



Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi^(*)

*The Decision Making Procedure Regarding Risky Structures and the Effect of
Procedural Deficiencies on the Validity of the Decision*

Ahmet Arif ELLEK



Avukat

İstanbul Barosu

Anahtar Kelimeler

*Kentsel Dönüşüm,
Riskli Yapı,
Riskli Yapı Hakkında
Toplantı Yapmak,
Toplantı Usulü,
Karar Yeter Sayısı.*

Öz

Yıkılma ve ağır zarar görme tehlikesine maruz kaldığı ya da ekonomik ömrünü tamamladığı anlaşılan yapılara “riskli yapı” denilmektedir. Bugün ülkemizdeki birçok konut ile bina bu anlamda bir riskli yapıdır ve dönüşümleri gerekir. Kural olarak, riskli olduğu tespit edilen bu yapılarda riskin nasıl bertaraf edileceğine ise kat malikleri veya paydaşlar karar verir. Söz konusu bu kişiler riski ya yapıyı yıktırarak ya da güçlendirerek bertaraf ederler. Ancak yıkıma veya güçlendirmeye ilişkin bu kararların tüm hak sahiplerinin katıldığı toplantıda alınması gerekir. Çünkü her hak sahibinin yaşadığı ya da bir şekilde yararlandığı yapının geleceği hakkında görüş bildirme, değerlendirme yapma ve karar verme yetkisi vardır. Aksinin kabulü, çoğunluğun iradesinin azınlığa dayatılmasına ve açıkça koruma altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edilmesine yol açar. Dolayısıyla toplantı yapılması, onların mülkiyet haklarına bağlı bu yetkileri etkin bir şekilde kullanmalarını sağlar. Bu kapsamda çalışmamızda, toplantının neden bu kadar önemli olduğu üzerinde detaylıca durulmuş ve usulüne ilişkin bilgi verilmiştir.

Keywords

*Urban Transformation,
Risky Structure,
Holding a Meeting
About Risky Structure,
Meeting Procedure,
Quorum of Decision.*

Abstract

Structures that are exposed to the danger of collapse and severe damage or that have completed their economic life are called “risky structures”. Today, many residences and buildings in our country are risky structures in this sense and need to be transformed. As a rule, the board of property owners or shareholders decide how to eliminate this risk. These right holders eliminate the risk either by demolishing or strengthening the structure. However, these decisions regarding demolition or strengthening must be taken at the meeting attended by all right holders, since all right holders are entitled to express an opinion, to evaluate and to decide on the future of structure that they live in or benefit from. In the contrary case, the demand of majority is imposed to the minority and right of ownership protected by civil law is unacceptably violated. Therefore, meetings enable the right holders to effectively use the powers arising from their right of ownership. In this study, the importance of the meetings is discussed in detail and information regarding the procedure of these meeting is provided within this scope.

^(*) Araştırma Makalesi.
Hakem denetiminden geçmiştir.

Gönderim Tarihi: 27.05.2021, Kabul Tarihi: 14.07.2021.

GİRİŞ

Ekonomik ömrünü tamamlamış olan veya ağır hasar görme ya da yıkılma riski taşıyan yapılarda, bu hususlar ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilmişse, söz konusu yapı riskli yapı olarak nitelendirilir. Çalışmamızda ilk olarak riskli yapı kavramı açıklanmış olup, risk tespitini kimlerin yapacağına ve bu tespiti nasıl bir idari ve yargısal denetim uygulanabileceğine açıklık getirilmiştir.

Bir binanın veya yapının riskli olduğunun tespit edilmesi üzerine ise bu riskin nasıl bertaraf edileceğine dair paydaşlarca veya kat maliklerince bir karar alınması gerektiği ise muhakkaktır. Herhangi bir mülkiyet hakkı ihlaline sebebiyet verilmemesi ve ilgililerden her birinin söz hakkı sahibi olması açısından bu kararın toplantıda alınması çok önemlidir. Çalışmamızda bu zaruret, riskli yapının kat mülkiyetine veya paylı mülkiyete tabi olması bakımından ayrı ayrı incelenmiştir. Bu bölümde ayrıca riskli yapı hakkında toplantı yapılmadan alınan kararların ve akdedilen sözleşmelerin akibetinin ne olacağı irdelenmiştir.

Bahsedilen bu toplantının usulüne dair riskli yapılarda dönüşüm sürecini düzenleyen Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 sayılı Kanun)¹ ve bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde (Uygulama Yönetmeliği)² herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Bu nedenle çalışmamızda toplantının önemi değerlendirildikten sonra toplantıda izlenmesi gereken yol haritası, toplantı zamanı, toplantı çağrısı ve toplantı yeter sayısı açıklanacaktır. Toplantı usulüne ilişkin bu açıklamalar ve değerlendirmeler yer yer Yargıtay kararlarıyla desteklenecektir.

Çalışmamızda son olarak ise riskli yapılar hakkında karar alınabilmesi için gerekli olan ve ilgili özel kanunda m. 6/f. 1, c. 8 hükmünde düzenlenen karar yeter sayısı incelenmiş; bu nisaba uyulmadan alınan kararların tabi olacağı yaptırım türü üzerinde durulmuştur.

I. RİSKLİ YAPI KAVRAMI VE RİSKLİ YAPININ TESPİTİ

A. Genel Olarak

Bir yapıdaki³ riskin nasıl ve hangi usulle bertaraf edileceğine ilişkin açıklamalara geçmeden önce yapının hangi koşullarda riskli olarak değerlendirileceği üzerinde durmakta yarar vardır. Riskli yapının tanımı 6306 sayılı Kanun m. 2/f. 1, (d) bendinde ve Uygulama Yönetmeliği m. 3/f. 1, (g) bendinde düzenlenmiş olup bu hükümlere göre riskli yapı, “*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.⁴ İlgili mevzuatta verilen tanımdan anlaşılacağı üzere, bir yapının riskli olarak değerlendirilmesi için onun sadece ekonomik ömrünü tamamlamış olması⁵ veya yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıması⁶ yetmez. Ayrıca bu hususların Uygulama Yönetmeliği m. 6

¹ 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete.

² 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazete.

³ 3194 sayılı İmar Kanunu m. 5 hükmünde yapının tanımı verilmiş olup bu tanım şöyledir: “*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.*”

⁴ Daha spesifik olarak 2000 yılından önce yapılan, yapımında hazır beton kullanılmayan, bodrum katında rutubet bulunan, kolon-kiriş demirlerinde pas bulunan ya da bunlarda çatlaklar olan veya bodrum katında su izolasyonu bulunmayan binaların riskli olarak değerlendirildiğine dair bkz. İLGEZDİ, Ali Rıza: *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 45.

⁵ İnal'a göre bu ölçüt binaların sadece ekonomik yönüyle değerlendirilmeleri gerektiğini öngördüğünden ve onların kültürel, tarihi ve manevi değerlerini göz ardı ettiğinden sakıncalıdır. Yazara göre hiçbir risk içermeyen yapının salt ekonomik ömrü göz önüne alınarak riskli olarak değerlendirilmesi, medeni toplum anlayışına ve hukuka tümüyle aykırıdır. Detaylı eleştiriler için bkz. İNAL, Emrehan: *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 60-62.

⁶ Bir yapının yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığına öngörülebilmesi için o yapının bulunduğu yerin fiziki özellikleri ve şartları incelenmelidir. Ve hatta o bölgede gerçekleşebilecek afetler değerlendirilmeli, bu afetlerde binanın yıkılma veya ağır hasar görme tehlikesinin bulunup bulunmadığı üzerinde detaylıca durulmalıdır. Bu ölçütler titizlikle ve her bölge için ayrı ayrı ele alınmaz ise istisnasız her türlü yapının riskli olarak değerlendirilebileceği unutulmamalıdır. Daha detaylı açıklamalar için bkz. İNAL, s. 60; ayrıca inşa edildikleri malzemeye göre yapıların betonarme yapı, yığma yapı, ahşap yapı ve çelik yapı olarak dörde ayrıldığına ve örneğin; betonarme

hükümünde yer alan kurum ve kuruluşlar tarafından ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilmiş olması gerekir.⁷

Söz konusu yönetmeliğin m. 7/f. 1, c. 2 hükmü göz önünde bulundurulduğunda ise 6306 sayılı Kanunun uygulanması bakımından riskli yapı kavramının her çeşit yapıyı değil, özellikle binaları esas aldığı görülmektedir. Zira ilgili hüküm “*Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Aslında bu tanımda yer alan ve tespiti konu olan yapı, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun⁸ m. 5 hükmünde yer alan “bina”nın tanımıyla⁹ aynıdır¹⁰ ve bundan dolayı 6306 sayılı Kanun bakımından dönüşümün binalarla sınırlı olduğu açıktır.¹¹

