”. Yarg. 18.HD. 30.01.1997 Tarih, 1996/11691 E., 1999/589 K). (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁹² ÖZDEMİR 2001: 23.

⁹³Yarg. HGK. 15.10.1975 Tarih, 1973/870 E., 1975/1081 K). (ÖZDEMİR 2001: 27.)

Kanunu kamu düzeni ile ilişkisinin olması nedeniyle tarafların bu kanuna aykırı olarak rızaları geçersiz olduğu gibi tapuya dayanak olan esas proje dışında davalının kazanımı da geçersizdir”. şeklinde karar vermiştir. Yerel mahkeme burada tarafların iradelerine yer vermiştir.

Anagayrimenkulün esas yapı olan kısmına kanunda da ifade edilmiş olduğu üzere anayapı denilmekte olup bu kısım tüm daire maliklerine aittir. Bu nedenle de paylı mülkiyet rejimine tabidir. Diğer bir ifade ile, Kat Mülkiyeti Kanununda ifade edilen ortak mülkiyet kavramı TMK’deki paylı mülkiyet rejimi başlığı altında düzenlenmiştir⁹⁴. Ortak mülkiyet kavramı KMK’nın 16. maddesinde ifade edilmektedir⁹⁵. İlgili hükme göre, *“Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payı oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.”* Bundan kasıt, kat malikleri ortak mülkiyet hükümlerine göre ortak yerleri kullanma hakkına da sahiptirler. Yüksek Mahkeme başka bir kararında⁹⁶ *“(…) Kat malikleri anataşınmazın ortak yerlerinde arsa payları ile orantılı olarak kullanma hakkına sahiptirler.”* şeklinde karar vermiştir.

Yukarıda açıklanan bilgiler ışığında, 6306 sayılı Kanun kapsamında, yapının yıktırılması söz konusu olduğu durumlarda riskli yapı tespitini yapacak lisanslandırılmış kurum, kuruluş veya şirketlerin; riskli yapı tespit talebinde bulunan kişiden paylı mülkiyetin ve elbirliği mülkiyet rejimlerinde yasada öngörülen usullere uygun olarak alınmış bir kararın sunulması, kat mülkiyetine tabi yapılarda ise kat maliklerinin kurulunun kararını sorması gerekmektedir.

⁹⁴ÖZSUNAY. E. a.g.e. s. 42.

⁹⁵Kat Mülkiyeti Kanunu, m.16/2. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

Ancak bazı ortak yerlerden yararlanma oranını bilinememektedir. Örnek olarak; apartman girişi, asansör verilebilir.

⁹⁶(...)Bilirkişi raporuna göre güneş enerjisi sistemi kurarak ondan yararlanmak istenilen yerin teras olduğu her kat malikinin birbirlerinden ayrı olarak böyle bir sistemi kullanmalarının mümkün olmadığını sadece ortak ortak ısıtma sisteminin kurulmasına imkan olduğundan bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabul edilmesi doğru değildir. (Yarg. 5.HD. 21.01.1991 Tarih, 1990/19204 E., 1991/ 1922 K).(Kazancı İçtihat Bilgi Bankası). **DÖRTGÖZ, G.Ö.** 2008. Son Değişikliğe göre Kat Mülkiyeti, Ankara: Birlik Matbaacılık, 215.

Zira kat mülkiyeti rejimindeki kat maliklerinin kararlarının usulüne uygun olarak yapılacak olağan ya da olağanüstü toplantılarda alınması gerekmektedir. (Kat Mülkiyeti Kanunu, m. 29/1). (Türk Medeni Kanunu, m.692). Yüksek Mahkemenin⁹⁷, “(...) *Kat malikleri kurulu toplantısına katılarak olumlu oy veren ve kararın altına imza eden davacının daha sonra bu kararın iptali istemi ile açmış olduğu bu davada Türk Medeni Kanununun 2. maddesi gereğince, iyiniyetli sayılamayacağından ve böyle bir hakkın kabul edilemeyeceğinden mahkeme kararında açıklanan sebepler doğru bulunmuştur*” şeklinde kararı mevcuttur. Çünkü burada artık malik toplantıya katılarak olumlu ya da olumsuz oy kullandığından iyiniyetli olduğunu iddia edemeyecektir.

Ancak uygulamaya bakıldığında, TMK'daki ve diğer ilgili mevzuatlardaki uygulamalara bakılmaksızın tek bir daire malikinin riskli yapı tespit istemi yeterli görülmektedir. Zira, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı resmi internet sitesinde başvurulara ilişkin olarak vermiş olduğu bölümde, birden fazla malik bulunan yapılarda sadece tek malikin başvuru yapmasını yeterli görmüştür⁹⁸. Bu sebeple ifade edilebilir ki sadece bir daire malikinin istemi ile yasadaki diğer koşullar incelenmeksizin riskli yapı tespiti yapılması yoluna gidilmesi, gerek Kat Mülkiyeti Kanununa ve Türk Medeni Kanununa, gerekse 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna aykırıdır

1.3 Riskli Yapı Tespitini Yapmaya Yetkili Kurumlar

Riskli yapı tespitleri Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşa yaptırılabilir. (6306 sayılı Kanun, m.3.1). “Riskli yapılar; Bakanlıkça, İdarece ve Bakanlıkça lisanslandırılan,

i. “Kamu kurum ve kuruluşları,

ii. Üniversiteleri,

⁹⁷ Yarg. 5.HD. 30.12.1981 Tarih, E. 12987, 13895 K. (ÖZDEMİR 2001: 557).

⁹⁸ <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8291>, Erişim Tarihi: 08.12.2012

- iii. Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketleri,
- iv. Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,
- v. 29 Haziran 2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,
- vi. 27 Ocak 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. (Uygulama Yönetmeliği, m. 6.1).

Lisanslı kurum, kuruluş ve şirketler belirli bir alan ile sınırlı olmaksızın ülke genelinde riskli yapı tespitini yapabilmeye yetkilidirler. Lisans başvurusunda bulunulduğunda raporun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin;

- i. İlgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması,
- ii. Mesleklerinde en az 5 yıl çalışıyor olmaları,
- iii. Bakanlıkça ya da Bakanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları ve bu hususları belgelendirmeleri gerekmektedir. (Uygulama Yönetmeliği, m. 6.2).

Belirtilmelidir ki, uygulama yönetmeliğinde de yer verilmiş olduğu üzere, lisans kurum ve kuruluşlarda riskli yapının tespit edilmesinde görev alacak mühendislerin, Bakanlığın yapmış olduğu eğitim programlarına katılmaları ve buna istinaden de katılım belgeleri almaları zorunludur. Aksi takdirde, Bakanlığın açmış olduğu eğitim

programlarına katılmayarak katılım belgesi almayan mühendisler riskli yapı tespit raporunun hazırlanması sürecinde görev alamazlar⁹⁹.

Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarında, yönetmelikte de yer verilmiş olduğu üzere sadece üniversitelere değil; bir çok belediyeye ve yine çoğunluğu limited olan şirketlere riskli yapı tespitini yapma yetkisi verildiğine rastlanılmaktadır¹⁰⁰.

Lisans başvurusunda Bakanlığa sunulan belgelerin gerçeğe aykırı olduğu tespit edildiği takdirde, lisanslı kurum ve kuruluşların lisansı Bakanlıkça iptal edilir. Zira, bu husus Uygulama Yönetmeliği'nin 6. maddesinin 3. fıkrasında şu şekilde belirtilmektedir:

- i. *“Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunduğunun tespit edilmesi,*
- ii. *Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi,*
- iii. *Taahhüde ve gerçeğe aykırı olarak, risksiz bir yapının riskli veya riskli bir yapının risksiz olarak tespit edilmesi veyahut mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması,*
- iv. *Riskli yapı tespiti neticesini etkilemeye yönelik olarak, yapıya ilişkin verilerin eksik ve yanlış alınarak hesaplama yapılması sebebiyle daha önce yazılı olarak uyarılmış olması,*
- v. *Riskli yapı tespitini sürüncemede bırakacak şekilde, 7 nci maddenin dördüncü fıkrasındaki otuz günlük süre içinde, riskli yapı tespit raporundaki eksikliklerin düzeltilerek raporun Müdürlüğe sunulmaması,”* hallerinde lisansı Bakanlıkça iptal edilir.

Lisansın iptal edilmesi durumunda ise, lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlara 5 yıl süre zarfında yeni bir lisans verilmemektedir.

⁹⁹ OY, O./NAZİK, S. 2014. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı- Riskli Alan ve Riskli Yapılar, 1. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 90.

¹⁰⁰ <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php>. Erişim Tarihi: 30.03.2016.

1.4 Riskli Yapı Tespiti Raporu ve Rapora Karşı İtiraz

6306 sayılı Kanuna göre, riskli yapı tespit raporunun belirli süreler içerisinde Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulması gerekmektedir. Sözü edilen sürenin ne kadar olacağı ise Uygulama Yönetmeliğinde belirtilmektedir. Uygulama Yönetmeliğine göre, “*Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.*” (Uygulama Yönetmeliği m.7/4). Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tüm incelemelerini yaparak raporun teknik usullere uygun hazırlanıp hazırlanmadığını denetler. Raporun teknik usullere uygun olmadığına ilişkin kanaatin oluşması durumunda ise eksikliklerin tamamlanması için raporu iade eder. Bu gibi durumlarda, raporu düzenleyen kurum, kuruluş veya şirketlere bildirim yapıldığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde gerekli düzeltmelerin yapılması ve raporun Müdürlüğe sunulması gerekmektedir. Eksiklik bulunmayan ya da eksiklikleri sebebiyle iade edilip gerekli düzeltmeler yapıldığı raporlar en geç 10 iş günü içerisinde taşınmazın bulunduğu ilgili tapu müdürlüklerine bildirilir. Riskli yapı tespit raporu gönderilen Tapu Sicil Müdürlüğü taşınmazın beyanlar hanesine yapının riskli olduğuna ilişkin olarak “*riskli yapı*” beyanını işler¹⁰¹.

Taşınmazın beyanlar hanesine yapının riskli olduğuna ilişkin olarak şerh konulduktan sonra söz konusu durum yapının maliki ya da maliklerine bildirilecektir. Burada yapının maliki ya da maliklerine bildirim yapılmasından maksat yapının riskli olduğunun ve bu durumun tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yazılmış olduğunun yapı maliki ya da maliklerine tebliğ edilmesidir¹⁰².

Riskli yapının tespit edilmesi halinde ilgili Tapu Müdürlüğü tarafından taşınmazda yer alan tüm aynî ve şahsi hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen uygulamada Mernis adresi olarak da ifade edilen adreslerine Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapılır ve yapılan bu tebligat ise yazılı ve/veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir. Ayrıca, riskli yapı tespit raporuna konu olan binanın ulusal

¹⁰¹ KIRAZ, A.G. 2015. A’dan Z’ye Gayrimenkul Hukuku, 1. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 156-157 (2015b).

¹⁰² ÖZSUNAY 2015: 18.

adres veri tabanındaki adresinin yanı sıra bina kodunun gösterilmesi zorunlu bulunmaktadır¹⁰³.

İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü yapmış olduğu tebligatta, sadece ve sadece binanın riskli olduğunu, 60 gün içerisinde yıkılabileceğini ve yapı malikinin ya da maliklerinin/ hak sahiplerinin 15 gün içerisinde bu tespite karşı itirazda bulunabileceğini içeren yazıyı göndermektedir. Belirtilmelidir ki, taşınmazın tapuda kayıtlı malikinin ölmüş olması durumunda ise, Bakanlık veya Müdürlük tebligat işlemlerinin bir an evvel sonuçlanabilmesi için TMK'ya göre mirasçılık belgesi çıkarmaya yetkilidir¹⁰⁴.

6306 sayılı Kanuna göre, riskli yapı tespiti raporuna karşı, kendisine tebligat yapılan malik tarafından tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde itiraz edebilir. Söz konusu itiraz riskli olduğu belirlenen yapının bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile yapılabilmektedir. Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları 7 kişilik bir heyetin incelemesi öngörülmektedir. Sözü edilen teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlıkta görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak oluşturulur. Bakanlıkça her yıl ocak ayında teknik heyet üyeleri yenilenmektedir¹⁰⁵. Teknik heyetin nasıl ve ne şekilde çalışacağı Uygulama Yönetmeliğinde belirtilmiştir. (Uygulama Yönetmeliği, m.10). Teknik heyet en az beş üyenin katılımı ile toplanır ve kararlar toplantıya katılanların oyçokluğu ile alınır. Ancak oyların eşit olması halinde ise Başkanın taraf olduğu görüş çoğunluğun görüşü olarak kabul edilmektedir. (Uygulama Yönetmeliği, m.10/4).

Riskli yapı incelemelerini yapmak üzere oluşturulan teknik heyette bir hukukçunun yer almaması çok büyük bir eksikliktir. Paylı mülkiyet, elbirliği mülkiyeti ve kat mülkiyetine tabi olan yapılarda birçok sorunun mevcudiyetine karşılık oluşturulan teknik

¹⁰³ ÖZKAN, H./KUBİLAY, C./GEORGIU, P. 2014. Açıklamalı- Örnekli Kentsel Dönüşüm Uygulaması, İstanbul: Cross Yayıncılık, 11.

¹⁰⁴ KİRAZ 2015a: 10.

¹⁰⁵ MAT, H./YANGIN, Y./ÜNAL, N. 2013. Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2B Arazi Satışları, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 36.

heyette hiçbir şekilde hukukçunun yer almaması hukuki bir eksiklik olup söz konusu düzenlemenin yerinde olmadığı aşikârdır¹⁰⁶.

Yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, tespit raporunda eksiklik ve/veya yanlışlıklar saptanması halinde, raporu düzenleyen kurum ve kuruluşça 30 (otuz) gün içerisinde düzeltilmesi ve Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulması zorunludur. (Uygulama Yönetmeliği, m.7.4.). Ancak belirtilmelidir ki, itiraz üzerine yeniden rapor düzenlenmesi gereken haller ve uygulama yönetmeliğinde belirtilen gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edildiği haller hariç olmak üzere, her yapı için sadece ve sadece bir rapor düzenlenebilecektir. Ancak sözü edilen bu durum öğretilerde tartışılmaktadır. Öğretilerde, ÜSTÜN'e göre, *"Riskli yapı tespiti talebi tüm maliklere tanınmış bir hak olduğundan birlikte kullanılması gerekmektedir. Talepte bulunan malikten farklı görüşte olan diğer maliklerin tespitte itiraz etme haklarının olmaması hak arama hürriyetini engelleyici nitelik taşımaktadır"*¹⁰⁷. Yine benzer başka bir görüşe göre ise; *"Yeniden rapor düzenlenebilmenin mümkün olmaması anayasal güvence altına alınan ve Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası anlaşmalar ile de korunan mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiğinden çok fazla şekilde kısıtlamaktadır"*¹⁰⁸. Gerçekten de bakıldığında, riskli yapı tespit raporunu tek bir malikin yaptırmış olmasının yeterli oluşu ve yeniden rapor düzenlenebilmesinin kanunda öngörülen haller dışında mümkün olmaması halinde söz konusu durum açıkça kötüye kullanılabilir. Zira, rant avcısı müteahhitlerce söz konusu yapıdan tek daire satın alındığında dahi söz konusu raporu isteme hakkına sahip olabileceklerdir.

Teknik Heyet yapılan itirazı yerinde de inceleyebilir. Tüm bunların neticesinde, Teknik Heyetin almış olduğu kararlar, gerekçeleri ile birlikte rapor şeklinde oluşturularak, itiraz edene bildirilir. Ancak Risk Tespit Raporu heyetçe değerlendirilerek, kanun ve yönetmeliğe aykırı bir durum var ise Risk Tespit Raporu iptal edilir. İtirazın neticesinde Teknik Heyetin vereceği karara karşı iptal davası açılabilir. Ancak belirtilmelidir ki, teknik heyetçe itirazın incelenmesi neticesinde

¹⁰⁶ ÖZSUNAY 2015: 20.

¹⁰⁷ ÜSTÜN 2014: 135.

¹⁰⁸ ÖZSUNAY 2015: 16.

yapılan itirazın haklı olduğuna ilişkin kanaat oluşur ve yapının da riskli olmadığı belirlenirse bu durum ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirilir ve taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesine konulmuş olan riskli yapı beyanı kaldırılır¹⁰⁹.

Kanunda itiraz talebi için 15 günlük süre verilmiş ve 30 gün içinde de iptal davası açabilme imkanı tanınmıştır. Belirlenen bu süreler hak düşürücü süreler olduğundan hem İdarece hem de idari yargı tarafından kendiliğinden dikkate alınmaktadır. 6306 sayılı Kanun, bu kanun uyarınca tesis edilecek işlemlere karşı tebliğin yapıldığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK) hükümlerine göre dava açılabileceğini ifade etmektedir. (6306 sayılı Kanun, m.6.9). Ancak burada önemli olan husus ise, 6306 sayılı Kanun İYUK'a göre açılacak davalarla öngörülen 60 günlük süreyi 30 güne indirmektedir. Belirtilmelidir ki, İdari Yargılama Usulü Kanununun 7. maddesine göre, idare mahkemelerinde dava açma süresi 60 gündür. Ancak yine aynı hükmün devamında, özel kanunlarda dava açma sürelerinin de düzenlenebileceği belirtilmiştir. Bu sebeple de özel kanun niteliğinde olan 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 9. fıkrasında, “(...)Bu kanun uyarınca tesis edilecek işlemlere karşı dava açma süresi 30 gün olarak belirlenmiştir.” Kanunun gerekçesinde¹¹⁰ ise, 60 günlük sürenin 30 güne indirilmesinin sebebini yaşam hakkına öncelik tanınması olarak anlaşılmaktadır. Yine Anayasa Mahkemesi 6306 sayılı yasanın bir çok düzenlemesini iptal ettiği içtihadında, bu konuya ilişkin olarak, dava açma sürelerine ilişkin kuralların adil yargılanma hakkı bağlamında mahkemeye erişim hakkını sınırlandıran kurallar olduğunu ve ancak 6306 sayılı yasada düzenlenen 30 günlük sürenin kısa ve ölçsüz olmadığını belirterek buna ilişkin talepleri reddetmiştir¹¹¹. Tüm bunlardan amaçlanan

¹⁰⁹SEZER, Y./BİLGİN, H. 2015. Açıklamalı- İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi, İstanbul: Adalet Yayınevi, 384.

¹¹⁰Gerekçe için bkz. <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0569.pdf>, Erişim Tarihi: 13.08.2016

¹¹¹ (...) Anayasanın 142. maddesinde, mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi ile "yargılama usullerinin" kanunla düzenleneceği kurala bağlanmış, yargılama usullerini belirleme konusunda kanun koyucuya takdir yetkisi tanınmıştır. Dava açma süresini belirleyen kurallar da yargılama usulüne ilişkindir. Bununla birlikte kanun koyucunun takdir yetkisini kullanırken Anayasada belirtilen ilkelere uygun davranması gerekir. Bunlardan biri de adil yargılanma hakkı kapsamında korunan "mahkemeye erişim" hakkıdır. Dava açma sürelerine ilişkin kurallar, mahkemeye erişim hakkını sınırlandıran kurallardır. Dolayısıyla, Anayasa Mahkemesinin önceki kimi kararlarında da belirtildiği üzere, kanun koyucu, dava

hukuki engellerin bir an önce ortadan kalkmasıdır. Ayrıca belirtilmelidir ki, iptal davaları bakımından “ *kentsel dönüşüm uygulamaları*” nedeni ile menfaati ihlal edilen herkes dava açabilir. Ancak söz konusu yapılan birel işlemlere karşı sadece bu birel işlemde menfaati olumsuz etkilenenler dava ehliyetine haiz olabilecektir. Yine tam yargı davaları bakımından ise, genel kural aynı olmakla birlikte ancak hakları ihlal edilen herkes dava ehliyetine sahip olabilecektir.