B. Risk Tespiti Yaptırabilecek Kişiler

1. Yapı Maliki

Tespitin hangi usulde hangi kurumlar tarafından yapılacağına geçmeden önce, bu risk tespitini kimlerin yaptırabileceğine de çalışmamızda yer vermemiz gerekir. Sonuçta bir yapı ağır hasar görme veya yıkılma tehlikesi altında dahi olsa bu durum tespit edilmedikçe, riskli olarak değerlendirilemeyecektir ve 6306 sayılı Kanun kapsamına girmeyecektir.¹² Bahsi geçen Kanun’da benimsenen genel prensip ise dönüşümün maliklerce gerçekleştirilmesi olduğundan öncelikle riskli yapı tespitini istemeye yetkili kişilerin “*yapı malikleri*” veya “*bunların kanuni temsilcileri*” olduğu aşikârdır. Gerçekten 6306 sayılı Kanun m. 3/f. 1, c. 1 ve Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 2, (a) bendi hükümlerine göre malikler, masrafları kendilerine ait olmak üzere öncelikle yapının riskli olup olmadığının tespit edilmesine kendileri karar verirler. Söz konusu mevzuatların devam hükümlerine göre ise, ilgili Bakanlık¹³ da yapı maliklerine veya bunların kanuni temsilcilerine süre vererek, onlardan riskli yapıların tespitini yaptırmasını isteyebilir. Bu tespit maliklerce, ilgili Yönetmelik’in m. 6/f. 1 hükmünde gösterilen kurum ve kuruluşlara yaptırılır. Ancak verilen süre içerisinde tespit istemi yerine getirilmezse, tespit Bakanlık veya idare tarafından yaptırılır ya da yapılır.

Kentsel dönüşüme ilişkin kanuna hâkim olan genel prensibin “*dönüşümün maliklerce gerçekleştirilmesi*” olduğundan ve bunun bir uzantısı olarak riskli yapı tespitinin öncelikle “*yapı maliki*” tarafından yapılması gerektiğinden bahsetmiştik. Bu bakımdan binaya tek kişi malikse tespiti kimin isteyeceği konusunda sorun çıkmaz.¹⁴ Zira 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)¹⁵ m. 718 hükmünde yer

yapılarda kolonların yük taşıma kapasitesi neredeyse son bulmak üzereyse bu yapının artık ağır hasar görme riski taşıdığına ilişkin bkz. GÜRSEL, Esin: *6306 sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlarda Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018, s. 142-145.

⁷ GÜRSEL, s. 136; İNAL, s. 57.

⁸ 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete.

⁹ 3194 sayılı İmar Kanunu m. 5 hükmünde binanın tanımı verilmiş olup bu tanım şöyledir: “*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.*”

¹⁰ Eşya hukuku bakımından yapı kavramının binayı da içine alan geniş bir kavram olduğuna dair detaylı açıklamalar için bkz. OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: *Eşya Hukuku*, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016, s. 482; ERTAŞ, Şeref / CUMALIOĞLU, Emre / SERDAR, İlknur: *Eşya Hukuku*, 14. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2018, s. 366.

¹¹ İNAL, s. 58, 59; İLGEZDİ, s. 44; aksi görüşte bkz. KARADABAĞ, Hakan: *Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 75; yazara göre Uygulama Yönetmeliği’nde güdülen amaç özellikle yapı olarak binaları işaret etmek değildir. Zira O’na göre yönetmelikte yer verilen hükümlerle riskin konusu olacak yapıların sınırları net bir şekilde belirtilmiştir ve sırf İmar Kanunu’ndaki bina tanımıyla benziyor diye bu yapıların kapsamını bina şeklinde yorumlamak 6306 sayılı Kanun’un amacıyla örtüşmeyecektir.

¹² GÜRSEL, s. 146.

¹³ 6306 sayılı Kanun m. 2/f. 1 hükmünde de belirtildiği üzere bu kanunun uygulanması bakımından; Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca; idare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade eder.

¹⁴ ÖZSUNAY, Ergun: “6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüme İlişkin Düşünceler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2014, Cilt 88, Sayı 6, s. 42.

verilen genel prensip gereği, yapının üzerine kurulduğu arazi kimin mülkiyetinde ise yapı maliki de odur ve tespiti o ister.¹⁶ Ancak yapının paylı mülkiyete veya kat mülkiyetine tabi olması durumunda tespitin kimler tarafından yaptırılacağı belirlenmesi büyük önem arz etmektedir.

a. Paylı Mülkiyet Halinde Riskli Yapı Tespit İstemi

Paylı mülkiyet TMK m. 688/f. 1 hükmünde “*birden çok kimsenin, maddi olarak bölünmüş olmayan*¹⁷ bir şeyin tamamına belli paylarla malik olmaları” şeklinde tanımlanmıştır. Gerçekten paylı mülkiyete tabi taşınmaz, bir bütün olarak tek bir mülkiyetin konusudur. Sadece birden çok kimse (*paydaşlar*), bu mülkiyet hakkına paylı olarak sahip olurlar.¹⁸

İşte bir yapı üzerinde böyle bir mülkiyet söz konusuysa, paydaşlarca alınacak karar için yeter sayısı, karar konusu işin önem derecesine göre farklılık gösterir. Gerçekten TMK m. 690/f. 1 hükmüne göre her paydaş, taşınmazla ilgili olağan yönetim işlerini yapmaya yetkilidir. Buna karşılık m. 691 hükmüne göre olağan yönetim işlerini aşan ve yarar sağlamaya elverişliliğin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işleri gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir. Son olarak aynı Kanun’un m. 692 hükmüne göre ise paylı yapının özgülediği amacın değiştirilmesi, korunması, tamamı üzerinde tasarruf işlemi yapılması veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlemlerine girişilmesi, tüm paydaşlarca bu konularda oy birliğine varılmış olmasına bağlıdır. Kısacası bu Kanun, paydaşların yapıyla ilgili karar almaları gereken bir husus ortaya çıkarsa, bu hususun olağan, önemli veya olağanüstü olmasına göre farklı karar yeter sayıları aramıştır. Bu noktada çalışmamızı ilgilendiren husus, riskli yapı tespit isteminin ne tür bir iş olduğunun belirlenmesi noktasında toplanmaktadır. Doktrinde bu konuda çeşitli görüşler benimsenmiş olduğundan, yapıyla ilgili risk tespiti yaptırılması için aranan karar yeter sayısı, benimsenen görüşe göre farklılık gösterecektir.

İlk olarak *Özsunay*’a göre riskli yapı tespiti, devamında tespit konusu binanın yıkılmasına ve yeniden yapılmasına neden olduğundan, eşyanın tamamına ilişkin olağanüstü bir tasarruftur. Zira yazar, olağan kullanımın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesini bütün paydaşların kabulüne bağlayan hükmü (TMK m. 692) gerekçe göstererek tek bir paydaşın riskli yapı tespiti yaptıramayacağını belirtmiştir.¹⁹

Karşıt görüş olarak *İnal* ise, yapıda risk tespiti yaptırılmasının, her zaman yapının riskli olduğu anlamına gelmeyeceğini veya tespit sonucunda yapının özgülediği amacın değişmeyeceğini ya da belki yapının tamamen güvenli olduğunun anlaşılacağını ifade etmiştir. Bu nedenlerle yazara göre, sadece risk tespiti yaptırılması TMK m. 692 hükmü kapsamında “*yapının korunması*” olarak değerlendirilemez. *İnal*, ayrıca riskli yapı tespitinin, kırılan camın değiştirilmesi, bozulan kapı kolunun tamiri veya su tesisatının tamiri gibi olağan işlerden de olmadığını belirtmiştir.²⁰ Riskli yapı tespitinin, TMK m. 691 hükmü kapsamında “*önemli*” yönetim işlerinden olduğunun altını çizmiş ve yaptırılması için pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınması gerektiğini ifade etmiştir.²¹

¹⁵ 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete.

¹⁶ Ancak hak sahibine, bir başkasının arazisi üzerinde bulunan yapının maliki olma imkânı veren üst hakkının bu prensibin istisnasını oluşturduğuna ve doğal olarak üst hakkı varsa hak sahibi olan bu yapı malikinin risk tespitini yaptıracağına dair detaylı açıklamalar için bkz. *İNAL*, s. 66.

¹⁷ Hüküm taşınmaz açısından değerlendirilecek olursa; taşınmazın maddi olarak bölünmemiş olmasından kasıt, onun paydaşlarca ayrı parsellere ayrılarak bu parsellerin ayrı bir taşınmaz haline gelmemiş ve tapuda paydaşlar arasında paylaşılarak ayrı ayrı tescil edilmemiş olması anlamına gelir. Daha detaylı açıklamalar için bkz. *ERTAŞ / CUMALIOĞLU / SERDAR*, s. 234.