Yine öğretilerde MALBELEĞİ¹¹², kanun koyucunun amacı ve eleştirilerini de dikkate alarak söz konusu süreler açısından riskli yapılar/ alanlar ile risksiz yapılar/alanlar arasında bir ayırım yapılması gerektiğini savunmuştur. Nitekim, Anayasa Mahkemesi de, her ne kadar 2012/ 87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı Kararı ile, 6306 sayılı Kanunda düzenlenmiş olan sürelerle ilişkin iptal taleplerini reddetmiş olsa da; dava açma süresi açısından risksiz yapılar/alanlar bakımından olan ilgili maddeyi iptal etmiştir. Mahkeme gerekçesinde¹¹³, riskli yapılara getirilen hükmün risksiz yapılar için getirilmediğini

açma süresine ilişkin düzenleme yaparken Anayasanın 13. maddesinde yer alan ölçülülük ilkesiyle bağlıdır. Dava konusu kuralın birinci cümlesinde, otuz güne düşürülen dava açma süresinin "tebliğ tarihinden itibaren" işlemeye başlayacağı belirtilmiştir. 2577 sayılı Kanunun 3. maddesi uyarınca Danıştay ve idare mahkemelerine dava açılabilmesi için; dava dilekçesinin verilmesi, dava konusu kararın ve belgelerin asılları veya örneklerinin dava dilekçesine eklenmesi gerekir. Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı açılacak davalarda, tebliğden itibaren başlayacak otuz günlük süre, Kanun kapsamında yapılacak uygulamaların hızlı bir süreç içinde gerçekleştirilmesi amacı da dikkate alındığında, dava dilekçesinin hazırlanması ve eklerinin temin edilmesini imkânsız kılacak veya büyük ölçüde güçleştirecek kadar kısa olmayıp mahkemeye erişim hakkına ölçüsüz bir sınırlama getirmemektedir. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasanın 2., 36. ve 125. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir. (Anayasa Mahkemesi, 27.02.2014 Tarih, 2012/ 87 Esas ve 2014/41 Karar Sayılı Kararı).

¹¹² MALBELEĞİ, N. 2015. “ Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)” der. Yasin, M., ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 364-366.

¹¹³ (...) Kuralda, anılan nitelikteki yapıların da "bu 6306 sayılı Kanun hükümlerine tabi" olacağı belirtilmiştir. Kanunun amacı 1. maddede, bu amaç doğrultusunda yapılacak uygulamalar ise 3., 4., 5. ve 6. maddelerde düzenlenmiştir. Kanun'un 3. maddesinde riskli yapıların tespiti ve kamuya ait taşınmazların tahsis ve devri kurala bağlandığından, anılan maddenin bu nitelikte olmayan dava konusu kural kapsamındaki taşınmazlara uygulanma imkânı bulunmamaktadır. Dolayısıyla riskli olmayan yapılar hakkında, Kanun'un 4., 5., ve 6. maddeleri uyarınca uygulama yapılacaktır. Anılan maddeler içinde, imar kısıtlamaları, yapının tahliyesi ve yıkılması, taşınmazın kamulaştırması gibi mülkiyet hakkını sınırlandırdığı açık olan düzenlemeler bulunmaktadır. Kanun'un genel 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 yenilemedir. Dava konusu kural ise

sadece atıf yapıldığını ancak söz konusu düzenlemenin mülkiyet hakkını açıkça sınırlamasından dolayı risksiz yapılara uygulanmayacağını belirtmiştir. Gerçekten de bakıldığında, Anayasa Mahkemesi'nin riskli yapılar/alanlar ile risksiz yapılar/alanlar arasında bu şekilde bir ayrıma gitmesi yerinde olmuştur.

Belirtilmelidir ki, idari davanın açılması bir idari işlemin yürütmesini durdurmaz. Zira, İYUK'un 27. maddesinin 2. fıkrasına göre, "(...) *Telaflisi güç veya imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, davalı idarenin savunması alındıktan veya savunma süresi geçtikten sonra gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler.*" Ancak önemli olan husus 6306 sayılı Kanunun ilk halinde, bu kanun kapsamında açılacak davalarda yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmamakta idi. Bu husus, Anayasa Mahkemesi'nin 27 Şubat 2014 Tarihli kararı ile hükümsüz kılınmıştır¹¹⁴. Anayasa Mahkemesi bu hükmü mülkiyet hakkına müdahale kapsamında değerlendirmiştir¹¹⁵.

Teknik heyetin itirazın reddi kararına karşı idari yargıda açılacak olan davada yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Ayrıca belirtilmelidir ki, teknik heyetçe verilen itirazın reddi kararlarına karşı açılacak davalarda, davanın Çevre ve

bu genel amaç doğrultusunda yapılacak uygulamalarda "uygulama bütünlüğüm sağlamak için getirilmiştir. Bunda meşru bir kamu yararı olduğu konusunda tereddüt bulunmamaktadır. Bununla birlikte kanunla getirilen bu sınırlamanın, kamu yararı amacı taşıması dışında, kamunun yararı ile bireylerin temel hakları arasında kurulması gereken adil dengeyi bozmaması, ölçülü olması da gerekir. Dava konusu kuralla, "riskli olmayan yapılar" hakkında yapılacak uygulamalara ilişkin özel bir düzenleme öngörülmemiş, riskli yapılara ilişkin kurallara atıf yapılmıştır. Ancak anılan kurallar, yapıların riskli olması dikkate alınarak düzenlenmiş, kamu yararı ile bireylerin hakları arasında buna uygun denge oluşturulmaya çalışılmıştır. Menfaatler dengesi bu şekilde oluşturulan kuralların riskli olmayan yapılara uygulanması, Anayasanın 13. maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen "ölçülülük" ilkesine aykırılık oluşturmakta ve kamu yararı ile riskli olmayan yapı sahiplerinin hakları arasında kurulması gereken dengeyi bozmaktadır. Açıklanan nedenlerle dava konusu kural, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.

¹¹⁴ RG 26 Temmuz 2014; S. 29072.

¹¹⁵ (...) Dava konusu kuralla, Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi halinde TOKİ veya İdarenin, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabileceği hükme bağlanmıştır.

Şehircilik Bakanlığı'na yöneltilmesi gerekmektedir. Yine, idari davanın açılması idari işlemin yürütülmesini durdurmayacaktır. Bu sebeple, telafisi güç ve imkansız zararların doğmasını önlemek adına idare mahkemesinde açılan davanın yürütmenin durdurulması talepli olması gerekmektedir. Yürütmenin durdurulmasına ilişkin karara karşı, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içinde ve bir defaya mahsus olmak üzere Bölge İdare Mahkemesi'ne itirazda bulunabilir.

İdari yargı tarafından verilecek karara karşı, İYUK'a göre, kararına tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde, yine mahkemenin bulunduğu yargı çevresindeki bölge idare mahkemesine istinaf yolu ile başvurulabilmektedir. Ancak, hukukumuzda istinaf usulü uygulanmadığından (20 Temmuz 2016 Tarihi itibari ile uygulanacak), idare mahkemesinin kararına karşı, Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu ile başvuruda bulunmak mümkün olabilecektir.

Son olarak da, Bölge İdare Mahkemesi'nin kararına karşı da, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu ile başvurulabilmektedir¹¹⁶.

1.5 Riskli Yapı Tespit Raporuna İtiraz Edilmemesi Halinde Sürecin İşleyişi

1.5.1 Riskli Yapıların Tahliyesi ve Yıkımı

Riskli yapı tespiti raporuna karşı yapılan itirazların reddedilmesi ya da hiç itiraz yapılmaması durumunda riskli yapı tespiti kesinleşecektir. Söz konusu kesinleşmenin ardından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yapının yıkılmasını sağlamak için gerekli tebligatların yapılmasını ve gerektiği halde yıkılmasını ilgili Belediye Başkanlığı ya da İl Özel İdaresinden ister. Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendinde, "*Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir.*"

Taşınmazın bulunduğu yerdeki Belediye ya da yetkili İl Özel İdaresi tarafından yapı maliklerine tebligat gönderilir. Sözü edilen tebligatta;

- i. Riskli yapı olarak ilgili tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine 60 günden az olmamak üzere yıkım için süre verilir¹¹⁷.

¹¹⁶ ÖZSUNAY 2015: 21-24.

- ii. Yıkım malikler tarafından gerçekleştirildiği takdirde masraflarını kendileri üstlenecektir. Ancak buna karşılık, riskli yapının müteahhitler yoluyla dönüşüme konu olması halinde ise yapılan sözleşme neticesinde yıkım masraflarının müteahhitlerin yüklenmesi de mümkün olabilmektedir¹¹⁸.
- iii. Yapılan kontrol neticesinde yapı maliklerince yıkımın gerçekleşmediği görüldüğünde yıkımın Belediyece gerçekleştirileceği bildirilir ve 30 günden az olmamak üzere yapı maliklerine ek süre verilir¹¹⁹.
- iv. Verilen 60 günlük ve ek 30 günlük süre içerisinde yapının yıkılmadığının tespit edilmesi durumunda Belediye elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerin durdurulması için ilgili yerlere müzekkere yazar ve mülki amirliğe ise riskli yapının yıkılmadığı hususuna ilişkin olarak bildirim yapar¹²⁰.
- v. Sözü edilen süreler içerisinde yıkımı gerçekleştirilmeyen riskli yapılar mülki amirlik tarafından ve masrafi dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere yıkılır veya yıktırılır¹²¹.
- vi. Yapının yıkılmasına razı olmayan maliklerin başvurabileceği bir yol ise, riskli yapının tespitine ilişkin olarak yapının güçlendirilebilmesinin mümkün olabileceğine ilişkin bir tespitin yaptırılmasıdır. Ancak bunun söz konusu olabilmesi için maliklere verilen 60 günlük ve ek 30 günlük süreler içerisinde maliklerce güçlendirmenin teknik olarak yapılabileceğinin kanıtlanması gerekmektedir. Yine ayrıca, KMK'nın 19. maddesinin 2. fıkrasına göre, "*Kat maliklerinin beşte dördünün kararı ile güçlendirme kararı alınması gerekmektedir.*" Maliklerce güçlendirme projesinin hazırlanması ve İmar Kanunu uyarınca ruhsatının alınmış olması gerekmektedir. (Uygulama Yönetmeliği, m.8/5).

¹¹⁷ İLGEZDİ 2014: 22.

¹¹⁸ ÜSTÜN 2014: 151.

¹¹⁹ KIRAZ 2015a: 12.

¹²⁰ KIRAZ 2015b: 160.

¹²¹ SARAÇ 2015: 120.

1.5.2 Kiracıların Hukuki Durumu

1.5.2.1 Kiracıların Tahliyesi

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi ve ardından yapılan yıkım kararlarının tebliğinden sonra yıkıma konu olan taşınmazlardaki kiracıların hukuki durumları da tartışmalı hale gelmiştir. Belirtilmelidir ki, yıkım ile birlikte taşınmazda konu edilen bazı haklar da sona erecektir. Bundan dolayı, kira ilişkisi açısından kira sözleşmesi varsa kiraya konu olan taşınmazın yok olması nedeni ile kira sözleşmesi de sona erecek olup söz konusu ilişki ortadan kalkacaktır. Diğer bir ifade ile kira sözleşmesi sona ermeden önce yapının riskli olduğunun tespit edilmesi halinde kira sözleşmesi de sona erecektir. Kiracının herhangi bir nedenden ötürü kiraya konu olan taşınmazı tahliye etmeme gibi bir hakkı bulunmamaktadır¹²². Çalışmanın yukarıdaki bölümlerinde de ifade edilmiş olan 60 gün ve ek 30 günlük süreler kiracılar açısından da geçerli olan sürelerdir. Riskli yapılarda oturan kiracıların 6306 sayılı Kanun açısından tahliye edilmelerinin sonucunda yasal haklarının neler olacağı hususuna ilişkin olarak herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Ancak, KİRAZ'a göre¹²³, “6306 sayılı yasa kapsamında tahliye edilen kiracının yeniden yapım sonrasında taşınmaza yeniden kiracı olarak gelebilmesinin tek şartı kira sözleşmelerinin tapuya şerhli olarak beyan edilmiş olmasıdır. Yine devamında, taşınmazın yeniden yapım sürecinde geçen sürenin de bu şerh süresine eklenmesi” gerektiğidir.

Belirtilmelidir ki, 60 günden az olmamak üzere verilen süreyle birlikte riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilmektedir. Yine maliklere yapılan tebligatta da riskli yapıya konu olan taşınmazın kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine karşı tahliye için bildirim yapmasının gerektiğinden söz edilir. Verilen söz konusu süreler içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir. Eğer ki riskli yapılar malikleri tarafından yıktırılmamışsa yapının idari makamlarca yıktırılacağına ilişkin olarak 30 günden az olmamak üzere ek süre verilerek yeniden tebligat yapılır.

¹²²KÜRŞAT, Z. 2015. “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Ed. MELİKŞAH. Y., ŞAHİN. C., Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 32. Yine aynı görüş için Bkz. İLGEZDİ 2014: 34.

¹²³KİRAZ 2015b: 184.

Verilen söz konusu süreler içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapıların tahliyesi ve yıktırması işlemleri, yıktırma masrafı dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. (Uygulama Yönetmeliği, m.8/2).

Öğretide KÜRŞAT¹²⁴, “Kiralanan yerin bu şekilde yıkılması Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş olan yeniden inşa ve imar sebeplerini hatırlatmaktadır ve yine devamında kiralanan yerin riskli yapı olarak tespit edilmesinin kiralananadaki ayıp olarak kabul edilmesi” gerektiği şeklinde görüş savunmaktadır.

Bu sebeple denilebilir ki ayıptan kaynaklanan haklar kiracıya tanınmaktadır. Bu yüzden, kiraya veren kiracının tahliyesini yeniden inşa ve imar sebebine dayandırabilecektir. Söz konusu sebep, TBK’nın 350. maddesinde¹²⁵ düzenlenmektedir. İlgili hükme göre;

- “Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

TBK’nın bu hükmünü tamamlayacak şekilde yine aynı Kanunun 355. maddesinde¹²⁶ de şu şekilde bir düzenlemeye yer verilmiştir: “(...)Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır.”

¹²⁴ KÜRŞAT 2015: 35.

¹²⁵ KIRMIZI, M. 2013. Açıklamalı- İçtihatlı Kira Hukuku, 1. Baskı, Ankara: Bilge Yayınevi, 421.

¹²⁶ TBK m. 355 hükmü şöyledir: “Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”

Yukarıda açıklanmaya çalışıldığı üzere, 6306 sayılı yasada düzenlenen husus söz konusu yerin yeniden inşa ve imarıdır. Ancak belirtilmelidir ki, TBK ve 6306 sayılı yasa birlikte düşünüldüğünde, 6306 sayılı yasa açısından böyle bir tahliye söz konusu olduğunda TBK'nın ilgili maddelerinde düzenlenmiş olan sürelerin beklenebilmesi mümkün değildir. Zirâ, 6306 sayılı yasada yapı maliklerine verilen 60 ve ek 30 günlük süreler öngörölmüş olup kendi içerisinde hızlı sonuç alınması hedeflenmiştir.

Bu sebeple, hukuki sebep fark etmeksizin kiracının tahliye zorunluluğu bulunmaktadır¹²⁷. Kiracının söz konusu sürece rağmen kira sözleşmesini ayakta tutması mümkün değildir. Zira, bir taşınmazın riskli yapı olarak ilan edilmesinin ardından artık söz konusu yapı 6306 sayılı Kanun kapsamına girmekte ve kiracının tahliyesi zorunlu hale gelmektedir. Çünkü artık her şeyden önce kiracının 6306 sayılı Kanun kapsamına girmesiyle birlikte taşınmazdan tahliyesi artık mahkeme kararına değil, kamu gücüne dayanmaktadır.

1.5.2.2 Konut, İşyeri Tahsisi veya Kira Yardımı

Anlaşma ile tahliye edilen maliklere veyahut malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli olarak belirlenen yapılarda ikamet edenlere, bu yapılarda işyeri bulunanlara konut, işyeri veya kira yardımı yapılır. (6306 sayılı Kanun, m.5).

Belirtmelidir ki riskli yapılarda kiracı veya ayni hak sahibi olanların hukuki durumlarının ne olacağı yasa kapsamında çok net olarak belirlenmemiştir. Kiracıların veya sınırlı ayni hak sahiplerinin riskli yapılarda inşa edilecek taşınmazlarda yeterli konut veya işyeri bulunması halinde riskli yapının yeniden yapımı tamamlanmasına izin verilir diğer bir ifade ile riskli yapı teslim edilinceye kadar kat maliki ya da hak sahiplerine kira yardımı yerine konut veya işyeri tahsisi sağlanabilecektir. Ayrıca, belirtilmelidir ki yeniden yapılan riskli yapılarda bulunan taşınmazlarda;

- En az bir 1 yıl süre ile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olduklarını veya

¹²⁷ KÜRŞAT 2015: 39.

- Sözü edilen taşınmazda en az 1 yıldır işletme işlettiklerini belgelerle ispatlamaları halinde konut veya işyeri satım sözleşmesi imzalanabilecektir. Ancak buna ilişkin olarak böyle bir sözleşmenin imzalanacağına dair bir zorunluluk bulunmamaktadır¹²⁸.

Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanların ya da taşınmazları kamulaştırılan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısından fazla olması halinde konut ve işyeri verilecek olanlar, noterde gerçekleştirilecek kura ile belirlenmektedir¹²⁹. (Uygulama Yönetmeliği, m.14).

Yine ayrıca anlaşma ile konut, işyerini tahliye eden kat maliki ya da hak sahiplerine tahliye tarihinden teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar geçici konut, işyeri tahsisinin mümkün olmaması halinde kira yardımı yapılabilecektir. Sözü edilen yardım riskli olarak belirlenen yapılardaki kat malikleri ya da hak sahiplerine yapılacaktır¹³⁰.

Kira yardımı 18 ayı geçmeyecek şekilde aylık 600 TL olmak üzere yapılmaktadır. Söz konusu kira bedeli, her yıl Tüketici Fiyatları Endeksi Oranında güncellenmektedir. Kira yardımı geri ödenmemektedir. Zirâ, söz konusu yardım Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmaktadır. Ayrıca, riskli olarak belirlenen taşınmazı boşaltan kat malikleri ya da hak sahiplerine taşınma masrafları da dikkate alınarak 5 aylık kira bedeli peşin olarak ödenebilme imkanıda bulunmaktadır¹³¹.

Tüm açıklamalar ışığında denilebilir ki, kira yardımı yapılabilmesinin en önemli şartı, İdare ile taşınmaz malikinin anlaşma yapmasıdır. Bir başka ifade ile yardımların sadece ve sadece malik ile anlaşmanın sağlandığı hallerde olması söz konusudur. Bu sebeple, yıkımın malik değil de İdare tarafından yaptırılması halinde sözü edilen yardımlar söz konusu olmayacaktır¹³². Bu nedenle anlaşma yapmayan kişiler bu

¹²⁸ KIRAZ 2015a: 30.

¹²⁹ MAT/YANGIN/ÜNAL2013: 39. Yine Bkz. SEZER/BİLGİN 2015: 389.

¹³⁰ İLGEZDİ 2014: 35. Yine Bkz. KIRAZ 2015b: 180.

¹³¹ İLGEZDİ 2014: 35. Yine Bkz. ŞİMŞEK 2015: 261.