¹⁸ Bu nedenle doktrinde *paylı ortaklık* da denilmektedir. *OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY- ÖZDEMİR*, s. 304.

¹⁹ Yazar ayrıca uygulamada, bazı inşaat firmalarının TMK hükümlerini göz ardı ederek; sırf 6306 sayılı Kanun’u devreye sokmak ve kazanç elde edebilmek için paydaşlardan birini aldattığını ve onu tespiti isteme konusunda harekete geçirdiğini ifade etmiştir. Bu durumun hukuka aykırı olduğunun özellikle altını çizmiştir; *ÖZSUNAY*, s. 42.

²⁰ *İNAL*, s. 69.

²¹ Yazar risk tespiti yaptırılması için pay ve paydaş çoğunluğu aranmasının sorun çıkaracağı görüşüne katılmamaktadır. Zira yazara göre, TMK m. 691/f. 3 hükmü bu anlamda paydaşlara kolaylık sağlamaktadır. İlgili hüküm gereği risk tespiti konusunda paydaşlar arasında eşitlik olursa, herhangi bir paydaş bu konuda karar vermesini hâkimden talep edebilir. *İNAL*, s. 70.

Son olarak *İlgezdi* ve *Gürsel*, bir görüş benimsemekten öte uygulamadaki durum üzerinde durmuşlar ve 6306 sayılı Kanun'da bu konuda bir düzenleme olmadığından, bir paydaşın diğerlerinin izni olmadan tek başına riskli yapı tespiti yaptırabildiğini ifade etmişlerdir.²² Gerçekten uygulamada tek bir malikin tespit talebiyle dönüşüm süreci başlamakta ve diğer malikler rızaları olsun veya olmasın başlayan sürece katılmaktadırlar.²³

b. Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Riskli Yapı Tespit İstemi

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu²⁴ (KMK) m. 2/(a) bendine göre, “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki)*” denir. Söz konusu hükümde yer verilen ve bağımsız bir bölüme sahip olan kat maliki²⁵ kavramının, 6306 sayılı Kanuna göre risk tespiti yaptırabilecek yapı maliki kavramından farklı olduğu açıktır. Zira kat mülkiyeti bakımından yapı kavramı, anagayrimenkul üzerindeki bağımsız bölümleri içeren anayapı olarak değerlendirilmektedir.²⁶ Bu anayapının bazı bölümleri ise ortak yerlerdir ve bu yerler KMK m. 4 hükmünde tek tek sayılmıştır. İşte ortak yerleri içeren söz konusu anayapı, tüm daire maliklerine aittir ve bu niteliği nedeniyle KMK m. 16 hükmü uyarınca maliklerin arsa payları oranında paylı mülkiyet rejimine tabidir.

Bir önceki başlıkta, paylı mülkiyet söz konusuysen doktrinde, risk tespitinin nasıl yaptırılacağına ilişkin çeşitli görüşler olduğundan; ancak uygulamada tek bir paydaşın isteminin yeterli olduğundan bahsetmiştik. Bir önceki başlıkta yer alan görüşüne paralel olarak *Özsunay*, paylı mülkiyet rejimine tabi anayapıyla ilgili risk tespiti yaptırılmasının yıkıma yol açabileceğinden hareketle, bu işlemin olağanüstü bir tasarruf olduğunu, bu nedenle kat maliklerince oybirliğiyle karar alınmış olması gerektiğini vurgulamıştır. Yazar ayrıca bu kararın, KMK m. 29 hükmündeki toplantı usulüne uygun olarak kat malikleri kurulunda alınması gerektiğini ifade etmiştir.²⁷

İnal da aynı şekilde, tek bir kat malikinin istemiyle, tüm kat maliklerinin paylı mülkiyetinde olan anayapıya müdahalede bulunulmasını ve ortak yerlerden numuneler alınmasını eşya hukuku kurallarıyla bağdaştıramamış ve mülkiyet hakkına aykırı olduğunu belirtmiştir. Yazara göre 6306 sayılı Kanun hiçbir tereddüde mahal vermeyecek şekilde yapı maliki kavramından bahsetmiş, zaten kat maliklerinin anlaşamaması ihtimaline karşı da risk tespiti yaptırılması konusunda Bakanlık ve idareyi yetkilendirmiştir. Yani uygulamada ilgili yasayla amaçlanan hızlı dönüşümü engelleyecek bir husus bulunmamaktadır. Ancak yazar tek bir kat malikinin risk tespiti yaptırabilmesini mümkün görmese de bunun için kat malikleri kurulunda oybirliği ile karar alınmasını zorunlu görmemektedir. Ortak yerleri içeren anayapının paylı mülkiyet rejimine tabi olduğunu savunan yazar, risk tespiti için kat maliklerinin yine arsa payları oranında pay ve paydaş çoğunluğuyla karar almalarının yeterli olduğunu ifade etmiştir.²⁸

²² İLGEZDİ, s. 52; GÜRSEL, s. 147; risk tespiti yaptırma yetkisinin TMK m. 688/f. 3 hükmü kapsamında her bir paydaşa ait olduğu ve her bir paydaşın riskli yapı tespitinde bulunabilmesinin hukuka uygun olduğu görüşünde bkz. ŞİMŞEK, Suat: *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 53.

²³ ÖZSUNAY uygulamada, komşuları tatile gidince riskli yapı tespit talebinde bulunan tek bir malikin, paylı mülkiyet rejimine tabi duvarlardan numune (karot) alınmasına olanak tanıdığını ve bilinçli olarak diğer paydaşların mülkiyet hakkına tecavüz edilmesine yol açtığını ifade etmiştir. Kısacası tek bir kişinin tasarrufu sonucu yapının dönüşüm kapsamına dâhil olduğunu, bu nedenle diğer insanların yaşamının cehenneme dönüştüğünü; 6306 sayılı Kanunun birlikte mülkiyet ve kat mülkiyeti rejimlerini de ele alarak yeniden düzenlenmesi gerektiğini belirtmiştir; ÖZSUNAY, s. 46.

²⁴ 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazete.

²⁵ Uygulamada daire maliki olarak adlandırıldıklarına ilişkin bkz. ÖZSUNAY, s. 44.

²⁶ ÖZSUNAY, s. 44.

²⁷ ÖZSUNAY, s. 44.

²⁸ İNAL, s. 73-74.

Gerekçeleri ve detayları verilen görüşlere rağmen, uygulamada tek bir kat malikinin riskli yapı tespiti istemiyle, ilgili kurum ve kuruluşlara başvurduğu ve tespitin yapıldığı da unutulmamalıdır.²⁹

c. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapılarda Riskli Yapı Tespit İstemi

Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 2, (a) bendi c. 3 ve 4 hükümleri üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmemiş yapılara ilişkin özel düzenleme getirmiştir. İlgili hükümlere göre, “...Üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu varsa, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması ihtimalinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.”.

Görüldüğü üzere ilgili bendin 3. cümle hükmü, paylı mülkiyete tabi olan arazide inşa edilmiş ancak üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmemiş yapıda, risk tespitini kimin yaptırması gerektiğine ilişkindir. Gerçekten ülkemizde, arsa paylarına bölünmüş bir arazinin tek bir paydaş tarafından kullanıldığına ve hatta bu paydaşın arazi üzerinde bulunan yapıya sanki tek kişi mülkiyeti varmış gibi bir fiili hâkimiyet kurduğuna rastlanmaktadır. İşte bu yapılar bakımından söz konusu hükümle amaçlanan şey, riskli yapı tespitini yaptıracak kişiyi belirlemek ve bu konuda çıkabilecek karışıklıkları önlemektir. Zira yol gösterici bu hükme göre bahsi geçen yapılarda risk tespitini “yapının sahibi olan arsa payı sahibi”³⁰ yaptıracaktır.

Arsanın maliki ile arsa üzerinde bulunan yapının malikinin farklı kişiler olması durumunda ise, riskli yapı tespitini kimin yaptıracak söz konusu bendin 4. cümle hükmüne göre belirlenir. Zira bu hükme göre, bu tür yapılarda risk tespitini yaptıracak kişi “yapıya sahip olduğu tapu kütüğünde belirtilen” kişidir. Aslında üst hakkı saklı kalmak üzere genel kural, arsa ile bunun üzerindeki yapının aynı kişinin mülkiyetine tabi olmasıdır. Bunun dikkate alınmadığı hüküm, medeni hukuk terminolojisine aykırıdır³¹ ve bu niteliğiyle doktrinde eleştirilmektedir.³²

2. Bakanlık veya İdare

Kentsel dönüşüme hâkim olan genel prensip “dönüşümün maliklerce gerçekleştirilmesi” olduğundan riskli yapı tespitinin öncelikle yapı malikleri tarafından yaptırılması gerektiğinden bahsetmiştik. Ancak yukarıda da değinildiği üzere, yapı maliklerinin veya kanuni temsilcilerinin herhangi bir sebeple bu tespiti yaptırmamaları halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, bu kişilere süre vererek risk tespiti yaptırmalarını isteyebilir. Verilen süre içerisinde tespit yaptırılmadığı takdirde, tespitler bu Bakanlıkça veya idarece yapılır ya da yaptırılır. Ayrıca Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek idareden de isteyebilir.

C. Tespite Karşı İtiraz ve Dava

Yapı malikleri veya kanuni temsilcileri masrafları kendilerine ait olmak üzere riskli yapı tespit talebinde bulunduğu, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar³³ gerekli incelemeleri yapar ve riskli yapı tespit raporu tanzim ederler. Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 3 hükmü uyarınca her yapı için

²⁹ Bu somut uygulamanın, rant amacıyla daire satın alan inşaat firmasının risk tespiti isteminde bulunmasını mümkün kıldığına veya diğer kat maliklerinden öç almak isteyen herhangi bir kat malikinin amacına hizmet ettiğine yönelik eleştiriler için bkz. ÖZSUNAY, s. 45; GÜRSEL, s. 147.

³⁰ “Üst arza tabidir” kuralı gereği, arsa paylarına bölünmüş bir arazide bulunan yapının tek bir paydaşa ait olamayacağı ve üst hakkı saklı kalmak üzere arazi ile yapının farklı kişilere ait olamayacağı açıktır. Bu nedenle hükümde yer alan “yapı sahibi olan arsa payı sahibi”nin, “yapı üzerinde malik sıfatıyla zilyet olan paydaş” olarak anlaşılması gerektiğine dair bkz. İNAL, s. 75, 77.

³¹ 2014 yılında Uygulama Yönetmeliği’ne eklenen bu hüküm her ne kadar medeni hukuk terminolojisine aykırı olsa da, hükmün getiriliş amacı uygulamada ortaya çıkan karışıklığı bertaraf etmektir. Bu konuda detaylı açıklamalar için bkz. SÖNMEZ, Muhammet: *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 152.

³² İNAL, s. 75.

³³ Bu kurum ve kuruluşların lisans alabilme koşulları ile lisanslarının iptali hakkında detaylı bilgiler için bkz. ÖZSUNAY, s. 24, 25.

yalnızca bir adet riskli yapı tespit raporu düzenlenebilir ve aksine bir durumun yaşanmaması için bahsi geçen kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder.

Tanzim edilen riskli yapı tespit raporları ise ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda idareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir. Gönderilen raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde, gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum ve kuruluşlara iade edilir. Eğer raporda herhangi bir eksiklik tespit edilememişse riskli yapı, 6306 sayılı Kanun m. 3/f. 2 hükmü uyarınca tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya idare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Bu bildirimden sonra ilgili tapu müdürlüğü, tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapının riskli olduğuna dair bir "açıklama" koyar. Tapu müdürlüğü, kütüğe işlenen bu açıklama hakkında aynı ve şahsi hak sahiplerini tebliğ yapmak suretiyle bilgilendirir ve Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 5 hükmü uyarınca bu tebliğde "tespiti karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe³⁴ itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıkılması gerektiği" yer alır.

1. İtiraz

Maliki olduğu yapının riskli olduğuna ilişkin tebliğ alan kişiler, bu tespiti yapan makama karşı itirazda bulunabilirler. Gerçekten 6306 sayılı Kanun m. 3/f. 1 ve Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 5 hükümlerine göre yapı malikleri veya kanuni temsilcileri, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılmışsa idareye bir dilekçe ile itiraz edebilirler.³⁵ Ancak uygulamada yapının riskli olduğuna ilişkin bildirim yapılsa da, bu bildirimle birlikte riskli yapı raporu tebliğ edilmemektedir. Bu durum ise yapı maliklerini dezavantajlı bir konuma sokmakta, itiraz dilekçelerini gerekçesiz olarak yazmalarına sebep olmaktadır.³⁶

Yapılan itiraz sonucu müdürlük veya idare, ilk olarak itirazın süresi içerisinde yapılar yapılmadığını ve itirazda bulunan kişilerin buna yetkili olup olmadığını kontrol eder. Bu hususlara uyulmadan yapılan itirazlar Yönetmelik'in m. 7/f. 6 hükmü uyarınca işleme alınmazlar.

İtiraz incelemesini ise 6306 sayılı Kanun m. 3/f. 1 hükmü uyarınca "Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri³⁷ arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin³⁸ iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler" yapar.³⁹ Bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan m. 7/f. 7 hükmü ise yapının bulunduğu ilde teknik heyetin teşkil edilmemesi ihtimaline karşı, itiraz dilekçeleriyle itiraz edilen teknik raporların o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki müdürlüğe gönderileceğini düzenlemiştir.

Yönetmelik'in m. 10/f. 7 hükmü uyarınca teknik heyet tarafından itiraz incelemesi sonucunda verilen gerekçeli kararlar, tespiti yapana yahut yaptırana bildirilir.⁴⁰ Bu karar itirazın kabul edilmesi,

³⁴ Uygulama Yönetmeliği m. 3 hükmü uyarınca müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü ifade eder.

³⁵ Riskli yapı tespitinin idari bir işlem olduğuna ve idarenin diğer her türlü işlemi gibi yargısal denetime tabi olduğuna dair bkz. GÜRSEL, s. 210.

³⁶ Bu nedenle 15 günlük itiraz süresinin ilgililerin bir dilekçeyle müdürlükten teknik raporu elde edebilecekleri makul süre dikkate alınarak tekrar düzenlenmesi gerektiğine dair bkz. GÜRSEL, s. 212.

³⁷ Bu üyelerin en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından seçildiğine dair bkz. GÜRSEL, s. 213.

³⁸ Bu kişilerin Bakanlıkta görevli inşaat ve jeofizik mühendisi olduklarına dair bkz. GÜRSEL, s. 213.

³⁹ İtirazı inceleyen teknik heyetin itiraz dilekçesinde ileri sürülen sebeplerle bağlı olmadığına dair bkz. SÖNMEZ, s. 188.

⁴⁰ İtirazların ne kadarlık bir süre içerisinde incelenip karara bağlanacağı hem Kanun'da hem de Uygulama Yönetmeliği'nde düzenlenmiştir. Ancak riskli yapı tespiti idari işlem olduğuna göre ve bu idari işleme karşı yapılacak itirazlar için özel kanunda hüküm bulunmadığına göre, genel kanun niteliğindeki İdari Yargılama Usulü Kanunu devreye girecektir. İYUK m. 11 hükmüne göre itirazların 60 günlük süre içerisinde yanıtlanması gerekiyorsa, teknik heyetin de bu doğrultuda itirazları 60 günlük süre içerisinde karara bağlaması gerekir. Ancak uygulamada bu heyetin itirazları bir ile üç ay arasında karara bağladığı görülmektedir; SÖNMEZ, s. 184.

reddedilmesi veya heyetin sessiz kalması ihtimalinde zımnen reddedilmiş olması şeklinde olabilir. Yapı malikinin yaptığı itiraz kabul edilirse, başka bir ifade ile, yapının riskli olmadığı anlaşılırsa bu durum “riskli yapı” açıklamasını kaldırmak üzere Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 8 hükmü uyarınca ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Ancak teknik heyet yaptığı inceleme sonucu yapının riskli olduğuna dair nihai bir karar verirse artık yapı maliki bu karara karşı yargısal denetim yoluna başvurmalıdır. Zira 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 9 hükmü de “*Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı, tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.*” şeklindedir.