¹³² KÜRŞAT 2015: 40.

yardımdan yararlanamayacaklardır. 6306 sayılı Kanunun bazı hükümleri Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi sözü edilen kararında, kira yardımı açısından anlaşma yapan ile yapmayan kişiler arasında ayırım yapılmasını eşitlik ilkesine aykırı bulmamıştır. Zirâ, Anayasa Mahkemesi gerekçesinde özetle¹³³, “Anayasa’nın 10. maddesinde sözü edilen eşitlik ilkesinin amacı, hukuksal durumları aynı olanların kanunlarca aynı işleme bağlı tutulmasını sağlamaktır ayrıca kişilere kanun karşısında ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemektir. Bu ilke ile eylemli değil hukuksal eşitlik sağlanmak istenmektedir. Durum ve konumdaki farklılıklar, bazı kişi ya da topluluklar için değişik kuralların yapılmasını öngörebilmektedir. Anayasada sözü edilen eşitlik ilkesi, aynı hukuksal durumdakiler farklı kurallara bağlı tutulursa eşitlik ilkesi ihlal edilmiş olacaktır. Anlaşma ile tahliye edilen maliklere veyahut malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli olarak belirlenen yapılarda ikamet edenlere, bu yapılarda işyeri bulunanlara konut, işyeri veya kira yardımı yapılabileceğinin belirtilmesine karşın, anlaşma yapılmadan tahliyeye ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sebeple de her iki grubun hukuki durumlarının aynı olmadığı aşikârdır. Dolayısıyla anlaşma ile tahliye edilenler ile anlaşma yapılmadan tahliye edilenler arasında böyle bir sosyal yardım farkının olması eşitlik ilkesini ihlal etmez” şeklinde belirtmiştir.

Ayrıca, kira yardımı yapılabilmesinin temel şartlarından biri, geçici konut veya işyeri tahsisi yapılmamasıdır. Zira, geçici konut veya işyeri tahsisinin yapılmasının söz konusu olduğu durumlarda ayrıca kira yardımı yapılmayacaktır¹³⁴.

Kanaatimizce, anlaşma yapılanlara kanunda sözü edilen yardımların dahi yeterli olmaması durumunda, maliklerin ya da kiracı veya ayni hak sahiplerinin başka hak talep edebilme imkanlarının bulunabilmesi, kanunen daha yerinde bir düzenleme olurdu.

¹³³<http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/4815a088-3c30-4795-810a9504945cc45e?excludeGerekce=True&wordsOnly=False> (Anayasa Mahkemesinin resmi internet sayfasından alınmıştır). Erişim Tarihi: 15.04.2016.

¹³⁴ ŞİMŞEK 2015: 260.

1.5.3 Taşınmazlar Üzerindeki Aynî ve Şahsi Hakların Durumu

6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin 1. fıkrasına göre, “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.” 6306 sayılı Kanun devamında, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline dönüşen taşınmazlar açısından “Taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisselerin” devam edeceğini belirtmiştir. Öncelikli olan ise, yıkıma ilişkin masrafların maliklerce yapılması ve karşılanmasıdır. Ancak buna karşılık, yıkımın malik tarafından karşılanmaması halinde ise, Bakanlık veya İdare tarafından kendiliğinden yaptırılır. Bundan dolayı da meydana gelecek olan tahliye ve yıkım masrafları tüm paydaşların birlikte sorumlu olabilmeleri adına tapudaki payları oranında ipotek tesis edilir¹³⁵.

Yine, diğer işlemlerde görüldüğü üzere, İdarenin yıkım kararına karşı da, malik ya da maliklere yapılan tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde idari yargı yoluna başvurulabilecektir¹³⁶.

Uygulama alanındaki taşınmazlar ve uygulamanın dışında kalan riskli yapının maliki ya da maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması durumunda sözü edilen yapılarda kiracı veya ayni hak sahibi olarak sözleşme yapılabilecektir. Ancak talepte bulunanların sayısı artan konut veya işyeri sayısından fazla olması durumunda, konut veya işyeri verilecekler noter önünde gerçekleştirilecek kura ile belirlenecektir¹³⁷.

Ayrıca belirtilmelidir ki, anlaşma yolu ile tahliye edilen maliklere tahliye tarihinden konut ve/veya işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici olarak konut veya işyeri tahsis

¹³⁵ SEZER/BİLGİN 2015: 387.

¹³⁶ ÖZSUNAY 2015: 24.

¹³⁷ ABACIOĞLU, M./ABACIOĞLU, A. 2015. Açıklamalı- İçtihatlı (Soru ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat, Genişletilmiş 6. Baskı, İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 179.

edilecek ya da Bakanlıkça kararlaştırılan aylık kira yardımı yapılması mümkün olabilecektir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını ve yardım edilen süre ise 18 ayı geçemeyecektir.

Ayrıca, hak sahiplerince bankalardan kullanılan kredilere ilişkin olarak faiz desteği verilebileceği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Müdürlüğü'nün 27.03.2014 tarihli genelgesinde ifade edilmiştir¹³⁸. Önemle belirtilmelidir ki, kira yardımından yararlanan ilgililer faiz desteğinden, faiz desteğinden yararlananlar ise kira yardımından yararlanamazlar. (Uygulama Yönetmeliği, m.16).

2. AFET RİSKİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA MALİKLER TARAFINDAN YAPILAN DEĞERLENDİRME

2.1 Karar Görüşmeleri

Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 2. fıkrasına göre, riskli yapılarda 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 verilmemiş ise, riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren bir lisans değerlendirme kuruluşuna tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile bütün malikler toplantıya çağrılır. (Uygulama Yönetmeliği, m.15/2).

¹³⁸ [http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/eduardosya/20130408123604338\(1\).pdf](http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/eduardosya/20130408123604338(1).pdf) Genelgede, Erişim Tarihi: 02.04.2016.

Sözü edilen görüşmelerde;

- Taşınmazın nasıl ve ne şekilde değerlendirileceğine ilişkin olarak oybirliği ile karar alınması,
- En az üçte iki çoğunlukla taşınmazın ne şekilde değerlendirileceğinin karara bağlanması,
- Taşınmazın nasıl ve ne şekilde değerlendirileceğine ilişkin olarak üçte iki çoğunluk sağlayan bir karar alınmaması şeklinde durumlar söz konusu olabilecektir.

2.1.1 Taşınmazın Nasıl ve Ne Şekilde Değerlendirileceğine İlişkin Oybirliği İle Karar Alınması

Riskli yapılarda toplantıya katılan malikler taşınmazın nasıl ve ne şekilde değerlendirileceğine ilişkin olarak oybirliği ile karar almaları halinde herhangi bir sorun yoktur.

Buna karşılık, toplantıya katılan maliklerin oybirliği ile karar alamayıp oybirliğine yakın olmaları halinde ise Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesi gündeme gelecektir.

“Riskli yapılarda, Kanununun 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.” (Uygulama Yönetmeliği, m.15/2).

2.1.2 Yeniden Yapının Mevcudiyeti Halinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Karar Vermesi

Öncelikle belirtilmelidir ki, riskli yapılarda belirtilmiş olan 2/3 kuralı; riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra bu tespitin kesinleşmesi ve yıkım aşamasına gelmiş olan taşınmazlarda kat malikleri ya da hak sahiplerinin yapılacak toplantılarda oybirliği ile anlaşamamaları durumunda arsa paylarının 2/3'ü oranında karar almalarını ifade etmektedir. Bir diğer ifade ile, riskli yapılarda 2/3 oranı kat maliklerinin değil riskli yapıya konu olan taşınmazda bulunan ve o taşınmaza özgülenmiş olan arsa payının 2/3'ünü ifade etmektedir. Örneğin, 18 bağımsız bölüme sahip ve 180 arsa payına sahip olunan bir taşınmazda Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinde belirtilen usule göre toplanan kat malikleri 18 malikin 2/3'ünü ifade eden 12 malikin onayıyla değil 180 arsa payının 2/3'ünü ifade eden 120 arsa payı ile karar alacaklardır. Diğer bir ifade ile, burada arsa payları dikkate alınmaktadır. Bir başka önemli husus ise, malikler arsa paylarının taşınmazın henüz inşa aşamasında iken orantısız şekilde dağıtıldığını iddia ederlerse arsa payı düzeltim davası açabilirler. Belirtmelidir ki, bu dava yeniden yapım karar aşamasına kadar sonuçlanmamışsa bir hüküm ifade edemeyecektir. Meğer ki, arsa paylarının düzeltimine karar verildiyse bu tazminata dönüşebilecektir¹³⁹. Diğer bir ifade ile, belirtilmelidir ki, kat irtifakına geçilirken ya da kat mülkiyeti kurulurken tesis edilen arsa payının orantısız bir şekilde dağıtıldığını iddia eden taraf arsa payı düzeltim davası açabilecektir¹⁴⁰.

Yukarıda açıklanan bilgiler ışığında, 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 1. fıkrasına göre, “(...) 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.” Sözü edilen düzenlemede risk tespitinden sonra yıkım aşamasına gelen taşınmazda yeniden yapım konusunda yapı maliklerine öncelik tanınmıştır. Yine bu husus, Uygulama

¹³⁹ KIRAZ 2015a: 170-171.

¹⁴⁰ YANLI, D. 2015. 6306 Sayılı Kanun Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Genel Bakış, (çevrimiçi) (<https://www.linkedin.com/pulse/6306-sayili-kanun-i-c5%9Fi%C4%9Finda-kentsel-d%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm-genel-baki%5%9F-didem-yanli>). Erişim Tarihi: 04.04.2016.

Yönetmeliğinde daha ayrıntılı bir şekilde düzenlenmektedir. İlgili madde hükmüne göre: “(...) 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.” (Uygulama Yönetmeliği, m.15/2).

Sözü edilen toplantıda tüm maliklerce oybirliği ile anlaşma yoluna gidilmesi sağlanmaktadır. Ancak oybirliği ile anlaşmanın mümkün olmaması durumunda ise, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınır. Sözü edilen bu karar tutanak altına alınarak karara katılanlarca imzalanır¹⁴¹.

Ancak burada belirtilmesi gereken önemli bir husus ise şudur: Yapının riskli olduğu tespit edilmiş ancak henüz bina yıkılmamış ise burada Kat Mülkiyeti mi yoksa 6306 Sayılı Kanun uygulanacaktır. Öğretide söz konusu durum tartışmalı olup Yargıtay ise¹⁴²; yapının riskli olduğu tespit edilmiş olup yapı henüz yıkılmadıysa, yapı yıkılana kadar kat

¹⁴¹ ÖZSUNAY 2015: 25.

¹⁴² “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 Yasasının 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.

Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; 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 Yasasının 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.” Yargıtay 18. HD. 04.11.2015 Tarih, 2015/1794 E., 2015/ 15821 K. Sayılı Kararı (www.kazanci.com). (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

maliklerinin yıkım ve yeniden yapıma ilişkin olarak alacağı tüm kararlarda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanacağı şeklinde karar vermiştir. Ancak, öğretilerde ÇETİNER¹⁴³, Yargıtay'ın söz konusu kararını incelemiş ve şu şekilde bir değerlendirmede bulunmuştur: “ Riskli yapının yıktırılması için oybirliği ile alınmış bir kararı aramak ya da süresi belli olmayan yıkım işlemi için İdareyi beklemeye zorlama, 6306 Sayılı Kanunun amacı ile bağdaşmayacaktır. Zira, binanın riskli olarak tespit edilmesinden sonra yıkılması, maliklerin rızasına tabi olmayıp kanundan doğan bir zorunluluktur. Bu sebeple, malikler kanunda belirtilen süre içerisinde binayı yıkmadıkları takdirde İdare binayı resen yıkmaya yetkisine sahiptir. Buna karşılık, henüz yıkılmamış bina ile ilgili halihazırda KMK'da doğan bir sorun söz konusu olursa uygulanacak kanun Kat Mülkiyeti Kanunudur. Bu nedenle, riskli yapı olarak belirlenen yapının gerek yıkılması gerekse yeniden yaptırılmasına ilişkin olarak maliklerce alınacak kararlarda 6306 Sayılı Kanun uygulanacaktır. Bu anlamda, yıkım için herhangi bir karar alınması dahi gerek olmaksızın, yapının riskli olduğunun tespiti halinde yıkımın kim tarafından ve nasıl yapılacağına ilişkin karar ile yeniden yaptırılmasına ilişkin kararda üçte iki hisse çoğunluk oranına tabi olacaktır.” Buna karşılık ise, öğretilerde ÖZSUNAY¹⁴⁴ ise, “Bir daire malikinin istemi üzerine riskli yapı tespitinin istenebilmesi hem Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Medeni Kanununa; hem de direk olarak 6306 sayılı Kanuna da aykırıdır. Zira, ÖZSUNAY, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapının yapının yıktırılmasının söz konusu olacağı durumlarda, inceleme talebinde bulunan kişiden, kat mülkiyeti rejimine tabi yapılarda kat malikleri kurulunun kararının alınması gerektiği” görüşünü savunmaktadır. Yine, ÖZSUNAY devamında, “ Kat Mülkiyet Kanunu ve Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerine atıf yaparak, kat mülkiyeti rejiminde, riskli yapı tespitinin istenmesine ilişkin kararın, kat malikleri kurulunun usulüne uygun olarak yapacağı olağan ya da olağanüstü toplantıda

¹⁴³ Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına ilişkin inceleme ve Değerlendirmeler için Bkz. ÇETİNER, B, 2016. “Kentsel Dönüşüme ilişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına ilişkin inceleme ve Değerlendirmeler” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXIV, S. 1, 233-240.

¹⁴⁴ ÖZSUNAY 2015: 41-43.

alınması zorunludur. Ancak uygulamada, kimi zaman hesaplaşma kimi zaman ise başkaca nedenlerle bir daire malikinin istemi yeterli görülmemekte; 6306 sayılı Kanunda ve TMK'da belirtilmiş koşulların gerçekleşip gerçekleşmediği incelenmeksizin teknik heyetçe inceleme yapılmaktadır” diyerek söz konusu durumu eleştirmektedir.

Her iki görüş birlikte ele alındığında, kanaatimizce, yapı yıkılana kadar kat maliklerinin yıkıma ve yeniden yaptırılmasına ilişkin olarak alacakları karar ve yapacağı işlemlerde KMK hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Zira, henüz bina yıkılmamış ise Kat Mülkiyeti Kanununa tabidir. Ancak, riskli olduğu tespit edilen bina yıkılmış ise artık Kat Mülkiyetide sona ermiş olup, bu halde yapılacak işlemlerde 6306 sayılı Kanun hükümleri uygulanması gerekmektedir.

Riskli yapılarda Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesine göre, kat malikleri ve/veya hak sahiplerinin diğer malikleri noter marifeti ile toplantıya çağırması zorunludur. Ancak belirtilmelidir ki, 25 Temmuz 2014 tarihi itibari ile yönetmelik değişikliği olmuş ve bu tarihten itibaren geçerli olmak üzere maliklerin noter marifeti ile toplantıya çağırılması zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır. Bir diğer ifade ile, artık maliklerden biri veya birkaçı diğer malik ya da malikleri noter aracılığı ile olmaksızın toplantıya çağırabilecektir. Ancak burada önemli olan husus, çağırıldığına ilişkin olarak yazılı bir delil olması için, malikler yine elden imza suretiyle, noter vasıtasıyla veya iadeli taahhütlü mektup gönderilerek çağırılmalıdır.

Tebliğat, maliklerin tebliğe elverişli adreslerine yapılmalıdır. Bu sebeple, Ulusal Adres Veri Tabanı olarak da ifade edilen MERNİS adreslerine yapılmalıdır. Ancak malikin sözü edilen veri tabanında adresi olmaması halinde ikametgah adresine, taşınmazda oturuyorsa bu adrese, tüm bunlardan farklı yurtdışında ikamet etmekteyse Uluslararası Tebliğat yoluyla bu adrese yapılmalıdır.

Belirtmelidir ki, bu adreslere tebliğatın yapılıp yapılmadığı, elden imza, iadeli taahhütlü mektup, noter veya diğer tebliğat araçları ile doğru şekilde yapılıp yapılmadığı hususu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından teyit edilecektir. Belirtilen adreslere tebliğatın yapılıp yapılmadığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne araştırılabileceği gibi muvazaalı bir şekilde başka bir adrese tebliğat yapılması durumunda tebliğatın

usülsüzlüğü yine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından talep edilecektir. Ayrıca bunu yapanlara ilişkin olarak da Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunabilecektir¹⁴⁵.

Belirtilmelidir ki, riskli yapılarda uygulama toplantısına resmi olarak yapılmış tebligata rağmen katılmayan veya katılıpta toplantıda yapılan uygulamaya hayır diyen ve bu nedenle üçte bir arsa payında kalan kat maliki ya da hak sahipleri için Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesine göre alınan kararlar noter vasıtası ile tebliğ edilir. Yapılacak olan tebliğde, tebliğden itibaren 15 gün içerisinde bu kararın kabul edilmesi bir kez daha talep edilecektir. Yine 15 gün içerisinde karar kabul edilmez ise Bakanlıkça belirlenmiş olan rayiç bedelden az olmamak üzere arsa paylarının o taşınmazda bulunan kat malikleri/hak sahiplerine satışa çıkarılacağı, kat malikleri/hak sahipleri tarafından satın alınmadığı takdirde bu arsa paylarının Bakanlıkça bedeli ödenerek Hazine adına satın alınacağı bildirilir.

Yine burada önemli olan bir başka husus ise, idareler kentsel dönüşüm projelerinde mevzuat ve kanun hükümlerini uygularken bir takım görevlerle yükümlü kılınmış ve yine bir takım yetkilerle de donatılmıştır. Bu yüzden buradaki temel sorun ise şudur: Kanuna uygun olarak hareket eden İdarenin yapacağı faaliyetler neticesinde meydana gelen zararların tazmin edilip edilemeyeceği ve yine edilecekse nasıl tazmin edileceği sorunudur. Söz konusu duruma Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülmekte olan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin Son Etabına ilişkin olarak yaşanan sorun örnek verilebilir. Şöyle ki;

Dikmen Vadisi İlk Etap projesi planlaması ve büyüklüğü ve açısından oldukça önemli bir projedir. İlk Etabın tamamlanmasından sonra, daha sonraki etaplar açısından Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince buralarda bulunan özel mülkiyetteki taşınmazların kamulaştırılmasına karar verilmiştir. Ancak Dikmen Vadisi'nin İlk Etabında sağlanan uzlaşma ve katılımçılık Son Etabında sağlanamamıştır. Söz konusu

¹⁴⁵ KIRAZ 2015b: 16.

duruma ilişkin olarak mağdurlar bir araya gelerek eylem yapmışlardır. Yaptıkları eylemde¹⁴⁶;

“Ankara Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası önünde toplanan ve kendilerine 'Dikmen Vadisi Mağdurları' adını veren grup adına açıklama yapan Zülal Doğan, Çankaya'daki Yukarı Dikmen Vadisi bölgesinin Büyükşehir Belediyesince 2006'da 'Kentsel Dönüşüm' alanı ilan edildiğini hatırlatarak, hazırlanan tek yanlı sözleşmenin kendilerine dayatıldığını,

Söz konusu sözleşmelerde belgeli konut ve hak sahiplerine proje sonrasında yapılacak konutlardan birer daire vaat edildiğini, ancak konutların teslim tarihi, yeri ve niteliğine ilişkin hiç bir kesin taahhüdün bulunmadığını iddia eden Doğan, o dönem sözleşmeleri imzalayarak evlerini terk etmek zorunda kaldıkları” şeklinde ifade etmişlerdir.

Bu nedenle, yaşanan gelişmelerde hoşnut olmayan Vadi sakinlerinden biri konuyu yargıya taşımıştır. Mahkeme şu şekilde karar vermiştir¹⁴⁷:

“ (...) Sonuç olarak, Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 10.01.2008 Tarih ve 16/107 sayılı kararı ile onaylanan 81210 sayılı parselasyon planı ile bu işlemin dayanağı olan Dikmen Vadisi 4.ve 5. Etaplarla ilgili olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar revizyonunun kabulüne Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararları ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişme Proje alanı kararının, planlama mevzuatına aykırılıklar içerdiği, anılan planlarda...hangi alanların kültür alanları, hangilerinin de yeşil alan kullanımlarına ayrıldığı konusunda belirsizlikler içerdiği, davalı İdarenin kentsel dönüşüm ve gelişime ilişkin ilgili mevzuatı doğru yorumlamadığı, bu mevzuatı var olan imar mevzuatı yerine kullanmaya çalışarak yetki sınırlarını aştığı görüşüne varıldığı belirtilmiş bulunmaktadır. Bu durumda dava konusu uyuşmazlıkla ilgili olarak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen rapora göre imar mevzuatı, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşılan Ankara Büyükşehir Encümeninin 10.01.2008 Tarih ve 16/107 sayılı kararı ile onaylanan 81210 sayılı parselasyon planı ile bu işlemin dayanağı olan Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etaplarla ilgili olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararları ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kararında

¹⁴⁶ <http://www.haberler.com/dikmen-vadisi-kentsel-donusum-projesi-2359260-haberi/> (Erişim Tarihi: 14.08.2016)

¹⁴⁷ Ankara 13. İdare Mahkemesi, 13.05.2015 Tarih, 2008/363 Esas ve 2009/594 Karar sayılı Kararı (Karar için Bkz. **YILMAZ, N.** 2015. “Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri” der. Yasin, M. ve Şahin, M., Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 465-467.

hukuka uyarlık bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.”

Projenin idari merci tarafından iptal edilmesi üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi almış olduğu karar üzerine mercii kararını dayanak göstererek Dikmen Vadisi'nin davaya konu etaplara ilişkin projeyi iptal etmiştir. Projenin iptal edilmesi nedeni ile bir kısım hak sahipleri ise mağdur olmuştur. Mağdur olan hak sahipleri zararlarının tazminine ilişkin olarak dava açmışlardır. Davacılar, açtıkları davada belediyenin hizmet kusuru nedeni ile uğradıkları maddi ve manevi zararın tazmini istemişlerdir. Ancak İdare Mahkemeleri ise Belediye Meclisinin almış olduğu iptal kararının ilgili idari mercinin kararını uyguladıkları anlamına geleceğini bu yüzden de Anayasanın ve İYUK'un ilgili maddelerini dayanak göstererek, İdarelerin yargı kararlarını uygulamasının zorunluluğu karşısında hizmet kusurunun bulunmadığı gerekçesi ile maddi tazminata ve yine koşulları oluşmaması nedeni ile manevi tazminata yer olmadığına ilişkin kararı vermiş ve yine bu kararlarda Danıştay tarafından onanmıştır¹⁴⁸.

Gerçektende bakıldığında, 6306 sayılı yasanın aradığı koşullar her ne kadar Dikmen Vadisi Projesinin İlk Etabında sağlanmış olsa da ; Son Etabında söz konusu uzlaşma ve katılımçılık yeterince sağlanamamıştır. Zira , her ne kadar Kanunun aradığı koşullar yerine getirilmişse de, Vadi sakinlerinin deyimiyile dayatmacı bir prosedür uygulanmıştır. Ancak yine Vadi sakinlerinden biri tarafından konunun merciiye taşınması üzerine söz konusu projenin son etabı iptal edilmiştir. Yine ,Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi almış olduğu kararla ve mercii kararında dayanak göstererek Dikmen Vadisi'nin davaya konu etaplara ilişkin projesini iptal etmiştir. Ancak, burada gerçektende bakıldığında, Vadi sakinlerinin belirtmiş olduğu şekilde hizmet kusuru oluşmamıştır. Zira, Danıştay'ında kararında belirtmiş olduğu üzere, “*İdarelerin yargı kararlarını uygulamasının zorunluluğu karşısında hizmet kusurunun bulunmadığı*” yönündeki ifadesi buna dayanak oluşturmaktadır. Bu sebeple, İdarenin hizmet kusurunun gündeme gelmeyeceği yönündeki kararına katılmaktayız.

¹⁴⁸ Danıştay 6. Dairesi, 28.11.2011 Tarih, 2011/5145 Esas ve 2011/4846 Karar sayılı Kararı, Danıştay 6. Dairesi,04.04.2012 Tarih, 2011/7207 Esas ve 2012/1543 Karar sayılı Kararı (Kararlar için ve diğer değerlendirmeler için Bkz. **YILMAZ** 2015: 463-468.

2.1.3 Çoğunluğun Kararına Katılmayan Paydaşların Durumu

6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 1. fıkrasına göre, “(...) Karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü” ile satılacaktır. Yine, açık artırma usulunun nasıl ve ne şekilde olacağı hususu Uygulama Yönetmeliğinde de ifade edilmiştir.

- i. Uygulama toplantısına katılan üçte iki çoğunluk ile birlikte alınan kararlar doğrultusunda SPK lisansı değerlendirme kuruluşundan alınan rapor, toplantı bildirimini tebliğ şerhleri ile birlikte usulüne göre davet edildiği halde toplantıya katılmayan veya toplantıya katılıp da uygulama konusunda verilen üçte iki çoğunluğa katılmayan üçte bire gönderilen son ihtarnameyle birlikte evre ve şehircilik İl Müdürlüğü’ne bildirilecektir.
- ii. Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın yeniden değerlendirilmesi hususunda en az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin olarak belirtilen rayiç değeri tespit edebilmek ve satış işlemini gerçekleştirebilmek için biri başkan, ikisi ye olacak şekilde en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu oluşturulur.
- iii. Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin veri tabanında kayıtlı adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ edecektir. Taahhütlü posta yolu ile yapılan tebliğe, tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda tebligat yapılmış sayılacaktır. Kanaatimizce, burada sözü edilen taahhütlü posta yolu ile yapılan tebliğe tebligatın tebellğ edildiği tarihten değil de tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda yapılmış sayılması hak kayıplarına neden olabilecektir. Zirâ, posta yolunda yaşanan aksaklıklar, evrakın zamanında tebliğ alınmasını engelleyerek hak kaybına sebebiyet verebilecektir. Açık artırma ile satış tarihi, tebliğ tarihinden itibaren en az yedi gün sonra olacak şekilde belirlenecektir.

- iv. Açık artırma ile satışa ilişkin olarak yapılan tebliğde, satışa konu olan bağımsız bölümün satış işlemine tabi olduğu veya satış işlemine engel olacak işlemlere tabi olmaması için 6306 sayılı yasaya göre açık artırma ile satış işlemine konu olduğu pay beyanlar hanesine ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından işlenecektir.
- v. Açık artırma yolu ile satışı yapılacak olan bağımsız bölümün üzerinde ipotek bulunması hali satış işlemine engel oluşturmayacaktır. Ancak, satış işleminden önce ipotek alacaklısına haber verilmesi gerekmektedir. Bir diğer ifade ile, ipotek alacaklısına taşınmazın açık artırma yoluyla satışa çıkarıldığı bildirilecektir.
- vi. Açık artırmaya sadece hak sahipleri katılabilmektedir. Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında biri katılamaz. Üçüncü kişiler satışı ancak ve ancak gözlemci olarak izleyebilmekte olup satışa katılabilmeleri mümkün değildir. Yine açık artırma saatinden sonra satışın yapıldığı salona kimse alınamayacaktır.
- vii. Açık artırmaya katılan hak sahipleri/kat maliklerinin kimlikleri ve o açık artırmaya konu olan taşınmazda hak sahibi/ kat maliki olup olmadıkları kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Komisyon Başkanınca satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin talimatlar, satışa katılanlara okunur ve satış işlemine geçilir. Komisyon Başkanı, belirlenen rayiç değerinin altında kalmamak koşulu ile satışa katılan paydaşlardan sözlü şekilde pey sürmelerini ister. İleri sürülen tüm peyler açık artırma tutanağına, pey süren kişinin ismi ile birlikte yazılır. Artırmaya devam etmeyecek katılanların durumu ise tutanağına yazılır ve imzalanır.
- viii. Komisyon, satış işleminin sonunda belirlenmiş olan rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasına karar verir. Ayrıca en yüksek teklifi veren hak sahibi/kat malikine, teklif ettiği satış bedelini 7 (yedi) gün içerisinde banka nezdinde vadeli bir hesaba yatırması gerektiği bildirilir. Ancak bu süre içerisinde teklif edilen satış bedeli yatırılmaz ise komisyon 2. en yüksek teklif sahibine satışı teklif eder ve yine 2. teklif sahibine de 7 günlük süre vererek açık artırma satış bedelini bankaya yatırmasını ister. Ancak açık artırma ile satışa tek bir

paydaşın katılması halinde ise, belirlenmiş olan rayiç bedelin altında kalmaması koşulu ile bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

ix. Açık artırma ile satış yapıp satış bedeli yatırıldıktan sonra, kat maliki/hak sahibi lehine tapuda işlemlerin yerine getirilmesi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından tamamlanacaktır. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra pay sahibine bu durum bildirilir.

x. Satış işlemi tamamlanmış ancak Komisyonca karara bağlanmamış olmasından önce 2/3 ile alınan karara katılmayan maliklerin 2/3 çoğunluğun almış olduğu kararı kabul etmeleri ve 2/3 çoğunluk ile alınmış olan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi Komisyonca verilen süre içerisinde imzalayarak müdürlüğe vermeleri halinde yapılan açık artırma işlemi geçersiz sayılacaktır¹⁴⁹.

Paydaşlarla birlikte bu şekilde satış gerçekleştirilemezse, bu paylar için belirlenen rayiç bedel Bakanlıkça ödenerek Hazine adına ilgili tapu müdürlüğünde resen tescil edilecek olup en az üçte iki çoğunluk çerçevesinde alınan karar doğrultusunda değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacak ve Bakanlık tarafından da TOKİ ya da İdareye devredilebilecektir¹⁵⁰.

Yine 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 1. fıkrasında ve Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinin 3. fıkrasında yukarıda sözü edilen satışın gerçekleştirilememesi hali düzenlenmektedir. Buna göre, satışın gerçekleştirilememesi halinde bu paylar rayiç bedeli hazine tarafından ödenerek tapuda hazine tescil edilerek Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacaktır. Bakanlık kendi içerisinde uygun gördüğü takdirde ise söz konusu taşınmazı TOKİ ya da İdareye devredebilecektir.

Ancak, üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliki ya da maliklerine yapılan tebligatı takip eden 30 (otuz) gün içinde en az 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanamaması

¹⁴⁹KİRAZ 2015a: 23-25, OY/NAZİK 2014: 109-111.

¹⁵⁰ÜSTÜN 2014: 167.

halinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilecektir¹⁵¹.

Bu şekilde yapılmış olan kamulaştırma, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinin 2. fıkrasına göre yapılmış bir diğer ifade ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amacı ile yapılmış kamulaştırma sayılacaktır¹⁵². İdarenin kentsel dönüşüm uygulamalarında başvurmuş olduğu bu yola çalışmanın ilerideki bölümünde daha ayrıntılı değinilecektir.

2.1.4 Diğer Durumlar

Riskli yapı olarak ilan edilen parsellerde birden fazla yapının bulunması halinde nasıl ve ne şekilde işlem yapılacağı Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinin 7.ve 8. fıkralarında düzenlenmiştir.

- i. Bir parselde birden fazla yapının söz konusu olduğu ve bu parsellerin tamamının riskli yapı olarak ilan edildiği durumlarda, uygulama yapılabilmesi için tüm parsellerde bulunan taşınmaz malik/maliklerinin ya da hak sahibi/sahiplerinin arsa paylarının en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.
- ii. Bir parselde birden fazla yapının söz konusu olduğu ve bu parsellerin sadece bir kısmının riskli yapı olarak ilan edildiği durumlarda ise;
 - Riskli yapı olarak ilan edilen taşınmazlar için tapu kütüğünde beyanlar hanesine riskli yapı olduğuna ilişkin şerh konulacaktır. Buna karşılık riskli yapı olarak ilan edilmeyen taşınmazların beyan hanesi ise boş bırakılacaktır.
 - Riskli yapı olarak ilan edilen yapılarda yeniden yapım aşamasına geçebilmek için tüm kat maliklerinin ya da hak sahiplerinin değil sadece riskli yapı olarak ilan edilen taşınmazlardaki hak sahipleri ya da kat maliklerinin izni aranır.

¹⁵¹ŞİMŞEK, S. 2015. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Güncellenmiş 3. Baskı, İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 135.

¹⁵²ATEŞ, T. 2013. Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin 2B’lerin Satışı ve Kentsel Dönüşüm, 1. Baskı, İstanbul: Bilge Yayınevi, 164.

- Riskli yapılar ile risksiz olarak ilan edilen yapıların birbirinden ayrılması gerekmektedir. İfraz işleminin gerçekleştirilebilmesi için parseldeki tüm hak sahipleri ya da kat maliklerinin değil arsa paylarının üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Ancak birden fazla parselin olması ve bu parsel üzerinde bulunan taşınmazların tamamının riskli yapı ilan edilmiş olması durumunda ise birleştirme imkanı bulunan taşınmazlardaki riskli yapıların yıkımı sonrasında, her bir parsel için birleştirme konusundaki hak sahiplerinin ya da kat maliklerinin üçte iki çoğunluğu ile karar vereceklerdir. Söz konusu tevhid (birleştirme) işlemi gerçekleştirildikten sonra da birleşen parselde uygulama yapabilmek için yeni parseldeki tüm hak sahiplerinin yine üçte iki çoğunluğu aranmaktadır. Yine, birden fazla parselin olması ile bu parsellerin arasında ve yanında parsellerin bulunması durumunda ise bu boş yapılaşmamış parsellerde uygulama yapabilmek için tek parselde arsa paylarının üçte iki çoğunluğu ile karar verilebilecektir¹⁵³.

2.2 Çoğunluğun Kararına Katılmayan Paydaşların Mülkiyet Hakkının Akıbeti

2.2.1 Mülkiyet Kavramı ve Sınırlandırılması

Türk Medeni Kanunumuzda mülkiyet hakkının ne olduğu tam olarak tanımlanmamıştır. Mülkiyet, Anayasanın 35. maddesinde¹⁵⁴ temel haklar arasında yer verilmiş olmasına karşın, tanımı yapılmamıştır. Ancak Türk Medeni Kanunumuz, mülkiyetin tanımını yapmamakla birlikte, 683. maddesinde mülkiyet hakkının içeriğinin ne olduğu hususuna değinmektedir. Bu hükme 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*

¹⁵³ ÖZSUNAY 2015: 27. Yine aynı görüş için Bkz. KIRAZ 2015a: 25-26.

¹⁵⁴ Maddenin tam metni şu şekildedir: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

dava edebilir.” Diğer bir ifade ile, Roma Hukuku malike verdiği yetkileri üçe ayırıyordu. Bunlar; eşyayı kullanma yetkisi, semerelerinden yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisidir. Türk Medeni Kanununun 683. maddesi ise, bu yetkilerden her üçüne de yer vermiştir¹⁵⁵.

Bu düzenlemelerden yola çıkarak, mülkiyet hakkı, öğretide OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR’e göre¹⁵⁶, “*Eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan bir ayni haktır.*” Yine bakıldığında, Anayasanın 35. maddesi de dikkate alındığında, mülkiyet hakkı mutlak bir hak olmayıp, kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Anayasa Mahkemesi’nin kıyı kanununa ilişkin olarak vermiş olduğu bir kararında¹⁵⁷, “*(...)Mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve kamu yararı amacı ile sınırlandırılabilceğini, kıyıların devletin tasarruf ve yetkisi altında olması nedeni ile özel mülkiyete konu yapılamaması Anayasa’da öngörülmektedir. Kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olması, buraların özel mülkiyete konu olamayacağı ve doğasına uygun olarak, genellik, eşitlik ve serbestlik ilkeleri gereği herkesin ortak kullanımına açık bulunmaları gerektiği anlamına gelmektedir. Hukukumuzda kıyılar, sahipsiz doğal nitelikli ve herkese açık bir kamu malı olarak düzenlenmiştir.*”

Bu açıklamalar ışığında, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve Anayasanın 35. maddesi ile birlikte düşünüldüğünde, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının sadece kanunla olabileceği söylenebilir¹⁵⁸.

Mülkiyet hakkı ve sınırlandırılması konusu, iç hukukumuzdaki düzenlemelerin yanı sıra uluslararası taraf olduğumuz sözleşmelerdeki mevzuatlar ile de düzenlenmiştir. Ülkemizin taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 Numaralı Protokolü’nün 1. maddesinde şu şekilde bir düzenlemeye yer verilmiştir:

¹⁵⁵ ESENER/GÜVEN 2015: 171.

¹⁵⁶ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR 2015: 272.

¹⁵⁷ Anayasa Mahkemesi’nin 24.09.2008 Tarih, 2008/26 E., 2008/147 K. sayılı kararı (www.anayasa.gov.tr.)

¹⁵⁸ DERİNDERE, A.M. 2014. “ Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 120.

“Her gerçek ya da tüzel kişi, mülkiyetinden müdahale edilmeksizin yararlanma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı uyarınca ve yasanın ve uluslararası hukuk genel ilkelerinin öngördüğü koşullara tabi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılması hariç, mülkiyetinden yoksun bırakılmayacaktır.

Ancak yukarıdaki hükümler hiçbir biçimde, bir Devletin, mülkiyetin genel yarara uygun olarak kullanılmasını denetim altına almak ya da vergilerin yahut diğer yükümlülüklerin yahut para cezalarının ödenmesini temin etmek üzere gerekli gördüğü nitelikteki yasaları yürürlüğe koyması yetkisine halel getirmeyecektir¹⁵⁹.”

Bu bilgiler ışığında denilebilir ki, yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte kişi ya da kişilerin mülkiyet hakkında büyük olasılıkla çatışma çıkacaktır¹⁶⁰. Bundaki en önemli etken ise, çalışmanın ilerideki kısmında ayrıntılı şekilde değinileceği üzere, kentsel dönüşüm uygulamaları neticesinde İdarenin;

- Taşınmaz tasarruflarını kısıtlayabilme, idarenin geçici kısıtlamalar uygulayabilmesi,
- Kamulaştırma kararı alabilme yetkisine haiz olmasından kaynaklanmaktadır.

Yukarıda ifade edilmiş olduğu üzere, Anayasanın 35. maddesi dikkate alındığında, mülkiyet hakkı mutlak bir hak olmayıp, kanunla kamu yararı nedeni ile sınırlandırılabilir.

Ancak yine çalışmanın birinci bölümünde ele almış olduğumuz kentsel dönüşümün amacı başlığı altında daha ayrıntılı incelemiş olduğumuz üzere, genel olarak kentsel dönüşümün amaçlarına baktığımızda söz konusu uygulamalarda kamu yararının olduğu aşikârdır. İdareler, kentsel dönüşüm projelerini uygulayabilmek adına taşınmaz tasarruflarının kısıtlama ve kamulaştırma yoluna gidilmesi gibi durumları söz konusu olabilmektedir. Bu sebeple de, yapılan bu işlemler mülkiyet hakkına birer müdahale

¹⁵⁹ **AVCI, A.** 2015. “ 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması” der. Yasin, M., ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 312.

¹⁶⁰ **KABOĞLU, İ.** 1996. Çevre Hakkı, Ankara, 29.

niteliğindedir. Ayrıca, kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmek için İdare, kişilerin özel mülkiyete tabi olan taşınmazlarına ihtiyaç duyabilmektedir. Böyle bir taşınmaza sınırlama uygulanması kamu yararının bir gereğidir. Ancak böyle bir durumda sadece kamu yararının tespit edilmesi yeterli değildir. Söz konusu işlem yapılırken kamu yararı ile bireysel hakka dokunulup dokunulmadığı ile yine bu anlamda ölçülülük ilkesine uyulup uyulmadığının da kontrolü gerekmektedir¹⁶¹.