2. Dava

Riskli yapı tespitine karşı yargısal denetim konusuna geçmeden önce itiraz ile alakalı birkaç hususun belirtilmesi zaruridir. Çünkü itirazda bulunulduğunda bu itirazın riskli yapı tespitine karşı dava açma süresini nasıl etkileyeceğinin cevaplandırılması gerekir. Öncelikle gerek 6306 sayılı Kanun’da gerek Uygulama Yönetmeliği’nde riskli yapı tespitine karşı “*itiraz edilebilir*” ibaresi yer aldığından bu itiraz yolunun ihtiyari bir başvuru yolu olduğunda şüphe yoktur. Zira bu husus “... on beş günlük itiraz etme süresinin ikinci gününde itiraz edilmesiyle otuz günlük dava açma süresinin durduğu, 6306 sayılı Kanun’da düzenlenen riskli yapı tespitine itiraz yolunun ihtiyari bir başvuru yolu olduğu ve ancak zorunlu itirazlarda dava açma süresinin, bu idari başvuru yolunun tüketilmesiyle başlayacağı...” şeklinde Danıştay 14. Dairesi’nin kararında da açıkça belirtilmiştir.⁴¹

İhtiyari başvuru yolunu kullanarak itiraz eden malikin bu itirazı teknik heyet tarafından reddedilirse veya ilgililer tarafından itiraz yolu tercih edilmezse riskli yapı tespit kararı kesinleşir. Bu noktadan sonra yapı maliki⁴² risk tespitine karşı ancak, ret kararının kendisine tebliğinden ya da itiraz hakkını kullanmadığı için kararın kesinleştiği tarihten itibaren 30 gün içinde dava açabilir. Yapının bulunduğu yerdeki idare mahkemesinde açacağı bu davada yapı maliki husumeti prensip olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına⁴³ yöneltilmelidir.⁴⁴ Ancak sırf davanın açılması⁴⁵ riskli olduğu tespit edilen yapıya, kentsel dönüşümüne ilişkin mevzuatların uygulanmasını engellemeyecektir. Gerçekten Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 1 hükmüne göre riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde, müdürlük gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını idareden ister. Dolayısıyla dava süresi boyunca maliki olduğu yapının yıkılmasını ve telafisi güç zararların meydana gelmesini istemeyen kişi idare mahkemesinden ayrıca “yürütmenin durdurulmasına” karar verilmesini talep etmelidir.⁴⁶

⁴¹ Danıştay 14. D., T. 11.04.2017, E. 2016/11006, K. 2017/2167. (BİLKE, Efe: *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 146’dan alınmıştır).

⁴² Danıştay, 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında riskli yapı tespitine karşı ancak kat maliklerinin veya kanuni temsilcilerinin itiraz edebildiğini dikkate almış ve bu hükümleri söz konusu dava açma ehliyetine teşmil etmiştir. Yani sınırlı aynı hak sahipleri ile kiracılar bu davayı açamazlar. Hatta bunlar sadece tespite karşı değil ayrıca yıkım ve tahliye kararlarına karşı da dava açamazlar. Bu konu hakkında daha kapsamlı bilgiler için bkz. BİLKE, s. 158; Bu davayı ancak yapıyla mülkiyet bağı olanların açabileceklerine dair birçok Danıştay kararı için bkz. YAZICI, Gün: *Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 90-93.

⁴³ Husumetin kime yönelileceği konusunda Danıştay’da henüz bir içtihat birliği sağlanamamıştır. Danıştay bazı kararlarında bu davanın Bakanlığa, bazı kararlarında Valiliğe ve bazı kararlarında da Bakanlıkça yetki yapılmışsa belediyelere karşı açılması gerektiğine hükmetmiştir. Tüm bu kararlar için bkz. BİLKE, s. 167 ve 168.

⁴⁴ ÖZSUNAY, s. 30; Açılacak bu davanın bir iptal davası olduğuna dair bkz. BİLKE, s. 154.

⁴⁵ Aslında bir yapının riskli olduğunun belirlenmesi bir tespit işlemidir ve kural olarak idarenin tespit işlemlerine karşı dava açılmaz. Ancak bazen tespit işlemleri, ortada kesin ve yürütülmesi gerekli bir işlem olduğundan bahisle idari dava konusu edilebilirler. Gerçekten riskli yapı tespit işlemi de, 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek ve mülkiyet hakkını kısıtlayacak bir yığın zincirleme işlemin dayanağı olduğundan, bu işlemin kesin ve yürütülmesi zorunlu bir idari işlem olduğu kabul edilmelidir. Konuyla ilgili daha detaylı açıklamalar için bkz. BİLKE, s. 163 ve 164.

⁴⁶ İYUK gereğince yürütmenin durdurulması kararı verilmesi çok sıkı şartlara bağlanmıştır. Ancak telafisi güç ve imkânsız zararlar doğacağına ispatlanması ve işlemin hukuka aykırı olması durumunda yürütmenin durdurulması kararı verilebilecektir. Bu nedenle dava dilekçesi teknik belgelerle desteklenmeli, mümkünse yeni bir riskli yapı tespit raporu alınmalı ve bu belgeler mahkemeye sunulmalıdır. Yoksa yürütmenin durdurulması talebinin reddedilebileceğine dair bkz. RUHİ, Canan / RUHİ, Ahmet Celal: *Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 70.

İdare mahkemesi ise yargılama sürecinde yapıya ilişkin tekrar bir risk tespiti raporu düzenlenmesini isteyebilir ve başka bir lisanslı kuruluşu görevlendirerek inceleme yaptırabilir. Yargılama sonucunda riskli yapı tespit raporunun iptaline karar verilirse dava konusu işlem geçmişe etkili olarak ortadan kalkar ve mahkemece tapu müdürlüğüne riskli yapı açıklamasını kaldırmak üzere bildirimde bulunur.⁴⁷ Aksine bir karar verilirse davacı taraf, mahkemenin verdiği karara karşı, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK)⁴⁸ m. 45/f. 1 ve f. 2 hükmü uyarınca kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde istinaf yoluna başvurulabilir. Son olarak bölge idare mahkemesinin istinaf sonucu verdiği karara karşı ise yine İYUK m. 46 hükmü uyarınca kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde temyiz yoluyla Danıştaya başvurulabilir.

II. RİSKLİ YAPI HAKKINDA KARAR ALINMASI

A. Genel Olarak

Kat mülkiyetine veya paylı mülkiyete tabi bir yapının yahut binanın riskli olduğunun tespit edilmesi üzerine artık bu yapıya mutlak surette güvenilemeyeceğinden riskin nasıl bertaraf edileceği konusunda karar alınması gerekir. Bu karar canlarının ve mallarının emniyette olmadığını öğrenmiş olan kat maliklerince veya paydaşlarca alınır. Çünkü 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile amaçlanan esas şey, gerçekleştirilecek dönüşümde söz hakkının öncelikle maliklerde olmasıdır.⁴⁹

Malikler veya paydaşlar söz konusu riski ya yapıyı güçlendirerek ya da onu yıktırarak bertaraf edebileceklerdir. Ancak bazen yapının yıktırılması riskin önlenmesi için tek seçenek olabilir veya maliklerce bu yol tercih edilmiş olabilir. İşte bu noktada iş sadece yıkım tercihinde bulunmakla bitmeyecek, yıkım sonrası hangi sözleşmelerin akdedileceği veya taşınmazın nasıl değerlendirileceği de karar konusu olacaktır.

Tüm bu karışık kararların verilmesi hususunda kat malikleri için KMK'deki veya paydaşlar için TMK'deki karar yeter sayısı aranacak olursa, menfaatlere uygun ortak bir karar almak neredeyse imkânsız olacaktır. Çünkü KMK m. 44 ve m. 45 ile TMK m. 692 hükmüne göre taşınmazı yıkmak gibi olağan kullanımın gerekli gördüğü ölçüyü aşacak nitelikteki kararların alınması oy birliğinin sağlanmasına bağlıdır. Bu nedenle kentsel dönüşümle ilişkin özel mevzuat, m. 6 hükmüyle riskli yapıların dönüşüm sürecini kolaylaştırabilmek amacıyla daha az karar yeter sayısı arayan özel bir düzenlemeye yer vermiştir ve bu düzenleme aşağıda incelenecektir.

Açıklandığı üzere riskli olduğu tespit edilen yapıda, riskin nasıl bertaraf edileceği hususunda kat maliklerince veya paydaşlarca karar alınması gerektiği muhakkaktır. Peki, oy birliğinin sağlandığı ihtimalde dahi bu kararların toplantı gerçekleştirmek suretiyle mi alınması gerekir? Bu konu hakkında aşağıda çeşitli görüşlere yer verilecek ve dikkat edilmesi gereken hususlar irdelenecektir.

B. Toplantı Yapılması

Ülkemizde riskli olduğu tespit edilen yapı hakkında, maliklerce veya paydaşlarca toplantı yapılmaksızın alınan kararlar ile akdedilen sözleşmelere; hatta karar dahi alınmaksızın müteahhitlerle yapılan sözleşmelere rastlanılmaktadır. Toplantı yapılmaksızın alınan bu kararların ve akdedilen sözleşmelerin geçerli olup olmadığı ise tartışma konusudur. Zira 6306 sayılı Kanun ve Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde toplantının muhakkak yapılması gerektiğine dair emredici bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak Uygulama Yönetmeliği m. 15/f. 2 hükmünün 2016 yılındaki değişiklikten önceki halin-

⁴⁷ İLGEZDİ, s. 69.

⁴⁸ 20.01.1982 tarihli ve 17580 sayılı Resmi Gazete.