Sözü edilen ölçülülük ilkesi ile amaçlanan, İdarenin kararı ile temel hak ve özgürlükler arasında dengeyi sağlamaktır¹⁶². Bu sebeple de, denilebilir ki, yapılmak istenen işlemde kamu yararı amacı da olsa, bir hakkın özüne dokunulmamalı, hakkın kullanımını imkansız hale getirilmemelidir. Nitekim, Anayasa Mahkemesi bir kararında¹⁶³ şu ifadeler yer vermiştir: “Ölçülülük ilkesi, yasal düzenlemede sınırlama aracının, sınırlama amacına elverişli olmasını, sınırlama aracıyla amacı arasındaki oranın ölçüsüz olmamasını anlatmaktadır.”

Çalışmanın aşağıdaki bölümlerinde taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ayrı bir başlık altında daha ayrıntılı incelenecektir. Ancak, belirtilmelidir ki, taşınmazların tâbi oldukları sınırlamalar ile birlikte söz konusu ilgili İdarenin bazı geçici kısıtlamalar da yaptığı görülmektedir.

Belirtmelidir ki, kentsel dönüşüm projelerinde, taşınmazın genel olarak yükseklik nedeni ile sınırlandırılması mülkiyet hakkının kullanımına ilişkin genel bir sınırlama olarak karşımıza çıkmaktadır. Genel olarak, Anayasamızın 35. maddesindeki düzenleme de nazara alınarak, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığından yola çıkarak taşınmazlar üzerindeki genel sınırlamaların ancak ve ancak kanunla yapılabilmesi mümkündür.

Kentsel dönüşüm projeleri ile amaçlanan, çalışmanın yine birinci bölümünde yer vermiş olduğumuz tanımlamalardan da yola çıkılacağı üzere, kent için önem arzeden ancak çeşitli sebeplerle çöküntüye ve bozulmaya uğramış, eskimiş kent parçalarının

¹⁶¹ ÜSTÜN 2014: 234-237.

¹⁶² OĞURLU, Y. 2002. Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi, Ankara, 35.

¹⁶³ Anayasa Mahkemesi'nin 15.10.2002 Tarih, 2001/309 E., 2002/91 K., sayılı kararı, RG. 12.12.2003, S. 25314.

yeniden canlandırılması sürecidir. Bu sebeple, kentsel dönüşüm projelerinin daha etkin ve hızlı sonuçlar verebilmesi adına geçici kısıtlamalar adı altında bazı kurallar getirebilecektir. Ancak, İdarenin geçici kısıtlama adını vermiş olduğu bu yetki, kişinin mülkünden yararlanma olanağını tamamen kaldırıyorsa artık burada mülkiyet hakkının ihlali gündeme gelecektir.

Bu sebeple, İdare, geçici kısıtlama yetkisini kullanırken, mülkiyet hakkının sınırlanmasının sınırlarına saygı göstermeli, buna ilişkin kullanacağı takdir yetkisinde ise hakkın özüne dokunmamalı ve yine ölçülülük ilkesini aşmamalıdır¹⁶⁴. Bu nedenle, yapılan söz konusu işlemlerde, kentsel dönüşüm uygulamalarında, İdarenin takdir yetkisinin sınırları çizilmeli ve ayrıca İdarenin söz konusu işlem ile bağlantılı olarak, diğer bir ifade ile uygulama ile birlikte sınırlı olarak kullanabilmesi yasal düzenleme altına alınmalıdır. Aksi düşünce, belirli süre öngörülmezsizin bireylerin mülkiyet hakkından yoksun kalmasına neden olacaktır. Bunun da çalışmanın yukarıdaki kısmında da ifade edilen hakkın özüne dokunan bir işlem olacağı kaçınılmazdır¹⁶⁵.

Nitekim, Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı Kararında da, Kanunun 3. maddesinin 7. fıkrasında, yer alan “*Bu kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur*” hükmü kamu ile maliklerin hakları arasındaki dengenin bozulması nedeni bir diğer ifade ile ölçülülük ilkesinin ihlali sebebi ile iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi söz konusu hükmün iptaline ilişkin gerekçesini ise şu şekilde belirtmiştir:

“(...)Kuralda, imar ve yapılaşma yasağının, “Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince” devam edeceği belirtilmiştir. Bununla birlikte, Kanunda, Kanun kapsamındaki proje ve uygulamaların azami süresini gösteren bir kurala yer verilmemiştir. Dolayısıyla, kural uyarınca uygulanacak imar yasağının süresinin öngörülebilir azami üst sınırı bulunmamaktadır. Bireyin üzerine aşırı yük yüklenmesine neden olabilecek bu durum, Anayasanın 13. maddesinde temel hakların

¹⁶⁴ ÜSTÜN 2014: 246.

¹⁶⁵ ÜSTÜN 2014: 249.

sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen “ölçülülük” ilkesine aykırılık oluşturabilecek ve böylece kamu yararı ile bireyin yararı arasında kurulması gereken dengeyi bozabilecek niteliktedir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasanın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır.”

Ancak, belirtilmelidir ki, 6306 sayılı Kanunun mülkiyet hakkına müdahaleyi içerir birçok hali mevcuttur. Bunlar aşağıda, “tasarrufların kısıtlanması, kararların üçte iki çoğunlukla alınabilmesi ve yine üçüncü bölümde kamulaştırma ve acele kamulaştırma” başlıkları altında ele alınacaktır.

2.2.2. Uluslararası Hukuk Açısından İhlal Edilen Hükümler

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin “Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı”nı düzenleyen 17. maddesinde, “*Bu Sözleşme’deki hiçbir hüküm, bir devlete, topluluğa veya kişiye, Sözleşme’de tanınan hak ve özgürlüklerin yok edilmesi veya bunların Sözleşme’de öngörülmüş olandan daha geniş ölçüde sınırlandırılmalarını amaçlayan bir etkinliğe girişme ya da eylemde bulunma hakkı verdiği biçiminde yorumlanamaz*” şeklinde düzenlenmiştir.

Oysa ki 6306 sayılı Kanun ile birlikte getirilen düzenlemede üçte iki çoğunluğu sağlayan kat malikleri, diğer azınlıkta kalan kat maliklerinin haklarını ortadan kaldırma olanağına sahip olmaktadır. Sözü edilen durum hukukumuzda hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmektedir. Zirâ, AİHS’e göre, devlet azınlıkta kalan hak sahiplerini koruma yükümlülüğü altındadır. Ancak 6306 sayılı yasaya baktığımızda sözü edilen bu durum koruma değil adeta bir cezalandırma şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple de, 6306 sayılı yasadaki bu düzenleme AİHS’in 17. maddesine açıkça aykırılık oluşturmaktadır.

Yine AİHS’in mülkiyet hakkını güvence altına alan Ek 1 numaralı Protokolün 1. maddesi kapsamında AİHM tarafından verilen kararlarda (Yagtzılar ve Diğerleri/ Yunanistan davası, 2002, 41727/98; Alataş ve Kalkan/Türkiye davası, 2005, 57642/00)

devlet en önemli haklardan biri olan mülkiyet hakkına müdahale ederken, bireysel çıkar ile toplumsal çıkar arasındaki dengeyi sağlamak zorundadır¹⁶⁶.

6306 sayılı yasa ile yapılan düzenlemede, binanın riskli yapı olarak belirlenip yıkılmasının sonucuna azınlıkta kalan kat malikleri katlanmaktadır. Zira, azınlıkta kalan kat maliklerinin hakları satışa ve/veya kamulaştırmaya konu olabilecektir. Ancak sözü edilen bu durumda, kişinin konutunun gerçek değeri ile değil, binanın yıkılması sonucu arsa payından oluşan pay değeri belirlenerek ile satılmaktadır. Buna bağlı olarak, binanın riskli yıkılmış ya da yıkılacak olması haline azınlıkta kalan paydaşın katlanması sonucunu doğurmaktadır.

AİHM kararlarına göre, azınlıkta kalan paydaşın mülkiyetinin elden çıkması sonucunu doğuran durumlarda, malike tazminat ödenmesi gerekmektedir. Tazminat ödenmediği takdirde ise azınlıkta kalan paydaş aşırı bir külfete yüklenmek zorunda bırakılmış olacaktır. Bu sebeple de, 6306 sayılı yasa kapsamında bu düzenleme, AİHS'nin mülkiyet hakkını güvence altına alan Ek 1 numaralı Protokolün 1. maddesi kapsamında orantılılık ilkesine aykırılık oluşturacaktır.

Yine bir başka husus ise, devletin hatalı ya da kusurlu olmasının sonucu vatandaşa yükletilmemelidir. Binalardaki devlet kontrolüne güvenerek ve yine en önemlisi devletin vermiş olduğu ruhsata güvenerek çürük binaları ya da binalardan konut almış kişilerin binanın yıkılmasından doğan sonuçlara katlanmaması gerekmektedir. Yine sözü edilen bu durumda, AİHS'nin mülkiyet hakkını güvence altına alan Ek 1 numaralı Protokolün 1. maddesi kapsamında orantılılık ilkesine aykırılık oluşturmaktadır.

Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden 30 (otuz) gün içerisinde en az üçte iki çoğunlukla anlaşma sağlanamaması durumunda, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olan taşınmazlar açısından Bakanlık, TOKİ ve İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna başvurulabilecektir. Belirtilmelidir ki, kamulaştırmaya konu olan malın gerçek değeri peşin olarak ödenir. Ancak belirli

¹⁶⁶ KANDALOĞLU, N. 2016. "Kentsel Dönüşüm", Editör: Prof. Dr. Erol Köktürk, İstanbul, 360-361.

durumlarda ise en çok beş yıla kadar taksitlendirme yoluna gidilebilecektir. Ancak sözü edilen bu durum, azınlıkta kalan paydaşın mağdur olmalarına yol açmaktadır. Zira, azınlıkta kalan paydaşlar, devlet tarafından yapılan müdahale neticesinde ödenmesi gereken tazminatın uzun vadede ödenmesinin sonucunda maddi kaynaktan yoksun kalmaktadır. Bir başka ifade ile, kamulaştırma sisteminde bedelin taksitlendirilmesine imkan tanınmasıdır. Anayasanın 46. maddesine göre, “*Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir.*” Belirtilmelidir ki, bu söz konusu düzenleme büyük arazilerin kamulaştırılması içindir. Zira, kat mülkiyetinin araziye dönüşmesi ile oluşacak taşınmazlarda bu hüküm uygulanmamaktadır. Çünkü, Anayasa küçük arazi sahiplerine bedelin peşin ödenmesini emretmektedir¹⁶⁷. Sözü edilen bu durumda, AİHS’in mülkiyet hakkını güvence altına alan Ek 1 numaralı Protokolün 1. maddesi kapsamında orantılılık ilkesine aykırılık oluşturmaktadır¹⁶⁸.

Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi’nin Devletlerin Takdir Yetkisinin Kullanılmasına İlişkin tavsiye kararında ilkeler, “*Takdir yetkisinin kullanıldığı işlemler karşısında kişilerin haklarını özgürlüklerini ve menfaatlerini korumaya uygulanır*” şeklinde ifade etmektedir.

Tavsiye kararlarına ek olarak yayımlanan “İdarenin Takdir Yetkisinin Kullanılmasına Uygulanacak İlkelerde¹⁶⁹,”

1. “*Yetkinin veriliş amacından başka amaç güdemez.*”
2. “*Yalnızca olaya ilişkin öğeleri hesaba katarak nesnellığe ve tarafsızlığa uyar.*”
3. “*Hakkaniyete uymayan ayırimcılığı önleyerek yasa önünde eşitlik ilkesini gözetir.*”

¹⁶⁷ ÜSTÜN, G./YILDIRIM, T. 2013. “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi- Özel Sayı Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, C. 8, Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara: 264.

¹⁶⁸ KANDALOĞLU 2016: 361.

¹⁶⁹ <http://80.251.40.59/politics.ankara.edu.tr/karahan/ceviriler/takdiryetkisi.htm> (Erişim Tarihi: 13.08.2016).

4. İşlemin amacıyla, kişilerin hakları, özgürlükleri veya menfaatleri üzerindeki olumsuz etkileri arasında uygun bir denge sağlar.
5. İşlemi, her somut olaya göre belirlenen makul bir süre içinde yapar.
6. Genel idari ilkeleri tutarlı bir şekilde uygular ve aynı zamanda her olayın özelliklerini göz önünde tutar” şeklinde belirtilmektedir.

Ancak buna karşılık 6306 sayılı yasa kapsamında, üçte iki çoğunluğu sağlayan paydaşlar ile azınlıkta kalan paydaşlar arasında haklardan yararlanma konusunda ayırım yapılmaktadır. Örneğin, üçte iki çoğunluğu sağlayan paydaşa kredi gibi avantaj sağlanırken azınlıkta kalan paydaşın bu durumdan yararlanamaması gibi. Sözü edilen bu durum Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi'nin Devletlerin Takdir Yetkisinin Kullanılmasına İlişkin tavsiye kararında ilkelere de aykırılık oluşturmaktadır¹⁷⁰.

2.2.3 Tasarrufların Kısıtlanması

Tasarrufların kısıtlanması, 6306 sayılı Kanunun 4. maddesinde düzenlenmektedir. İlgili hüküm şu şekildedir: “ Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi halinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.”

Belirtilmelidir ki, dönüşüm yapılması planlanan alanlar açısından uygulamanın daha düzenli ve sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için, bu alanlar üzerindeki taşınmazlar üzerinde maliklerin tasarruf haklarının kısıtlanmasına yönelik taviz verilmekteydi. Kanunun 4. maddesinde, (...) her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini “geçici olarak durdurabileceğine” ilişkin hüküm yer almaktaydı¹⁷¹. Bu hükme göre, bu alanlarda devam eden inşaatlar durdurulabilir ancak geçici yönde durdurulmasına ilişkin bir karar verilmiş ise mevcut yapılacak ve yapılmakta olan işlere devam edilecekti.

Ancak, öncelikle belirtilmelidir ki, 6306 sayılı Kanunun 4. maddesinin 1. fıkrası mülkiyet hakkına müdahale etmesinden dolayı Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014

¹⁷⁰ KANDALOĞLU 2016: 363-364.

¹⁷¹ ATEŞ 2013: 150.

Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi gerekçesinde şu ifadelere yer vermiştir:

“(...) Kanun’da, Kanun kapsamındaki proje ve uygulamaların azami süresini gösteren bir kurala yer verilmemiştir. Dolayısıyla, kural uyarınca uygulanacak imar yasağının süresinin öngörülebilir azami üst sınırı bulunmamaktadır. Bireyin üzerine aşırı yük yüklenmesine neden olabilecek bu durum, Anayasa’nın 13. maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen “ölçülülük” ilkesine aykırılık oluşturabilecek ve böylece kamu yararı ile bireyin yararı arasında kurulması gereken dengeyi bozabilecek niteliktedir.”

Bu sebeple, söz konusu düzenlemeyi Anayasa Mahkemesi, Anayasanın 13. ve 35. maddelerine aykırı bulduğundan iptal etmiştir.

Gerçekten de bakıldığında, maddenin ilk fıkrası mülkiyet hakkına müdahale niteliğindedir. Çünkü, Anayasa Mahkemesi’nin de kararında belirttiği üzere, söz konusu mülkiyet hakkını zedeleyen kısım geçici sınırlandırmada, herhangi bir şekilde süre öngörülmemiştir. Burada bir süre belirtilmediğinden İdarenin takdir yetkisi gündeme gelebilecektir. Ancak belirtilmelidir ki, İdarenin takdir yetkisi keyfi olamaz. İdare sözü edilen geçici kısıtlamayı keyfi bir biçimde uzatırsa mülkiyet hakkına müdahale kapsamında düşünmek gerekecektir. Çünkü, bu şekilde bir müdahale aynı zamanda ölçülülük ilkesine de aykırılık teşkil edecektir¹⁷².

Kanun’un 4. maddesi ile getirilmek istenen amaç, uygulamaların herhangi bir şekilde kesintiye uğramaksızın, kanunda belirtilen amacın gerçekleşmesini sağlamaktır. Yine Kanununun 4. maddesinin 3. fıkrasına göre, *“Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.”* Sözü edilen fıkranın gerekçesi ise şu şekildedir:

¹⁷² AVCI 2015: 318.

- “(...) Kanunun uygulanması sırasında gerekmesi ve talep edilmesi halinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara bazı hizmetlerin verilmeyeceği ve verilenlerin durdurulacağı hükme bağlanmaktadır.”

Ancak, söz konusu fıkra ve gerekçesi farklı görüşlerin doğmasına neden olmuştur. Birinci görüşe göre¹⁷³, “Söz konusu düzenlemenin gereği olarak, elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin verilmemesi ve bu hizmetlerin durdurulması sağlık hakkını tehdit etmektedir. Söz konusu durum, projenin devamlılığının sağlanması adına daha üstün konumda olan sağlık hakkının bozulmasına ya da feda edilmesine neden olacaktır.” İkinci görüşe göre¹⁷⁴ ise, “Söz konusu düzenlemede, vatandaşın can güvenliği dikkate alınarak riskli olarak tespit edilen yapıda oturması engellenmek istenmiştir. Yine söz konusu düzenlemenin, mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olduğu söylenebilir. Ancak, bu sınırlama riskli yapılar açısından üstün kamu yararını nedeniyle hukuka uygun bir müdahaledir. Zira, İdare buna ilişkin olarak kanunda belirtildiği gibi tedbirler almazsa, ileride kuvvetle muhtemel meydana gelebilecek can ve mal kayıpları nedeniyle İdarenin sorumluluğu gündeme gelebilecektir.” 1982 Anayasasının 125. maddesinin ilk fıkrasında, İdarenin her türlü eylem ve işlemlerinden dolayı sorumlu olacağı ve yine aynı maddenin son fıkrasında ise İdarenin, kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğunu belirtmektedir. Yine Anayasanın 129. maddesinin 5. fıkrasında ise, “*Memurlar ve diğer kamu görevlilerinin yetkilerini kullanırken işledikleri kusurlardan doğan tazminat davaları, kendilerine rücu edilmek kaydıyla ve kanunun gösterdiği şekil ve şartlara uygun olarak, ancak idare aleyhine açılabilir*” şeklinde ifade edilmektedir. Hukukumuzda İdarenin kusurlu faaliyetlerinden sorumlu tutulabilmesi için İdarenin faaliyeti hukuka aykırı olmalı, bu faaliyet neticesinde ortaya bir zarar çıkmalı ve faaliyet ile zarar arasında bir illiyet bağı bulunmalıdır. Bu sebeple, kentsel dönüşüm uygulamalarında İdare, söz konusu süreçte gerekli önlemleri almalı ve söz konusu işlemde dolayı insanlara ve/veya diğer binalara zarar verilmesinin önüne geçmesi gerekmektedir. Yine bir başka husus ise, kentsel dönüşüme ilişkin işlem ve eylemlerden

¹⁷³ ÜSTÜN 2014: 142-143.

¹⁷⁴ AVCI 2015: 322.

dolayı meydana gelen zararlara ilişkin taleplerin hangi yargı merciinde istenebileceğidir. Her ne kadar Anayasanın 125. maddesinde, başvurulacak yargı yolunun idari yargı olduğunu belirtmişse de; İdarenin özel hukuka ait işlem ve eylemleri de vardır. Bunlardan doğan uyuşmazlıklarda ise çözüm yeri idari yargı değil adli yargıdır. Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarında, İdarenin kamu gücünden kaynaklanan yetkilerini kullanarak kendiliğinden ya da tek taraflı olarak yapmış olduğu işlem ve eylemlerden ötürü uğranılan zarar ileri sürülmüşse işbu kere dava adli yargı yerinde değil idari yargı yerinde görülecektir¹⁷⁵.