⁴⁹ Bu durum 6306 sayılı Kanun m. 6/b. 1, c. 7'de "Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır." şeklinde ve UY m. 15/b. 1, c. 1'de "Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır." şeklinde belirtilmiştir. Dönüşümün maliklerce gerçekleştirilmesi esasının 6306 sayılı Kanun'a hâkim olan temel prensiplerden biri olduğu hususunda ayrıca bkz. İNAL, s. 83.

de⁵⁰ oy birliğinin sağlanamadığı hallerde maliklerden birinin istemi üzerine diğer maliklerin toplantıya çağrılacağı düzenlenmişti. Bu açık hükümden de oy birliğinin sağlandığı hallerde artık toplantıya ihtiyaç olmadığı,⁵¹ toplantının yalnızca ortak bir karar alınamadığında düzenleneceği anlaşıyordu. 2016 yılında yapılan değişiklikle bu hüküm de Uygulama Yönetmeliği'nden çıkartılmış ve toplantının gerekli olup olmadığı hususunda kanuni bir boşluk meydana gelmiştir.

Yönetmelik'in m. 15/f. 2 hükmünün sadece lafzı dikkate alındığında, bu Yönetmelik'in dayandığı özel kanunun aradığı asgari karar yeter sayısına ulaşıldığı hallerde artık toplantı yapılmasına gerek olmadığı düşünülebilir. Ancak tüm bunlara rağmen riskli yapıya ilişkin olarak alınacak kararların kat maliklerince gerçekleştirilecek toplantıda alınması yerinde olacaktır.⁵² Çünkü riskli yapıya ilişkin alınacak kararın hiçbir aşamasına müdahil olmayan yapı maliki için bu durum, onun mülkiyet hakkının ihlali niteliğindedir.⁵³ Bu noktada her yapı malikinin yapıdaki riskin nasıl bertaraf edileceği, hangi yüklenici ile hangi sözleşmelerin akdedileceği hususunda bir görüş bildirme, müzakere etme ve değerlendirme yapma yetkisi vardır. Bu yetki onun bağımsız bölümündeki mülkiyet hakkının bir gereğidir. Aksinin kabulü halinde, kanunun aradığı yeter sayısına ulaşan malikler azınlıkta kalanların haberi olmaksızın onların mülkiyet hakkını doğrudan etkileyecek kararlar alabilecek ve bu kararları onlara dayatabileceklerdir.⁵⁴

1. Kat Mülkiyetine Tabi Binalarda Toplantı Yapılması

6306 sayılı Kanun'da ve bu Kanun'a dair yönetmelikte toplantı yapılması gerektiğine ilişkin bir düzenleme bulunmasa da, kat mülkiyetine tabi riskli yapılarda karar alınabilmesi için tüm kat maliklerinin katıldığı bir toplantının yapılması zorunludur.⁵⁵ Yapılması lazım gelen bu toplantının ise KMK m. 29/f. 2 hükmü uyarınca olağanüstü bir toplantı olduğu aşikârdır. Zira ana yapıda büyük masraf gerektiren bir onarım masrafının doğması bile doktrinde olağanüstü toplanma sebebi olarak kabul edilmiştir.⁵⁶ Hal böyleyken ana yapının geleceğine ve yıkım sonrası akdedilecek sözleşmelere ilişkin alınacak kararlar için de olağanüstü toplanılması gerektiği muhakkaktır.

Söz konusu toplantıya çağrı usulü ise KMK m. 29/f. 2 hükmünde⁵⁷ belirtilmiş olup bu hüküm emredici niteliktedir. Zira ilgili hükmün emredici nitelikte olduğu hem doktrinde⁵⁸ hem de Yargıtay kararlarında⁵⁹ açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla usule ilişkin emredici bu hukuk kuralına aykırı olarak toplantı yapılması veya toplantının hiç yapılmaması halinde yeterli karar yeter sayısına ulaşılsa dahi alınacak karara kesin hükümsüzlük yaptırımını uygulanır. Çünkü kanunun emredici hükümlerine aykırı

⁵⁰ 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazete.

⁵¹ Riskli yapı hakkında oy birliği ile alınan kararın veya akdedilen sözleşmenin toplantı yapılmadığından bahisle geçersizliğinin ileri sürülmesinin artık hakkın kötüye kullanılmasını teşkil edeceği yönünde bkz. İNAL, s. 85.

⁵² Toplantı ibaresinin yer almaması birçok probleme neden olsa da yasa koyucunun amacının uygulamada karar alma sürecini hızlandırmak olduğu yönünde bkz. ÇAKIR, Halil Burak: *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2018, s. 61.

(<http://acikerisim.ticaret.edu.tr/xmlui/handle/11467/2521> E.T.: 10.07.2021).

⁵³ Toplantı yapılmaksızın alınan ve azınlığın mülkiyet hakkını ihlal eden bu kararların kesin hükümsüz olacağına dair bkz. İNAL, s. 87.

⁵⁴ Kendi arasında asgari çoğunluğu sağlayan ve adeta komşularının arkasından iş çeviren bir kısım kat maliki veya paydaşın, bu suretle kendi iradelerini onlara dayatmalarının aynı zamanda medeni toplum anlayışıyla bağdaşmayacağı ve ahlaken de kabul edilemeyeceği yönünde bkz. İNAL, s. 87.

⁵⁵ Kat maliklerinin riskli yapıyla ilgili alacakları kararlarda ve yapacakları işlemler hakkında 6306 sayılı Kanun'da hüküm yoksa bu boşluğa KMK hükümlerinin uygulanması gerektiğine dair bkz. GÜRSEL, s. 179; BEYAZKILIÇ, Yeşim: *Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s. 92.

⁵⁶ GERMEÇ, Mahir Ersin: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 9. Baskı, Seçkin, Ankara, 2020, s. 741.

⁵⁷ "...Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir."

⁵⁸ ERTAŞ / CUMALIOĞLU / SERDAR, s. 478.

⁵⁹ Yargıtay, 18. HD., T. 10.02.2015, 6778/1780 (OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 677, dn. 275'ten alıntıdır).

olan hukuki işlemlerin⁶⁰ kesin hükümsüz olacağı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 27/f. 1 hükmünde açıkça ifade edilmiştir.⁶¹ Gerçekten *İnal*'a göre de toplantı yapılmaksızın alınan ve bu yolla azınlığın mülkiyet hakkının ihlal edildiği⁶² kararlara söz konusu yaptırımın uygulanması en makul olanıdır.⁶³ Yazar, usule aykırı alınan kararın geçerli olduğunun kabul edilmesi halinde, KMK'nin ihlal edilmesine fiilen imkân tanınmış olacağını vurgulamaktadır.⁶⁴ Yine *Gürsel*, riskli yapı hakkında kat maliklerinin en az 2/3 çoğunlukla aldıkları kararın çok taraflı bir hukuki işlem olduğunu belirterek kararın KMK m. 29/f. 2 hükmünde belirtilen usul çerçevesinde alınması gerektiğine değinmiştir.⁶⁵ Aksi takdirde usule ilişkin emredici hükmün saf dışı bırakılacağını ve kararın kesin hükümsüz olacağını ifade etmiştir.

Bu noktada genel prensibe bağlı kalındığında, kararın kesin hükümsüz olduğunun ileri sürülmesi için dava açılmasına gerek olmadığı düşünülebilir. Bu karar kendiliğinden hükümsüz kabul edilir. Belirli bir sürenin geçmesi ile de söz konusu karar geçerli hale gelmeyecektir. Bu bakımdan bu tarz kararlar iptal davasının konusunu oluşturmazlar. Ancak *İnal*'a göre söz konusu kararlar için dava açılmasına gerek olmasa da, özellikle mülkiyet hakları ihlal edilen malikler için ilgili mahkemeden bu hükümsüzlüğün tespitini istemek büyük önem arz eder. Çünkü 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 1, c. 9 hükmündeki pay satışı⁶⁶ ancak bu şekilde engellenebilir. Yazar, ayrıca mahkemenin kesin hükümsüzlük tespitine kadar satışın gerçekleştirilme ihtimali üzerinde durmuş,⁶⁷ geçersiz karara dayanan bu satış sözleşmesinin de kesin hükümsüz olacağını belirtmiştir. Son olarak tapuda, bahsi geçen sözleşmeye dayanarak payı satın alan adına gerçekleştirilecek tescilin ise, bu tescilin bağlayıcı bir hukuki işleme dayanmamasından dolayı yolsuz tescil teşkil edeceğini ileri sürmüştür.

Ancak istisnai bazı durumlar için kesin hükümsüz olan işlemler genel esaslardan farklı esaslara tabi tutulur.⁶⁸ Örneğin, ölüme bağlı batıl bir tasarrufu hükümsüz kılabilmek için hak sahibinin iptal davası açması gereklidir. Yine aynı şekilde batıl bir evlilik, mahkemenin kesin hükümsüzlük kararına kadar geçerli bir evliliğin tüm hüküm ve sonuçlarını doğurur. İşte bu esaslar kesin hükümsüzlüğe tatbik edilecek genel esaslardan ayrık ve özel esaslardır. *Özsunay*'a⁶⁹ göre, söz konusu ayrık esasların gündeme geleceği bir yer de çalışmamızı ilgilendiren ve kat malikleri kurulunca alınan kesin hükümsüz kararlardır. Yazara göre gerek şekil gerekse içerik bakımından hukuka aykırı kararlara karşı azınlıkta kalan kat malikleri veya paydaşlar iptal davası açmalıdır.⁷⁰ Açacakları bu davada söz konusu kişiler, toplantının usulüne uygun ya da hiç yapılmadığını ve dolayısıyla alınan kararların geçersiz olduğunu, bunların iptal edilmesi gerektiğini ileri sürmelidir.