Kanaatimizce, her iki görüş birlikte değerlendirildiğinde, yaşam hakkının her şeyden üstün olduğu gerçeği gözönüne alındığında, ikinci görüş daha isabetlidir. Zira, birinci bölümün “*kentsel dönüşümün amacı*” başlıklı bölümde de ifade edildiği üzere, 6306 sayılı Kanunun amacı, “*Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazide, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları*” olarak belirtilmektedir.

Yine Anayasa Mahkemesi de, 27.02.2014 Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı kararı ile söz konusu düzenlemenin Anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir¹⁷⁶.

¹⁷⁵ YEREBASMAZ, Y. 2015. “İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu” der. Yasin, M. ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 421-434.

¹⁷⁶ Günümüz koşullarında elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerin verilmediği bir yapıyı kullanmak oldukça güçleşecektir. Dolayısıyla dava konusu kural, bireylerin mülkiyet hakkına bir sınırlandırma getirmektedir. Dava konusu kurala ilişkin madde gerekçesinde, “öngörülen maksadın gerçekleştirilmesini temin için” sınırlamanın getirildiği ifade edilmiştir. Kanunun 1. maddesinde, Kanun’un amacının 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 yenileme olduğu ifade edilmiştir. Kanun’un bu amacını gerçekleştirilmesi öngörülen uygulamalar ise 3., 4., 5. ve 6. maddelerde düzenlenmiştir. Bu kapsamda ilk önce riskli yapıların tespiti, daha sonra bunlar üzerindeki tasarrufların kısıtlanması, bunların tahliyesi ve yıkımı ile diğer uygulama işlemleri yapılacaktır. Belirtilen hususlar dikkate alındığında, dava konusu kuralla getirilen sınırlamanın amacının, uygulamaları devam ettirebilmek için riskli yapıların tahliye edilmesi konusunda bireylerin zorlanması olduğu anlaşılmaktadır. Kanunla öngörülen afet riski altındaki alanların yeniden yapılandırılması nihai amacına ulaşabilmesi için, böyle bir sınırlama öngörülmesinde kamu yararı bulunmaktadır. Bununla birlikte kamu

Ayrıca, 6306 sayılı Kanunun 4. maddesinin 3. fıkrasındaki sözü edilen taşınmazlar buna ilişkin olarak tahsis ve devir işlemleri sonuçlanıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez ya da benzeri işlemler yapılamaz. Bununla birlikte yine aynı taşınmazlar irtifak hakkına da konu olamazlar¹⁷⁷.

2.2.4 Azınlıkta Kalan Paydaşın Mülkiyet Hakkı

Risk yapı tespiti yapıldıktan sonra bu tespitin kesinleşerek yıkım aşamasına gelen taşınmazlarda, arsa paylarının 2/3'ü oranında kat malikleri ya da hak sahipleri yeniden yapım konusunda karar alabileceklerdir. Söz konusu yasal düzenleme 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinde düzenlenmiştir. Yine Uygulama Yönetmeliğinin 15.

yararı amacının bulunması Anayasaya uygunluk için yeterli olmayıp sınırlamanın ölçüsüz olmaması da gerekir. Uygulamanın "tahliye ve yıkım" aşamasında, kendi iradeleriyle yapıyı terk etmeyen bireylerin, zor kullanma yerine elektrik, su ve doğal gaz hizmetleri verilmeyerek tahliye zorlanmaları makul görülebilir. Ancak anılan hizmetlerin verilmesinin durdurulmasından önce bireylerin yeni bir barınma yeri temin edebilmeleri ve kendi iradeleriyle yapıyı tahliye etmeleri için bilgilendirilmiş olmaları ve kendilerine bunları yapabilmeleri için yeterli imkânın tanınmış olması gerekir. Dava konusu kuralla, sınırlamanın uygulanmasından önce bir uyarı (ihtar) mekanizması öngörülmemiştir. Bununla birlikte Kanunun 5. maddesinin (3) numaralı fıkrasında, "uygulamaya başlanmadan önce", riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verileceği, bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulacağı, verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ile yıktırma işlemlerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılacağı kurala bağlanmıştır. Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara başlanmadan önce bireylere iki defa uyarıda bulunulduktan sonra yapıların tahliyesi ve yıktırılmasının söz konusu olacağı, dava konusu kuralda belirtilen hizmetlerin durdurulmasının ancak bu aşamada gündeme gelebileceği anlaşılmaktadır. Kendilerine bu şekilde gerekli uyarılar yapıp yapıyı tahliye etmek ve yıktırmak için yeterli imkân tanınmış olan bireylerin, zor kullanmak yerine bazı hizmetlerin verilmesinin durdurulması suretiyle can ve mal güvenliği yönünden risk taşıyan yapılardan tahliye zorlanmalarının ölçüsüz bir sınırlama olduğu söylenemez. Diğer taraftan Anayasanın 56. maddesinde, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı düzenlenmiştir. Anayasanın konut hakkını düzenleyen 57. maddesinde ise "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." denilmiştir. 57. maddenin gerekçesinde, "Vatandaşlar için konutun arz ettiği önem dikkate alınarak, Devletin konut yapımını destekleyici, planlayıcı rolüne işaret edilmektedir. (...)Konutların yapımında modern şehirleşme ve çevre şartları gözetilmektedir. Madde, bu ifadeyle kötü şehirleşmenin önlenmesinin gereğine de işaret etmektedir. Bina planlaması, şehir planlamasının bir parçasıdır. Şehirlerin ve yapıların tabiatın içinde bir yara gibi yer almaması için genel bir çevre içinde düşünülmesi de maddede Devlete ödev olarak gösterilmiştir" biçimindeki ifadelerle yer verilmiştir.

¹⁷⁷ ABACIOĞLU/ABACIOĞLU 2015: 39.

maddesinde usulün nasıl ve ne şekilde olacağından söz edilmiştir. Belirtilmelidir ki, söz konusu düzenleme mülkiyet hakkına müdahale etmektedir. Zira, riskli yapılarda uygulama toplantısına resmi olarak yapılmış tebligata rağmen katılmayan veya katılıp da toplantıda yapılan uygulamaya hayır diyen ve bu nedenle üçte bir arsa payında kalan kat malikleri ya da hak sahipleri için Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesine göre alınan kararlar noter vasıtası ile tebliğ edilir. Karara katılmayan paydaşlara Bakanlıkça belirlenmiş olan rayiç bedelden az olmamak üzere arsa paylarının o taşınmazda bulunan kat malikleri/hak sahiplerine satışa çıkarılacağı, kat malikleri/hak sahipleri tarafından satın alınmadığı takdirde bu arsa paylarının Bakanlıkça bedeli ödenerek Hazine adına tescil edileceği bildirilir.

Bu nedenle de, söz konusu düzenleme ile mülkiyet hakkına müdahale edildiği aşikârdır. Ancak bu müdahale hukuka uygun bir müdahaledir. Çünkü 6306 sayılı Kanunun gerekçesinde¹⁷⁸ de ifade edilmiş olduğu üzere, bu kanun “*yara sarma değil*” “*yara almama anlayışına*” dayalıdır. Bu sebeple de, yaşam hakkı söz konusu müdahaleden daha üstün hale gelmektedir.

Zira, Anayasa Mahkemesi de 27.02.2014 Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı kararında söz konusu düzenlemeyi uygun bulmuş ve iptaline ilişkin istemi oybirliği ile reddetmiştir¹⁷⁹.

¹⁷⁸ <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0569.pdf>. Erişim Tarihi: 18.04.2016.

¹⁷⁹ “(...) Diğer bazı kanunlarda kentsel dönüşümle ilgili düzenlemeler bulunmakta ise de, Kanunla afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin usul ve esaslar özel olarak düzenlenmiş kanun koyucu takdir yetkisini kullanarak anılan Kanun kapsamındaki uygulamalarda asıl yetkiyi Bakanlığa vermiş, bunula birlikte TOKİ ve İdare sürecin dışında bırakılmamış, bunların anılan uygulamaları yapabilmeleri Bakanlığın yetkilendirmesine bağlı tutulmuştur. Dava konusu kuralda yer alan Bakanlıkça uygun görülenler ibaresinin Bakanlığın bu yetkisi kapsamında değerlendirilmesi gerekir. Bakanlık Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar konusunda TOKİ ve İdareyi yetkilendirmişse uygulamaların yapılabilmesi için bu kapsamda gerekli gördüğü taşınmazları veya taşınmazlar üzerindeki paylarında yetkilendirdiği kurum ve kuruluşlara devredebilecektir. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasa'nın 2., 5., 7. ve 123 maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir”.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALARDA TAŞINMAZLARIN KAMULAŞTIRILMASI VE ACELE KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma ile ilgili olarak çeşitli tanımlar yapılmıştır. Öğretide GÜNDAY¹⁸⁰, Kamulaştırmayı, “*Anayasanın 46. maddesine göre, Devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararını gerekli olması hallerinde, karşılığını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan bir taşınmazın tamamına ya da bir kısmına, kanunda belirtilmiş olan usul ve esaslara göre el koyma işlemidir*” şeklinde tanımlamaktadır. Yine bir başka tanımda ise, Kamulaştırma şu şekilde ifade edilmektedir: Devlet veya diğer kamu tüzel kişilerinin, kamu yararını gerektirdiği durumlarda bedelini peşin ödemek şartı ile özel mülkiyete tabi olan bazı taşınmazların tamamı veya bir kısmına el koyma işlemidir¹⁸¹. Proje kapsamına giren taşınmazların idare tarafından kamulaştırılmasında özel hukuk kişilerine projeye konu taşınmaz nedeni ile bir bedel ödenmektedir. Bir bedel ödendiği gözönüne alındığında kamulaştırmanın mülkiyet hakkını açıkça ihlal etmediği söylenebilecektir. Ancak, ne var ki, yapılan bu kamulaştırma sürecinde bazı düzenlemeler mülkiyet hakkını ihlal etmektedir. Diğer bir ifade ile, kamulaştırma yolu ile özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlara müdahale yapılmaktadır. Bu sebeple, kamulaştırmanın mülkiyet hakkının nasıl ve ne şekilde etkisinin olduğunu tespiti çalışmanın aşağıdaki bölümünde ele alınacaktır.

¹⁸⁰GÜNDAY, M. 2015. İdare Hukuku, Güncellenmiş ve gözden geçirilmiş 10. Baskı, Ankara: İmaj Yayınevi, s. 250.

¹⁸¹TMMOB. 2015. 44. Dönem Bilirkişilik ve Gayrimenkul Değerlendirme Komitesi (TMMOB Mimarlar Odası), Kamulaştırma ve Uygulamaları, İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları, 13.

1. TAŞINMAZLARIN KAMULAŞTIRILMASI

Kamulaştırma kavramı Anayasa, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve diğer yasal mevzuatlarda tanımlanmış değildir. Ancak gerek Anayasa gerekse doktrinde kamulaştırma ile ilgili olarak çeşitli tanımlamalar yapılmıştır.

Kamulaştırma, malın sahibinin istekli olup olmamasına bakılmaksızın, özel mülkiyete tabi olan bir taşınmazın kamu malları arasına alınmasını sağlayan bir yoldur. Zira, Anayasa Mahkemesine göre de, *“Devletin kamu yararına bağlı olarak malikin rızası olmaksızın özel mülkiyeti sona erdirdiği bir işlemdir”¹⁸².*

Kamulaştırma başka bir tanımda ise¹⁸³, *“Özel mülkiyette bulunan taşınmazların, kamu yararı amacı ile, devlet veyahut bir kamu tüzel kişinin mülkiyetine geçmesini sağlayan bir yol”* olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yine Anayasanın 46. maddesine göre, *“Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.”*

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 13.07.2005 Tarih, 2015/12-463 Esas ve 2005/455 Karar sayılı Kararında Kamulaştırmayı; *“İdarenin, kamu yararı düşüncesiyle ve kamu gücüne dayanarak, karşılık parasını Kanunun takside olanak tanıdığı haller ayrık olmak üzere peşin vermek şartıyla, bir taşınmaz malı mal sahibinin rıza ve muvafakatine bakılmaksızın edinmesidir”* şeklinde tanımlanmıştır¹⁸⁴.

¹⁸²Anayasa Mahkemesi 09.04.2003 Tarih. 2002/79 E. ve 2003/29 K. sayılı Kararı (www.anayasa.gov.tr)

¹⁸³ÇAĞLAR KURT, T. 2016. Güncel Mevzuat ve Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atmanın Matematiği, Ankara: Adalet Yayınevi, 24.

¹⁸⁴<http://www.kazanci.com/> (Erişim Tarihi: 13.08.2016)

Kamulaştırma ile ilgili işlemler Kamulaştırma Kanunu'nda düzenlenmiştir.

Kamulaştırmanın özellikleri şunlardır¹⁸⁵:

- i. Özel mülkiyete tabi taşınmazlar kamulaştırmaya konu olabilecektir.
- ii. Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri kamulaştırmayı yapabileceklerdir.
- iii. Kamulaştırma ancak kamu yararının söz konusu olduğu durumlarda yapılabilecektir.
- iv. Kamulaştırmaya konu olan malın gerçek değeri peşin olarak ödenir. Ancak belirli durumlarda ise en çok beş yıla kadar taksitlendirme yoluna gidilebilecektir. Zirâ, Anayasanın 46. maddesinin 3. fıkrası ve Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinin 2. fıkrasında, “(...) *Peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır*” şeklinde belirtilmiştir. Ayrıca her ne kadar kamulaştırma bedelinin peşin olarak ödenmesi gerektiği ifade edilmiş olsa da, trampa yolu ile kamulaştırmanın yapılabileceği 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda ifade edilmiştir. Buna göre, Kamulaştırma Kanununun 26. maddesine göre, “*Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.*”
- v. Kamulaştırma işlemlerine başlanabilmesi için buna ilişkin olarak ödeneğin sağlanmış olması gerekmektedir.
- vi. Ve son olarak, kamulaştırma işlemi yasada belirtilmiş olan usul ve esaslara göre yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırma işleminin yasada öngörülen unsurlara uygun olarak yapılması gerekmektedir.

Yetki unsuru yönünden Kamulaştırma, Kamulaştırma kamu gücünü gerektirdiğinden devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabilmektedir¹⁸⁶. Zirâ, söz konusu durum Anayasanın 46. maddesinin 1. fıkrasında belirtilmektedir.

¹⁸⁵ GÖZÜBÜYÜK, Ş. /TAN, T. 2010. *İdare Hukuku Cilt I Genel Esaslar*, Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 1147.

Kamulaştırma yetkisinin devlet ve kamu tüzel kişilerine tanınmış olmasının yanı sıra istisnai olarak özel hukuk gerçek ve tüzel kişileri lehine de kamulaştırma yapılabilir¹⁸⁷. Ancak bunun için özel kanunda buna ilişkin olarak bir hüküm bulunması zorunludur. Dolayısıyla, kanun hükmü olmadıkça kamu tüzel kişileri özel hukuk tüzel kişileri lehine kamulaştırma yapılamayacaktır¹⁸⁸. Türk hukukunda özel hukuk kişileri lehine kamulaştırma yapılabileceğine ilişkin olarak birçok kanun hükmü bulunmaktadır¹⁸⁹.

Öğretide GÜNDAY'a göre¹⁹⁰;

- Türk hukukunda özel kişiler lehine kamulaştırma yapılabilecek kişilerin başında kamu hizmeti imtiyazcıları gelmektedir. Buna göre, Menafii Umumiyyeye Ait İmtiyazat Hakkında Kanununun 2. maddesine göre, “*Kamulaştırma bedeli imtiyaz sahibi tarafından ödenmek koşulu ile kamulaştırma yapılabilir.*”
- 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap- İşlet – Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkındaki Kanuna göre, sözü edilen kanuna göre görev alacak diğer bir ifade ile görevlendirilecek olan şirket lehine olarak kamulaştırma yapılabilecektir.
- Bir diğer lehine kamulaştırma yapılabilecek özel kişiler ise, maden işletme ruhsatı sahipleri ve petrol hakkı sahipleridir.

Özel hukuk kişisi lehine kamulaştırma usulü, Kamulaştırma Kanununda öngörülen kamulaştırma esaslarına göre yapılmaktadır.

Amaç unsuru yönünden Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanununda kamulaştırma işleminin özel olarak bir sebebine yer verilmemiştir. Ancak her ne kadar kanunda özel olarak yer verilmemiş olsa da, İdare bu anlamda bir serbestliğe sahip değildir. Çünkü kamulaştırma işleminin amaç unsuru bellidir ve bu da kamu yararadır. Diğer bir ifade ile, İdare ancak kamu yararı teşkil edecek işlemlerde hareket edebilir. Zira, Anayasanın 46.

¹⁸⁶ GÖZLER, K./KAPLAN, G. 2015. İdare Hukuku Dersleri, Güncelleştirilmiş ve Düzeltilmiş Onyedinci Baskı, Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 714.

¹⁸⁷ GÜNDAY 2015: 252.

¹⁸⁸ GÖZLER 2015: 715. Yine aynı görüş için Bkz. GÜNDAY 2015: 252.

¹⁸⁹ GÜNDAY 2015: 252.

¹⁹⁰ GÜNDAY 2015: 253-254.

maddesi ve Kamulaştırma Kanununun 1. maddelerinde, “ *Kamu yararının gerektirdiği hallerde*” demek sureti ile kamulaştırma işleminin başlıca amacı da ortaya konulmuş olmuştur. Anayasa Mahkemesi 19.01.2012 Tarih, 2010/30 Esas ve 2012/7 Karar sayılı Kararında kamu yararı kavramını, “(...) *Genel bir ifadeyle özel veya bireysel çıkarlardan ayrı ve bunlara üstün olan toplumsal yararı ifade etmektedir*” şeklinde belirtmiştir.

Ancak belirtilmelidir ki, kamu yararı kavramı kamulaştırmadan farklı olup yine kamu yararı önceliklidir. Çünkü kamu yararı kavramı ihtiyacın ne olduğunu belirleyen soyut bir işlem olmasına karşın; kamulaştırma kavramı söz konusu ihtiyacı karşılamak üzere somut bir işlemdir¹⁹¹. Bu sebeple, İdarenin yapacağı kamulaştırma işlemi kamu yararını gerçekleştirmeye yönelik olarak değişik şekillerde karşımıza çıkabilmektedir.

Konu unsuru yönünden Kamulaştırma, Kamulaştırma işleminin konusunu bir taşınmaz üzerindeki özel mülkiyetin sona ermesi ve o taşınmazın İdarenin mülkiyetine geçmesidir¹⁹². Diğer bir ifade ile, taşınır mallar ile kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan mallar kamulaştırmaya konu olamayacaklardır. Kamulaştırma işleminin konu unsuruna ilişkin olarak Anayasanın 46. maddesinde, “*Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir*” şeklinde ifade etmektedir. İlgili hükme göre şu sonuçlar çıkarılabilecektir:

1. Ancak özel mülkiyette bulunan mallar kamulaştırma işlemine konu olabileceklerdir.
2. Taşınmaz mallar kamulaştırma işlemine konu olabileceklerdir.
3. Taşınmaz malların bir kısmı veya tamamı kamulaştırmaya konu olabileceklerdir.

Bunlar dışında, Kamulaştırma Kanununun 30. maddesinin 1. fıkrasına göre, “*Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak*

¹⁹¹KARAGÖL, Ö. 2016. Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara: 46-47.

¹⁹²GÜNDAY 2015: 255. GÖZLER/KAPLAN 2015: 716.

hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz.” Çünkü aksi düşüncede yapılan kamulaştırma işlemi yok hükmünde olacaktır¹⁹³.