⁶⁰ TBK m. 27/f. 1 hükmünde yer alan "sözleşmeler" kavramının hukuki işlemler şeklinde okunabileceği hakkında bkz. SEROZAN, Rona: *Medeni Hukuk*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 337.

⁶¹ Aykırılığı kesin hükümsüzlüğe yol açan buyurucu hukuk kurallarının küçük bireysel çıkarların ötesinde, önemli, ağırlıklı yararları gözetilen ve tersi de öngörülemeyen hukuk kuralı olduğuna dair bkz. SEROZAN, s. 337.

⁶² Azınlığın mülkiyet hakkının ihlal edildiği kararlara kesin hükümsüzlük yaptırımının uygulanmasının temel gerekçesi, böyle bir kararın en başta içerik olarak hukuka aykırı olmasıdır. Çünkü hem Anayasa m. 35 hem de TMK m. 683 hükümleriyle korunan mülkiyet hakkının ihlal edilmesi hukukun ihlal edilmesi ve kamu düzeninin tehdit edilmesi anlamına gelecektir. İNAL, s. 162.

⁶³ İNAL, s. 87.

⁶⁴ İNAL, s. 90.

⁶⁵ GÜRSEL, s. 181.

⁶⁶ Satışla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. dn. 77.

⁶⁷ Dava satış ve tescil işleminden sonra açılacaksa, artık kararın kesin hükümsüz olduğunun tespitine ilişkin dava değil, tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin dava açılacağına dair bkz. İNAL, s. 168.

⁶⁸ OĞUZMAN, M. Kemal / BARLAS, Nami: *Medeni Hukuk*, 24. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 226.

⁶⁹ ÖZSUNAY, s. 33.

⁷⁰ Kamu düzenini korumaktan ziyade, kat malikleri birliğinin menfaatini korumayı hedefleyen kurallara aykırı davranışından dolayı hakkı ihlal edilen kat malikine hukuka aykırı kararın iptali için dava açma hakkının tanınması gerektiğini savunan aynı yönde görüş için bkz. NOMER, Haluk Nami: *Kişî Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008, s. 78.

Son olarak kat malikleri arasında oy birliği olsa bile söz konusu kararların toplantı yapılarak alınması gerektiği unutulmamalıdır. Bu husus Yargıtay tarafından da benimsenmiştir.⁷¹ Öyle ki, toplantı yapılmadan tüm kat maliklerinin ayrı ayrı muvafakati alınsa bile toplantı şartı gerçekleşmediğinden bu karar geçersiz olacaktır. Geçersizlikten kasıt yukarıda belirtildiği üzere kararın kesin hükümsüz olmasıdır. Toplantının kanuni usule uygun veya hiç yapılmaması suretiyle alınan kararın kesin hükümsüz olması durumunda, bu karara dayanılarak daha sonra akdedilen sözleşmeler de aynı geçersizlik yaptırımını ile karşı karşıya kalacaktır. Ancak kat maliklerinin oy birliğiyle aldıkları karar sonucu toplantı yapılmaksızın bir yükleniciyle sözleşme akdedilmişse, daha sonra toplantı yapılmadığından cihetle bu sözleşmenin kesin hükümsüz olduğunu ileri sürmek hakkın kötüye kullanılmasını teşkil edecektir.

2. Paylı Mülkiyete Tabi Binalarda Toplantı Yapılması

Paylı mülkiyete ilişkin genel kanun niteliğinde olan TMK'de, KMK'den farklı olarak riskli yapı hakkında karar alınabilmesi için toplantı yapılmasını zorunlu kılan bir hukuki düzenleme mevcut değildir.⁷² Ancak çoğu zaman paylı mülkiyete tabi binalarda kullanılmaya elverişli bağımsız bölümler paydaşlar arasında fiilen paylaşılır ve bunun sonucunda paydaşlar arasındaki hukuki ilişki, her bir kişiye bağımsız ve ayrı bir mülkiyetin tesis edildiği kat malikleri arasındaki hukuki ilişkiye benzer. Uygulamada ortaya çıkan bu benzerlikten dolayı, riskli yapı hakkında karar alınabilmesi için paydaşlarca da toplantı yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde çoğunluğu oluşturan iradenin gelişmelerden haberi olmayan azınlığa dayatılması ve bu yolla azınlığın mülkiyet hakkının ihlal edilmesi gibi sakıncalarla karşılaşılacaktır.⁷³

III. KARAR ALINMASI İÇİN GEREKLİ OLAN TOPLANTI

A. Genel Olarak

Daha önce de belirtildiği üzere riskli olduğu tespit edilen yapı hakkında riskin nasıl bertaraf edileceği hususunda kat maliklerince veya paydaşlarca karara varılması icap edecektir. Ancak zaruri olan bu toplantının nasıl gerçekleştirileceği veya toplantıya davetin nasıl sağlanacağı konusunda yine 6306 sayılı Kanun yahut Uygulama Yönetmeliği herhangi bir düzenleme getirmemiş; sadece bu toplantıda karar alınabilmesi için gerekli karar nisabını düzenlemiştir. Toplantı usulüne ilişkin bu boşluklar, hem ilk uygulama yönetmeliğinden beri süregelen uygulama hem de genel kanun niteliğindeki KMK'de yer alan toplantıya ilişkin emredici hükümler göz önünde bulundurularak giderilmektedir ve bu hükümler gereği izlenmesi gereken yol şu şekildedir:

- Öncelikle yönetici, denetçi veya kat maliklerinin yahut paydaşların üçte biri tarafından diğer paydaşlar veya kat malikleri olağanüstü toplantıya çağrılır.

⁷¹ Kat mülkiyetine tabi bir yapıya yeni bir kat eklenmesi için kat maliklerinin ayrı ayrı rıza göstermelerinin yeterli olmadığı, bu kararın kat malikleri kurulunda oy birliği ile alınmış olması gerektiğine dair bkz. Yargıtay, 5. HD., T. 20.06.1988, E. 1988/2366, K. 1988/9173 (www.lexpera.com.tr E.T.: 10.05.2021).

Ana taşınmazın batı cephesinin reklam amaçlı olarak kiralanabilmesi için bu kiralama kararının kat malikleri kurulunda oy birliği ile alınması gerektiğine ve KMK m. 45 hükmündeki şartları taşımayan kat malikleri kurulu kararı olmaksızın imzalanan kira sözleşmesinin geçersiz olacağına dair bkz. Yargıtay, 20. HD., T. 06.12.2017, E. 2017/3953, K. 2017/10191. (www.lexpera.com.tr E.T.: 10.05.2021).

⁷² Ancak paylı mülkiyetin niteliği gereği; paydaşlar arasında kat maliklerine göre daha yakın bir ilişki ve işbirliği olduğu yadsınmaz bir gerçektir. Zira TMK bu doğrultuda tüm paydaşlara mülkiyet konusu taşınmazla ilgili olağan yönetim işlerini yapabilme yetkisi tanımıştır. Aslında bu nedenlerle toplantı gibi ağır bir formalitenin paydaşların menfaatine hizmet etmeyeceği ve uygulamada işlevsel olmayacağı üzerinde durulmaktadır. Fakat paylı mülkiyete tabi taşınmazda paydaşlar arasında, fiilen paylaşılan kullanılmaya elverişli bağımsız bölümler olabilir. Bu durumda söz konusu gerekçelerin kabul edilemeyeceği ve özellikle yıkım veya yeniden inşa gibi olağan yönetim işlerini aşacak nitelikteki tasarrufların yine toplantı yapılarak karara bağlanması gerektiği yönünde detaylı açıklamalar için bkz. İNAL, s. 91.

⁷³ Toplantı yapma zaruretinin bağımsız bir bölüme sahip olan paydaşların mülkiyet haklarının ihlaline engel teşkil edecek fonksiyonda olduğuna dair detaylı açıklama için bkz. İNAL, s. 91.