Ek olarak, yukarıda ifade edildiği üzere, bir taşınmazın tamamı kamulaştırılabileceği gibi bir kısmı da kamulaştırılabilir. Kamulaştırma Kanununun 12. maddesinde kısmî kamulaştırma düzenlemektedir. Belirtilmelidir ki, taşınmazın kısmi olarak kamulaştırılması amaç için yeterli olacaksa sadece bu şekilde yapılmalıdır. Aksi halde, mülkiyete kamu yararına aykırı bir biçimde el atılmış olur ki, söz konusu müdahale diğer bir ifade ile kamulaştırma hukuka aykırı olarak düşünülebilir¹⁹⁴.

Şekil unsuru yönünden Kamulaştırma, Kamulaştırma, özel mülkiyeti sona erdirmesinden dolayı daha ayrıntılı şekil ve usul kurallarına tabi tutulmuştur. Genel olarak, kamulaştırma işlemi yazılı şekle tabi tutulmuştur. Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'nda basit yazılı şekilden resmi şekle kadar birçok özel şekil şartlarına bağlanmıştır. Bahsedilen kurallara uyulmaması halinde söz konusu yapılan işlem hukuka aykırı hale gelecek ve çeşitli yaptırımlara tabi olacaktır. Yine, kamu yararının usulüne uygun olarak alınmamış olması, kamulaştırma kararının usulüne uygun olarak alınmamış olması gibi hallerde kamulaştırma işlemi şekli açıdan hukuka aykırı olacaktır¹⁹⁵ Zira, bu hususa Kamulaştırma Kanununun 6. ve 7. maddeleri örnek olarak gösterilebilir¹⁹⁶.

Kamulaştırmanın aşamalarını şu şekilde sıralayabiliriz¹⁹⁷:

- i. **Kamulaştırma bedeli için yeterli ödenek temin edilmesi:** İdare öncelikle kamulaştırmaya ilişkin olarak bir ödenek ayırmalıdır. Gerek Anayasa gerekse Kamulaştırma Kanununda, kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenir, şeklinde yer almaktadır. Peşin ödemededen kasıt; kamulaştırma bedelinin taşınmazın sahibine koşulsuz olarak hazır hale getirilmesidir. Nakden ödeme ise,

¹⁹³ Danıştay 6. Daire, 23.12.2002 Tarih, 2001/6417 Esas ve 2002/6314 Karar sayılı Kararı (<http://www.kazanci.com>), Erişim tarihi: 13.08.2016

¹⁹⁴ KARAGÖL 2016: 41.

¹⁹⁵ KARAGÖL 2016: 50-51.

¹⁹⁶ GÖZLER/KAPLAN 2015: 720.

¹⁹⁷ GÜNDAY 2015: 257-263.

kamulaştırma karşılığının ödeme gününde devlet tarafından ödenmesidir. Tüm bunlardan yola çıkarak ödemeyi yapacak idarenin, kamulaştırma işlemini peşin olarak yapacaksa söz konusu miktarı, taksitle yapma yoluna gidecek ise ilk taksiti karşılayacak bütçeyi ayırması gerekmektedir. Aksi halde kamulaştırma işleminin iptaline karar verilebilecektir¹⁹⁸.

ii. **Kamu yararı kararının alınması:** Kamulaştırma işlemlerinin en önemli unsurlarından birini kamu yararı kararının alınması oluşturmaktadır. Çünkü kamu yararı ile kamulaştırma işleminin sebep unsuru belirlenmiş olmaktadır.

iii. **Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi:** Kamu yararı kararı alındıktan sonra idarece kamulaştıracak taşınmazın maddi ve hukuki varlığının belirlenmesi gerekmektedir¹⁹⁹. Kamulaştırılacak taşınmazın sınırlarını ve cinsini gösterir krokisi yapılır. Buna ilişkin olarak da, tapu kayıtlarından ya da ilgili yerlerden yapılacak haricen araştırmalarda taşınmaz malikinin ya da zilyedinin adresleri öğrenilir.

iv. **Kamulaştırma kararının alınması:** Kamulaştırılacak taşınmaz belirlendikten sonra kamulaştırma kararı alınır ve ilgili tapu dairesine bildirilir. İlgili tapu dairesinden taşınmaza şerh verilmesi sağlanır. Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinin 3. fıkrasına göre, “*İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.*” Kamulaştırma işlemleri şerhin verildiği tarihten itibaren altı ay içinde tamamlanmaz ise ilgili tapu dairesince re’sen terkin edilir.

v. **Satın alma usûlünün uygulanmasının denenmesi:** İdarenin, kamulaştırma kararını aldıktan sonra öncelikli olarak satın alma usulünü denemesi

¹⁹⁸ KARAGÖL 2016: 51-55.

¹⁹⁹ KARAGÖL 2016: 56.

gerekmektedir. Buna ilişkin olarak idare, en az üç kişiden oluşan bir kıymet takdir komisyonu kurarak taşınmazın yaklaşık olarak değerini belirler. Yine İdare ayrıca pazarlıkla satın alma veya trampa işlemlerini görüşmek ve bunları sonuçlandırmak adına en az üç kişiden oluşan bir ya da daha fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir. İdare, kıymet takdir komisyonunca belirlenen yaklaşık bedeli, peşin, taksitle ya da trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazı ile malike bildirir. Malik ya da yetkili temsilci, yazının tebliğinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde, kamulaştırılacak taşınmazın pazarlıkla ya da anlaşarak trampa veya satmak isteği ile İdareye başvurması halinde komisyonca belirlenen günde pazarlık görüşmeleri yapılır. Anlaşmaya varılması halinde tutanak düzenlenir. Anlaşma tutanağının düzenlenmesinden itibaren en fazla 45 (kırkbeş) gün içinde tutanakta belirlenen bedel hazır hale getirilir. Bu durum malike ya da yetkili temsilciye yazı ile bildirilir ve belirlenen günde tapuda ferağ verilmesi istenir. İlgili tapu dairesinde söz konusu belirtilen işlem yapıldığında ise kamulaştırma bedeli malike ya da yetkili temsilciye ödenir. Taraflar arasında düzenlenmiş olan tutanak gereğince işlem yapılması halinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Buna karşılık, İdarenin bedeli ödememesi ya da İdarece bedelin belirtilen şekilde hazır hale getirilmesine rağmen taşınmaz maliki ya da yetkili temsilince ferağ verilmemesi halinde tutanağın bağlayıcılığı sorunu gündeme gelecektir. Taraflar arasında anlaşma olmaması halinde Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre işlem yapılacaktır. *“Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde İdare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.”*(Kamulaştırma Kanunu, m.10/1). Ayrıca, belirtilmelidir ki, söz konusu taşınmaz mal üzerindeki ayni ve şahsi hakların İdareye karşı ileri sürülebilmesi

mümkün değildir. Ancak bu kişilerin belirtmiş oldukları haklarına karşılık olarak önceki malike başvurma hakları mevcuttur²⁰⁰.

vi. **Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili:** Kamulaştırılacak taşınmazın satın alma usulü ile mümkün olmaması halinde İdare yapmış olduğu araştırmalar ve buna ilişkin olarak da toplamış olduğu bilgi ve belgeler neticesinde taşınmazın bulunduğu yerdeki Asliye Hukuk Mahkemesine başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespiti ile söz konusu bedelin peşin ya da taksitle ödenmesi karşısında ilgili tapudan taşınmazın İdare adına tescilini ister. Asliye Hukuk Mahkemesi, başvuru tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) gün sonrası için duruşma gününü belirler, dava dilekçesi ve sunulan eklerle birlikte taşınmazın malikine meşruhiyatlı bir davetiye ile tebliğ eder. Asliye Hukuk Mahkemesince malike yapılacak meşruhiyatlı ya da ilan yolu ile yapılacak olan tebligatta hangi hususların belirtileceği Kamulaştırma Kanununun 10. maddesinde belirtilmektedir. Asliye Hukuk Mahkemesi hakimi, öncelikle tarafları kamulaştırma bedeli konusunda anlaşmaya davet eder. Ancak anlaşmanın olmaması halinde hakim mahallinde keşif ve bilirkişi yaptırmak suretiyle kamulaştırma bedelini belirler²⁰¹.

Ayrıca, mirasçısı belli olmayan, sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan taşınmazlar ile tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri de aynı usul ve esaslara göre yapılacaktır. Zira, 6306 sayılı Kanuna göre, etkin ve daha hızlı sonuçlar alınabilmesi adına Bakanlık, İdare ve TOKİ, kamulaştırma işlemlerindeki süreci yürütebilmek için mirasçılık belgesi çıkartmaya da yetkilidir²⁰².

Kamulaştırma usulüne uygun olarak yapılmış olsa da, mülkiyet hakkına müdahale niteliğindedir. Çünkü kamulaştırmada malikin rızası aranmaksızın kamu yararı nedeni ile yapılan bir işlem söz konusudur. Ancak şu da göz ardı edilmemelidir ki, 6306 sayılı Kanun gerekçesinde de yer vermiş olduğu üzere kanun yara sarma değil yara almamaya

²⁰⁰ KARAGÖL 2016: 64-65.

²⁰¹ GÖZLER/KAPLAN 2015: 726-728. Yine Bkz. TMMOB. 2015: 55.

²⁰² KIRAZ 2015a: 41.

ilişkin olarak hazırlanmıştır. Bu sebeple de, bireylerin yaşam hakkı üstün tutulduğunda artık söz konusu işlem 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamındaki Kamulaştırma şartlarından biri olarak düşünülebilecektir²⁰³. Yine, İdare 6306 sayılı Kanunda belirtilen tedbirleri almazsa, ileride kuvvetle muhtemel meydana gelebilecek can ve mal kayıpları nedeniyle de İdarenin sorumluluğu gündeme gelebilecektir. Bu yüzden de, kendisine söz konusu riskli yapı bildirim yapıldıktan sonra tehlikeyi ortadan kaldıracak girişimlerde bulunmayan malikin kamu düzeni, kamu yararı gibi nedenlerle İdarenin yapacağı tedbirlere ve işlemlere katlanması gerekmektedir. Aksi takdirde, kişilerin mülkiyet hakkının yaşam hakkından daha önde tutulması söz konusu olacaktır. Ancak belirtilen tüm bu işlemlerin yapılabilmesi için riskli yapının yıkım gibi bir tehlike ile her an karşı karşıya olması gerekmektedir²⁰⁴.

2. ACELE KAMULAŞTIRMA

Özel durumlarda ve yine özel yasalarla öngörülen olağanüstü durumlarda taşınmazların acele kamulaştırılması söz konusu olabilecektir. Acele Kamulaştırma 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde düzenlenmiştir²⁰⁵.

Acele Kamulaştırma yapılabilmesi için bazı koşulların varlığı aranmaktadır. Bunlar:

- Kamulaştırılacak taşınmaza Yurt savunması için ihtiyaç duyulması zorunlu olmalı,

²⁰³ AVCI 2015: 336.

²⁰⁴ ÜSTÜN 2014: 269.

²⁰⁵ Madde 27 tam metni şöyledir: "3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir."

- Söz konusu karar Bakanlar Kurulunca alınmalı,
- Özel yasalarda öngörülen olağanüstü durumlara göre kamulaştırma.

Ancak acele kamulaştırma için bazı hususlarda göz önünde tutulacaktır. Bunlar:

- Kamulaştırılacak taşınmazın Kamulaştırma Kanununun ilgili hükümleri gereğince bedelinin tespiti delil tespiti şeklinde olacaktır.
- Yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi iken görevli mahkeme ise Asliye Hukuk Mahkemesidir. Mahkemece, acele kamulaştırma koşullarının oluşup oluşmadığı araştırılır.
- İdarenin yazılı başvuruda bulunması gerekmektedir.
- Mahkeme başvuru tarihinden itibaren 7 gün içerisinde, söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak keşif ve bilirkişi aracılığı ile değer tespit raporu oluşturulur.
- Belirlenen bedel mahkeme tarafından belirlenmiş olan bankaya yatırıldığı takdirde İdare tarafından taşınmaza el konulabilir.
- Mahkemece yapılan değer tespitine her ne kadar itiraz mümkün ise de temyiz yolu açık değildir.
- Mahkemeye itiraz olduğu takdirde taraflara davetiye çıkarılır ve söz konusu itiraz mürafaalı olarak yapılır. Taraflar duruşmaya geldikleri takdirde söz konusu itiraz açısından, itiraz ve savunmaları alınır ve itiraz bu şekilde karara bağlanır. Ancak taraflar duruşmaya gelmeseler dahi söz konusu itiraz dosya üzerinde incelenerek mahkemece karara bağlanır. İtiraz üzerine verilen karar da kesindir.
- Söz konusu taşınmaza idarece el konulduktan sonra geride noksan işlem kalması halinde idarece tamamlanacaktır²⁰⁶.

²⁰⁶ ÖZKAN, H. 2015. Açıklamalı- İçtihatlı Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı Özel Yasalarla İlgili Davalar Kamulaştırma, Legal Yayıncılık, İstanbul: 263-264.

Tüm açıklanan bilgiler ışığında kamulaştırma ve acele kamulaştırma birlikte değerlendirildiğinde, her ne kadar kamulaştırma işlemi yasada belirlenen usullere uygun yapılmış olsa da, yine de mülkiyet hakkına bir müdahale oluşturmaktadır. Çünkü söz konusu işlemde malikin rızası alınmadan yapılmaktadır. Ancak yine de riskli yapılarda kişilerin yaşama hakkı daha ön planda olduğundan bir an önce riskli yapının boşaltılmasına ilişkin böyle bir düzenlemenin yerinde olduğu açıktır²⁰⁷.

6306 sayılı Kanun hükümlerinin Anayasaya aykırılığı iddiası ile açılan davada, acele kamulaştırmanın yapılmasına gerek olmadığı, söz konusu durumun mülkiyet hakkını ihlal ettiği ve yine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda acele kamulaştırmanın hangi hallerde yapılabileceğine ilişkin olarak düzenleme getirmesinden dolayı, acele kamulaştırmayı konu alan 6306 sayılı Kanunun söz konusu düzenlemesinin Anayasaya aykırı olduğu iddia edilmiştir²⁰⁸. Ancak, Anayasa Mahkemesi 27.02.2014 Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar sayılı kararı ile iptal istemini reddetmiştir²⁰⁹.

İdare mahkemesi bir kararında²¹⁰, “(...) *Kamulaştırma ve acele kamulaştırma işlemlerinin başlatılabilmesi ve bu yetkilerin kullanılabilmesi 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesi ve 2942 sayılı Kanun’un 27. maddesinde belirlenen şartların gerçekleşmemesi nedeni ile (...) davanın reddine karar verilmiştir.*”

²⁰⁷ AVCI 2015: 330-332.

²⁰⁸ ÜSTÜN 2014: 267.

²⁰⁹ “Kanunun acele kamulaştırmaya ilişkin olarak gerekçesinde, Anayasanın 56. maddesiyle, sağlık ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı çerçevesinde Devlete bazı ödevler yüklendiği, bu kapsamda jeolojik durumu ve zemin özellikleri itibarıyla iskanın tehlikeler arz ettiği bazı yerleşim merkezlerinin bir an önce buldukları yerlerde dönüştürülmesinin ve hatta başka yerlere nakledilmesinin zaruri olduğu, buralardaki “iskan durumu”nun yeniden düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu uygulamaların bir parçası olarak dava konusu kuralla, malikleri tarafından kendi iradeleriyle değerlendirilmeyen taşınmazların, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaştırma yoluyla değerlendirilmesi hükme bağlanmış, kuralın ikinci cümlesinde, Kanun uyarına yapılacak kamulaştırmaların 2942 sayılı Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılacağı belirtilmiştir. Afet riski altındaki yerleşim merkezlerinin iskan durumunun yeniden düzenlenmesinin bir parçası olarak malikleri tarafından kendi iradeleriyle değerlendirilmeyen taşınmazların, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaştırma yoluyla değerlendirilmesinde kamu yararı bulunduğu açıktır.” Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural, Anayasanın 13, 35 ve 46. maddelerine aykırı değil. İstem iptali gerekir.

²¹⁰ Sakarya 1. İdare Mahkemesi’nin 30.06.2014 Tarih, 2013/1226 Esas ve 2014/727 Karar sayılı kararı. Kararın tam metni için Bkz. SEZER/BİLGİN 2015: 422-425.

Acele kamulaştırma yapılabilmesinin en önemli şartı, kamu hizmeti için taşınmaza acil ihtiyacın gerekli olduğu durumu ortaya konulmasıdır. Yine belirlenen kamu yararı amacının olağanüstü halin uygulanmasını gerektiren derecede olması gerekmektedir²¹¹.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlar belirlenmiştir. Bunlardan biri ise, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. maddesinin 2. fıkrasındaki düzenlemedir. Söz konusu ilgili hüküm şöyledir: “Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içerisinde en az üçte iki çoğunlukla anlaşma sağlanamaması durumunda, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olan taşınmazlar açısından Bakanlık, TOKİ ve İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna başvurulabilecektir.”

Kentsel dönüşümün büyük önem kazanması ile birlikte Bakanlar Kurulu'nun son dönemlerde acele kamulaştırma karar verdiği görülmektedir. Örneğin;

Karar Sayısı : 2012/3706

Gaziantep İli, ... İlçesinde yürütülen kentsel dönüşüm projesi kapsamında ekli listede ada ve parsel numaraları gösterilen taşınmazların ... Belediyesi tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığının 23/8/2012 tarihli ve 22218 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 10/9/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır²¹².

Karar Sayısı : 2012/3709

Siirt İli, Pervari İlçesinde tesis edilecek Pervari Barajı ve Hidroelektrik Santralinin yapımı amacıyla ekli listede buldukları köy ile ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların Hazine adına tescil edilmek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından acele kamulaştırılması; Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının

²¹¹ ARSLANOĞLU, M. Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – HAD, C. 19, S. 3, 211.

²¹² BKK. 2012/3707, R.G. 7.10.2012, S. 28434.

3/9/2012 tarihli ve 971 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 10/9/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır²¹³.

Çalışmanın yukarıdaki bölümündede ifade edildiği üzere, kentsel dönüşüm uygulamalarında 6306 sayılı yasanın yanı sıra diğer bazı kanunlarda uygulama alanı bulunmaktadır. Bunlardan biri; 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmazların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanundur. 5366 Sayılı Kanunun 4. maddesi şu şekildedir:

“ İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.

(...)Yenileme alanlarında bulunanyapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir.Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.”

Madde metnine bakıldığında yine burada da öncelikle maliklerle anlaşma yoluna başvurulmasının gerektiği belirtilmiştir. Ancak maliklerle anlaşma sağlanamaması halinde söz konusu projenin sürüncemede kalmaması için ilgili İdareye kamulaştırma yetkisi tanınmıştır. Yine diğer 6306 sayılı Kanun açısından üzerinde durmuş olduğumuz kamu yararı kavramı 5366 sayılı Kanun açısından da gerekmektedir. Diğer bir ifade ile, 5366 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı şartının aranması gerekmektedir. Yine, burada belirtilmesi gereken husus, Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde düzenlenmiş olan ve çalışmanın yukarıdaki bölümünde ifade edilmiş olduğu üzere, Bakanlar Kurulu'na tanınmış olan acele kamulaştırma kararı alma yetkisidir. Nitekim, önemli kentsel dönüşüm projelerinden biri olan ve 5366 sayılı Kanunun uygulama alanı bulduğu Tarla başı Kentsel Dönüşüm Projesidir. Zira, Tarla başı İstanbul'un önemli bir bölgesinde bulunduğu ve bünyesinde barındırmış olduğu

²¹³ BKK. 2012/3707, R.G. 7.10.2012, S. 28434.

tarihi ve kültürel miras dolayısıyla koruma altına alınmış bir bölge olduğundan burada uygulanan kentsel dönüşüm projesi 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmazların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamına girmektedir.

Yine tarlabası kentsel dönüşüm projesinde acele kamulaştırma kararı alınmıştır²¹⁴.

Karar Sayısı : 2006/10573

“İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde bulunan ve ekli listede yeri ve ada numaraları belirtilen alanların, yenileme alanı çalışmaları kapsamında, Beyoğlu Belediyesi tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığı’nın 24/5/2006 tarihli ve 45693 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 7/6/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.”

Ancak Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesinde henüz maliklerle uzlaşma görüşülmesine başlanılmadan acele kamulaştırma kararı alındığı iddia edilmektedir. Nitekim, Tarlabası’nın bağlı bulunduğu Beyoğlu Belediyesi tarafından acele kamulaştırma kararının henüz projenin başlangıcında gerekli olabilir düşüncesi ile alındığı ancak maliklerin büyük bir çoğunluğu ile uzlaşma sağlanıldığı ve yine anlaşma sağlanamadığı durumlarda ise acele dışında normal kamulaştırma yöntemine başvurulduğu ifade edilmiştir. Bu nedenle, GÜNER²¹⁵, “ Tarlabası’ndaki yenileme alanları ile ilgili olarak acele kamulaştırma yöntemine hiç başvurulmadığını, ancak, alınan acele kamulaştırma kararının maliklerle yapılan görüşmelerde onları anlaşmaya zorlamak ve yine onlarda bir baskı unsuru oluşturmak şeklinde bir etki yapabileceğini” belirtmektedir.

²¹⁴ BKK. 2006/10573, R.G. 06.07.2006, S. 26220.

²¹⁵ GÜNER. Y.E., 2015. “Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi” der. Yasin, M. ve Şahin, M., Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 546-553.

Yukarda ifade edilen tüm bilgiler ışığında, gerek açıklamalar gerekse Anayasa Mahkemesinin konuya ilişkin olarak vermiş olduğu iptal kararı birlikte değerlendirildiğinde, Anayasa Mahkemesinin kararı yerindedir. Çünkü, yaşam hakkı ile mülkiyet hakkı birlikte değerlendirildiğinde yaşam hakkı daha üstün konumdadır. Zira, 6306 sayılı Kanunun gerekçesine baktığımızda, yasa “*yara sarma değil*” “*yara almama anlayışına*” dayalıdır. Bu kapsamda kanun bakımından yapılan her önleminde aslında bu anlamda değerlendirilmesi gerekir. Çünkü riskli bir yapının mevcudiyeti halinde, yapının kendi kendine yıkılması ve insan hayatına zarar vermesi ihtimalinde tehlikeyi ortadan kaldırmayan malikin kamu düzeni gereği İdare tarafından yapılacak tedbirlere katlanması gerekmektedir. İdare tarafından böyle bir duruma müsamaha gösterilmesi halinde mülkiyet hakkının yaşam hakkından daha üstün tutulması durumu gündeme gelecektir. Bu yüzden, İdare tarafından bu yola başvurulabilmesinin temel şartı riskli yapının yıkım gibi bir tehlike ile her an karşı karşıya olmasıdır. Ancak tüm bunların yanı sıra riskli yapının yıkılmasında acele durumu gerektirmeyen ya da halihazırda yıkılmış olan taşınmazların acele kamulaştırma usulüne tabi tutulması yasanın amacına uygun olmayacaktır.

SONUÇ

1950’li yıllar Türkiye’nin sanayileşmeye başladığı yıllardır. Bu yıllarda köy nüfusu azalmaya başlamış olup, köyden kente göç başlamıştır. Bu sebeptendir ki, öğretilerde ifade edilmiş olduğu üzere 1950’li yıllar aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamalarının başladığı yıllar olarak da ifade edilmektedir.

1950’li yıllardan sonra kırdan kente hızlı bir şekilde göç yaşanmasının sonucunda plansız bir kentleşme meydana gelmiştir. Ancak, bu oluşum sadece çarpık kentleşmeye neden olmamış beraberinde sosyo-kültürel sorunları da getirmiştir. Plansız bir şekilde artan kentleşmenin bu hızla gelişmesi sonucunda, kırdan kente göç eden insanların barınma ihtiyaçları devlet tarafından öngörülemediğinden, barınma ihtiyacı bir sorun olarak karşımıza çıkmıştır. Bunun da etkisiyle, Türkiye, bugün de etkisini büyük şekilde hissetmiş olduğumuz “çarpık kentleşme” sorunuyla tanışmış olup, hala günümüzde de bu sorunun mücadelesini vermektedir.

Alt yapısı oluşturulmadan, herhangi bir riske karşı koruması ve imar planları olmaksızın kırdan kente göç eden insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek adına rastgele ve gelişigüzel oluşturulan ve günümüzde “gecekondu” diye adlandırılan yapılar günümüzün en büyük sorunları haline gelmiştir.

Ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik olarak yapılan son düzenleme 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur. 6306 sayılı Kanun beklentileri tam olarak karşılayamamıştır. Çünkü sürekli olarak tartışılmış hatta ve hatta Anayasa Mahkemesinde dava konusu olup bazı hükümleri iptal edilmiştir. 6306 sayılı yasa her ne kadar halk arasında kentsel dönüşüm yasası olarak biliniyor olsa da, ülkemizde meydana gelebilecek afetlere karşı bilhassa ülkemizin deprem kuşağında olduğu düşünüldüğünde deprem gibi afetlerde can ve mal kaybının en aza indirmek, sağlıklı ve daha güvenilir bir yaşam sürdürebilmek adına çıkarılmış bir kanundur.

Ancak belirtmelidir ki, yasanın içerdiği hükümler halen kamuoyunu meşgul etmektedir. Hukuksal açıdan ise, özensiz ve alelâde hazırlanmış bir kanundur. Çünkü bu kanun hiçbir şekilde üniversitelerdeki konusunda uzman kişilere danışılmadan,

yaşayanların görüş ve talepleri dikkate alınmadan ve yine bu konu ile ilgili STK'ların görüş ve önerileri alınmadan hazırlanmıştır.

Çalışmanın yukarıdaki bölümünde de yer verilmiş olduğu üzere, 6306 sayılı Kanun amacına uygun kullanılmamaktadır. Zira, 6306 sayılı yasa, Türk Medeni Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerini görmezden gelmektedir. Çünkü 6306 sayılı yasada, Türk Medeni Kanunundaki paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti konularına ilişkin düzenlemeler ile Kat Mülkiyeti Kanununu hükümleri birlikte değerlendirilmemiş, 6306 sayılı yasa kapsamında kentsel dönüşüm, yapının tek maliki olduğu varsayımına dayalı olarak düşünülmüş ve hazırlanmıştır.

Yine 6306 sayılı yasanın amacına uygun olarak kullanılmamasına bir başka örnek ise, kentsel dönüşümün çarpık yapılaşmanın yoğun olarak yaşandığı yerlerde uygulanmamasıdır. Günümüzde kentsel dönüşüm, çarpık kentleşme ya da köhneleşmiş yerler yerine rant avcısı müteahhitlerin para uğruna henüz ekonomik ömrünü tamamlamamış yapıların yıkılıp yeniden yaptırılmasına ilişkin olarak uygulanmaktadır. Bakıldığında, kentsel dönüşümün ana gayelerinden biri kamusal yarar içermesidir. Ancak, günümüzde, uygulanan projelerin neredeyse tamamı kamusal yarardan ziyade özel sektör veyahut rant avcısı müteahhitlere hizmet etmektedir. Bundaki en büyük etken, kamunun yapmış olduğu uygulamalara, projelere yeterli parasal kaynağın aktarılamaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak tüm bunların yanı sıra, kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte çöküntü ve köhneleşmiş yerleri kente kazandırmaya çalışılmış ve içerisinde her türlü sosyal aktiviteleri barındıran daha güzel ve en önemlisi daha sağlam konutlar yapılmaktadır. Bu şekilde hazırlanan projelerden ise halkın memnun olduğu aşikârdır. Ancak, her ne kadar yapılan uygulamalardan, projelerden halk memnunsu da, rant kavgası gibi nedenlerle gerçek amacından saptırılmıştır.

KAYNAKÇA

ABACIOĞLU, M./ABACIOĞLU, A. 2015. Açıklamalı- İçtihatlı (Soru ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat, Genişletilmiş 6. Baskı, İstanbul: Seçkin Yayıncılık.

ARSLANOĞLU, M. Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – HAD, C. 19, S. 3, 203-224.

ATEŞ, T. 2013. Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin 2B’lerin Satışı ve Kentsel Dönüşüm, 1. Baskı, İstanbul: Bilge Yayınevi.

ATEŞ, T. 2013. 2/B’lerin –Satışı ve Kentsel Dönüşüm, Ankara: Bilge Yayıncılık.

AVCI, A. Ekim 2015. “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması” der. Yasin, M. ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

AYDIN, A./SANAL, N. 2010. Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul: Beta Yayınları.

AYDINLI, H.İ./KAYA, A. 2013. Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları, Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF Dergisi (C. XV, S. II, 2013).

AYHAN, F. 2015. “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi” der. Yasin, M. ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

BAYDOĞAN, M.Ç. 2013. Talas’taki Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı: 35 Yıl. 2013/2.

BAYRAKTAR, E. 2006. Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.

BİLSEL, S.G./POLAT, E./YILMAZ, N. 2003. “Değişim- Dönüşüm Sürecinde Kimlik Arayışları” ve “Kentsel Yenileşme Kavramı”, TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.

BULUT, İ./CEYLAN, S. 2013. Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarına Bir Örnek: Efendibey (Niğde) Kentsel Dönüşüm Uygulaması, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2013/17.

ÇAĞLA, H. 2007. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Konya: Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

ÇAĞLAR KURT, T. 2016. Güncel Mevzuat ve Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atmanın Matematiği, Ankara: Adalet Yayınevi.

ÇAKALLI, M.E. 2015. Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili idari Yargı Kararları, Yeni Kararlar, Dava ve İtiraz Dilekçesi Ekli 2. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi.

ÇETİNER, B. 2016. “Kentsel Dönüşüme ilişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına ilişkin inceleme ve Değerlendirmeler” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXIV, S. 1, 233-240.

DERİNDERE, A.M. 2014. “Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

DÖRTGÖZ, G.Ö. 2008. Son Değişikliğe göre Kat Mülkiyeti, Ankara: Birlik Matbaacılık.

ERDOĞAN, Ö. 2013. Türkiye’de Günümüzde Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yaygın Olarak Yer Verilen Araçlar, Elektronik Sosyal Bilimler Eğitimi Dergisi, Cilt: 2, Sayı: 1.

ERGEN, C. 2009. İmar Davaları Rehberi, Ankara: Seçkin Yayınları.

ERMAN, T. 2009. Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yerinden Edilme: Deneyimler, Söylemler, Uygulamalar, VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi, “Toplumsal Dönüşümler ve Sosyolojik Yaklaşımlar”, Adnan Menderes Üniversitesi.

ERTAŞ, M. 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri, Selçuk Üniversitesi, Teknik Online Dergisi, Cilt 10.

ERTAŞ, Ş. 2011. Eşya Hukuku, 11. Bası, İzmir: Barış Yayınları.

ESENER, T./GÜVEN, K. 2015. Eşya Hukuku, Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi.

GERMEÇ, M.E. 2006. Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara: Seçkin Yayınevi.

GÖZLER, K./KAPLAN, G. 2015. İdare Hukuku Dersleri, Güncelleştirilmiş ve Düzeltilmiş Onyedinci Baskı, Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım.

GÖZÜBÜYÜK, Ş./TAN, T. 2010. İdare Hukuku Cilt I Genel Esaslar, Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi.

GÜNDAY, M. 2015. İdare Hukuku, Güncellenmiş ve gözden geçirilmiş 10. Baskı, Ankara: İmaj Yayınevi.

GÜNER, Y.E., 2015. “Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi” der. Yasin, M. ve Şahin, M., Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

GÜREŞÇİ, E. 2010. Köyden Kente Göçün Köydeki ve Kentteki Yansımaları: Akpınar Köyü Üzerine Değerlendirme, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi Cilt 2, Sayı 2.

İLGEZDİ, A.R. 2014. Adım Adım Kentsel Dönüşüm, 1. Baskı, İstanbul: Legal Yayıncılık.

KABOĞLU, İ. 1996. Çevre Hakkı, Ankara.

KANDALOĞLU, N. 2016. “Kentsel Dönüşüm”, Editör: Prof. Dr. Erol Köktürk, İstanbul.

KARAGÖL, Ö. 2016. Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları, Güncellenmiş 4. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

KARAHASAN, M.R. 2008. Kat Mülkiyeti Kanunu, Cilt 1, Arıkan Yayınları.

KARAMAN, A. 28-29-30 Mayıs 2003. “Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü”, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU- Fındıklı, İstanbul.

KAZGAN, G. 2003. “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu”, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.

KELEŞ, R. 1972. Şehirciliğin Kurumsal Temelleri, Ankara.

KELEŞ, R. 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı. Mimarist. Y. 4, S. 12.

KELEŞ, R. 1998. Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, Ankara: İmge Kitabevi.

KESKİN, D. 2004. Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi (Tarihi Yarımada- Beyoğlu Örneği), Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi.

KILINÇ, Z.A./ÇELİK, A. 2009. Kentsel Dönüşüm ve Kültürel Dönüşüm, SÜ İİBF Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi.

KIRMIZI, M. 2013. Açıklamalı- İçtihatlı Kira Hukuku, 1. Baskı, Ankara: Bilge Yayınevi.

KİRAZ, A.G. 2015. A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm, 5. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık.

KİRAZ, A.G. 2015. A’dan Z’ye Gayrimenkul Hukuku, 1. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık.

KÜRŞAT, Z. 2015. “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Ed. MELİKŞAH. Y., ŞAHİN. C., Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık.

MALBELEĞİ, N. 2015. “ Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)” der. Yasin, M., ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

MAT, H./YANGIN, Y./ÜNAL, N. 2013. Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2B Arazi Satışları, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.

NESLİHAN, S. 2010. “Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı”, Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, C. XXIX, Sayı. II.

OĞURLU, Y. 2002. Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi, Ankara.

OĞUZMAN, M.K./SELİÇİ, Ö./OKTAY ÖZDEMİR, S. 2015. Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 18.Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi.

OTANER, Z.F./KESKİN, A. 2005. Kentsel Geliştirmede Kamusal Alanların Kullanımı, İTÜ Dergisi/a, Mimarlık, Planlama, Tasarım, Cilt: 4, Sayı:1.

OY. O./NAZİK, S. 2014. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı- Riskli Alan ve Riskli Yapılar, 1. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık.

ÖZDEMİR, A. D./ÖZDEN, P./SIRMA R.T. 27-30.11.2004. “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Uygulamaları Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışmaları”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul.

ÖZDEMİR, D. 2001. Açıklamalı-İçtihatlı-İlgili Mevzuatlı- Dilekçe Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu, 1. Basım, Ankara: Adil Yayınevi.

ÖZDEN, P.P. 2008. “ Kentsel Yenileme”, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

ÖZDEN, P.P. Ekim 2000-Mart 2001. “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”. www.Istanbul.edu.tr/siyasal/Turkce/Dergi/Sayı%2023-24/20.htm. Erişim Tarihi: 05.04.2016.

ÖZKAN, Y.E./SIDAL, S. 2008. Kentin Dönüşümü ve Yoksulluk, Eğitim Bilim Toplum Dergisi, Cilt:6, Sayı 24.

ÖZKAN, H./KUBİLAY, C./GEORGIOU, P. 2014. Açıklamalı- Örnekli Kentsel Dönüşüm Uygulaması, İstanbul: Cross Yayıncılık.

ÖZKAN, H. 2015. Açıklamalı- İctihatlı Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı Özel Yasalarla İlgili Davalar Kamulaştırma, İstanbul: Legal Yayıncılık.

ÖZSUNAY, E. 2015. 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul: Vedat Kitapçılık.

POLAT, S./ DOSTOĞLU, N. 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa.

REDHOUSE, İstanbul, 1989.

SAĞIR, A. 2009. Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere: Pendik Belediyesi Örneği, Akademik İncelemeler Cilt: 4, S. 2.

SAĞLAM, S. 2006. Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme, Türkiye Araştırmaları, S. 5 Güz, Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü.

SARAÇ, M. 2015. Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Ankara: Adalet Yayınevi.

SEZER, Y./BİLGİN, H. 2015. Açıklamalı- İctihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi, İstanbul: Adalet Yayınevi.

ŞİMŞEK, S. 2015. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Güncellenmiş 3. Baskı, İstanbul: Seçkin Yayıncılık.

TUNÇER, M. 11-13 Haziran 2003. “Kentlerimizi Çağdaş Altyapı ve Görünüme Kavuşturmak Hedefinde Planlama, Kent Tasarımı ve Plancının Rolü”, TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.

TEKELİ, İ. 2011. Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları, Tarihi Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

TEKELİ, İ. 11-13 Haziran 2003. “ Kentsel Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.

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

ÜNAL, E./DUYGULUER, F./BOLAT, E. 1998. İmar Terimleri, Ankara.

ÜSTÜN, G. 2014. Kentsel Dönüşüm Hukuku, 1. Baskı, İstanbul: XII Levha Yayıncılık.

ÜSTÜN, G./YILDIRIM, T. 2013. “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi- Özel Sayı Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, C. 8, Sayı: 111-112, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Word Store. 2008. İngilizce-Türkçe Türkçe-İngilizce Büyük El Sözlüğü 122.000 Kelime, Alfa Yayıncılık.

YANLI, D. 2015. 6306 Sayılı Kanun Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Genel Bakış, (<https://www.linkedin.com/pulse/6306-sayili-kanun-i%C5%9Fi%C4%9Finda-kentsel-d%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm-genel-baki%C5%9F-didem-yanli>). Erişim Tarihi: 04.04.2016.

YASİN, M. 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl 18, Sayı: 60, İstanbul.

YAVUZ ÖZKAN, Ö. 11-13 Haziran 2003 “Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stratejisi”, TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu.

YEREBASMAZ, Y. 2015. “İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu” der. Yasin, M. ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

YILDIRIM, E. 2006. “ Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm “, Planlama Dergisi 2006/1, Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

YILDIRIM, E. Ekim 2015. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Esas)” der. Yasin, M. ve Şahin, M. Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

YILMAZ, M. 2000. “Kent ve Kentleşme”, Tasarım Dergisi.

YILMAZ, N. 2015. “Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri” der. Yasin, M. ve Şahin, M., Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

İNTERNET KAYNAKLARI

- 18/03/1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu (R. Gazete: 07/04/1924 Tarih, Sayı: 68)
- <http://tdkterim.gov.tr/bts/?kategori=verilst&kelime=kent&ayn=tam>. Erişim Tarihi: 10.03.2016.
- [http:// ekutup.dpt.gov.tr](http://ekutup.dpt.gov.tr). Erişim Tarihi: 26.03.2016
- www.kalkinma.gov.tr. Erişim Tarihi: 26.03.2016
- <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php> Erişim Tarihi: 30.03.2016
- [http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/eduardosya/20130408123604338\(1\).pdf](http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/eduardosya/20130408123604338(1).pdf) Genelgede, Erişim Tarihi: 02.04.2016.
- <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/4815a088-3c30-4795-810a-9504945cc45e?excludeGerekce=True&wordsOnly=False> (Anayasa Mahkemesi'nin resmi internet sayfasından alınmıştır).
- www.yargitay.gov.tr
- <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8291>, Erişim Tarihi: 08.12.2012.
- www.anayasa.gov.tr
- <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0569.pdf>. Erişim Tarihi: 18.04.2016
- <http://www.haberler.com/dikmen-vadisi-kentsel-donusum-projesi-2359260-haberi/> (Erişim Tarihi: 14.08.2016)
- Kazancı İçtihat Bilgi Bankası