- Daha sonra riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir.⁷⁴
- Bu toplantıda; riskli yapıda riskin nasıl bertaraf edileceğine, yapının güçlendirileceğine mi yoksa yıktırılacağına mı, eğer yıkım gerçekleştirilecekse yıkım sonrası arsa haline gelecek taşınmazın ne şekilde kullanılacağına, arsanın üzerine tekrar bina inşa edilecekse bunu kimin yapacağına, eğer kendileri yapmayacaksa hangi yüklenici ile sözleşme imzalanacağına ve bu sözleşmenin ne gibi koşullar içereceğine kat maliklerince veya paydaşlarca oy birliğiyle karar verilmeye çalışılır.
- Oy birliği sağlanamazsa ne yapılacağına en az 2/3 çoğunlukla karar verilir.
- Bu karar tutanak altına alınır ve karara katılanlar tarafından imzalanır.⁷⁵
- Bu karar, karara katılmayanlara veya toplantıya iştirak etmeyenlere bir teklifle birlikte noter vasıtasıyla⁷⁶ tebliğ edilir.
- Bu bildirimde kararın on beş gün içinde kabul edilmemesi halinde kabul etmeyenlerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının satışı⁷⁷ yoluna gidileceğine dair bilgi verilir.

B. Toplantının Zamanı

Riskli yapı hakkında alınacak yıkım veya güçlendirme kararı için yapılacak toplantının ne zaman gerçekleştirileceği hususundaki soruların da cevaplandırılması gerekmektedir. Örneğin bir yapının zaten riskli olduğunun tespit edileceği düşünülüp kat maliklerince veya paydaşlarca tespitten önce toplantı yapılabilir mi yahut yapılırsa bu toplantıda alınacak kararın ve akabinde akdedilecek sözleşmelerin geçerli olduğu söylenebilir mi? Tüm bu problemler çalışmamızda kentsel dönüşüme ilişkin 6306 sayılı Kanun'un ilk hali ile mevcut hali arasındaki farklılıklar gözetilerek irdelenecektir.

İnceleme konusu kanunun ilk düzenlemesine göre riskli olduğu tespit edilen yapıların önce tahliye edilmesi, daha sonra yıktırılması ve toplantının da boş arsa haline gelen söz konusu taşınmazla ilgili olarak işte bu yıkımdan sonra gerçekleştirilmesi gerekiyordu.⁷⁸ Bu durumda riskli yapı yıkılmadan önce özel nitelikli kanunun uygulama alanı bulması gibi bir durum söz konusu olmuyor; riskli yapıyla ilgili alınacak kararların KMK hükümleri uyarınca oy birliği ile alınması gerekiyor⁷⁹ ve bu husus Yargıtay⁸⁰ tarafından da benimseniyordu. Ancak Yargıtayın bu yöndeki uygulaması dönüşüme dair özel mevzuatın getiriliş amacı ile örtüşmediği gerekçesiyle sık sık eleştirilmekteydi.⁸¹

⁷⁴ Lisanslı değerlendirme kuruluşları tarafından tanzim edilen taşınmazın mevcut durumu, hak sahiplerinin veya maliklerin tespiti ve bağımsız bölümlerin şerefiye değerlendirmeleri gibi bilgilerin yer aldığı bu raporun yeniden inşa ihtimalinde maliklerin zararını ispat için dayanaacağı en önemli belge olduğuna dair detaylı açıklamalar için bkz. KİRAZ, Ali Güvenç: *A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm*, 6. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 22; bu tespit yetkisinin İstanbul'da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından İlçe Belediyeleri'ne devredildiğine dair bkz. İLGEZDİ, s. 161.

⁷⁵ Bina Ortak Karar Protokolü olarak nitelendirilen bu metnin nasıl düzenleneceği ve hangi hususları içereceğine dair detaylı açıklamalar için bkz. KİRAZ, s. 24.

⁷⁶ UY m. 15/f. 2'de 21.06.2019'da yapılan değişiklikle bu kararın toplantıya iştirak etmeyenlere ve karara katılmayanlara yalnız noter aracılığıyla değil 7201 sayılı Tebligat Kanunu'na göre de tebliğ edileceği hükme eklenmiştir.

⁷⁷ Paylı mülkiyet söz konusu ise bu satışın açık artırma usulü ile öncelikle anlaşma sağlayan diğer paydaşlara teklif yapılarak gerçekleştirileceğine, diğer paydaşların bu yönde niyeti yoksa rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydıyla arsa payının tapuda Hazine adına resen tescil edileceğine dair bkz. Uygulama Yönetmeliği m. 15/b. 2, c. 3.

⁷⁸ KİRAZ, s. 20; bu düzenlemenin lafzından riskli yapıyla ilgili sadece yıkım tedbirinin alınabileceği ve yapıyı güçlendirmeye ilişkin tedbirin ise ancak KMK'deki hükümler uyarınca oy birliği ile alınabileceği gibi bir anlam çıktığından bu kurgunun hukuken yanlış, uygulama açısından sorunlu ve kat malikleri açısından belirsizlik yarattığına dair detaylı açıklamalar için bkz. İNAL, s. 94; yapı yıkılana kadar kat maliklerinin yıkıma ve yeniden yaptırılmasına ilişkin olarak alacakları karar ve yapacağı işlemlerde KMK hükümlerinin uygulanması gerektiği görüşünde bkz. BEYAZKILIÇ, s. 92.

⁷⁹ Kanunun aradığı irade beyanlarından birinin olmaması sebebiyle, oy birliğiyle alınmayan karara yokluk yaptırımının uygulanacağı görüşünde bkz. ARPACI, Abdülkadir: *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 2. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul, 1994, s. 156-157.

⁸⁰ Yıkımdan önce alınacak yapının yıkılarak yeniden yapılması yönündeki kararın 6306 sayılı Kanun somut olayda henüz uygulanamaya-
cağından 2/3 oy çoğunluğuyla değil KMK hükümleri uyarınca oy birliğiyle alınması gerektiğine dair bkz. Yargıtay, 18. HD., T. 26.11.2015, E. 2015/2026, K. 2015/17243. (www.lexpera.com.tr E.T.: 11.06.2021).

Sözü edilen özel mevzuatın revize edilmiş ve yürürlükteki mevcut düzenlemesinde ise riskli olduğu tespit edilen yapılar hakkında alınacak kararların yapının yıkılmasından önce alınması gerektiği bu sefer açık bir şekilde belirtilmiştir. Öyle ki ilgili mevzuatın m. 6/b. 1, c. 8 hükmü şu şekildedir: “... *Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılar da ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.*” Bununla birlikte, ilgilere alınacak tüm kararların yıkımdan önce alınabileceği gibi yapının yıkımından sonra da alınabileceği konusunda tereddüt yoktur.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, bir yapının riskli olduğu tespit edilmeden önce tespit bu yönde olacağını varsayıp kat maliklerince veya paydaşlarca ilgili kanundaki asgari çoğunlukla karar alınabilmesi mümkün değildir.⁸² Çünkü daha önce de belirtildiği üzere kentsel dönüşüme dair özel kanun ancak bir yapının riskli olduğunun tespit edilmesi üzerine uygulama alanı bulacak,⁸³ bu tespitten önce alınacak kararlara ise taşınmaz üzerindeki mülkiyet türüne göre genel nitelikteki KMK veya TMK hükümleri uygulanacaktır.⁸⁴

C. Toplantı Çağrısı

Ne yazık ki yapılacak olan toplantının çağrı şekliyle alakalı herhangi bir düzenleme yine ilgili Kanun’da ve Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nde mevcut değildir. Bu durumda daha önce de belirttiğimiz üzere özel kanunda yer almayan bu boşlukların doldurulması için genel kanun niteliğindeki KMK’ye bakılması ve toplantıya çağrı şekli için m. 29/f. 2 hükmünün kıyasen uygulanması gerekmektedir. Yani kat maliklerinin üçte birinin, yöneticinin veya deneticinin toplantı tarihinden en az on beş gün önce, toplantı sebebini bildiren bir yazıyı tüm kat maliklerine imza karşılığı vermesi veya taahhütlü mektupla göndermesi gerekmektedir.⁸⁵ Gönderilmesi gereken adres ise diğer tüm maliklerin tebliğe elverişli olan (MERNİS) adresleridir.⁸⁶

Paylı mülkiyete tabi bir riskli yapı için de toplantı yapılması zorunlu olsa da bu toplantıya paydaşların nasıl çağrılacağı hususunda genel kanun niteliğindeki TMK’de bir düzenleme mevcut değildir. Buradaki kanun boşluğunun bir şekilde doldurulması gerekmektedir. Bu boşluğun ise KMK m. 29/f. 2 hükmünün kıyasen uygulanması yoluyla doldurulması hem amaca uygun, hem de pratik bir çözüm olacaktır. KMK hükümlerine aykırı olan bir usulle gerçekleştirilen toplantıyı sulh hukuk mahkemeleince denetleme yapılabileceği unutulmamalıdır.⁸⁷

Dava konusu ana taşınmaz üzerindeki yapı yıkılmadığından ve kat mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüşmediğinden bahisle 2/3 oy çoğunluğu ile verilen yıkım kararının iptalinin gerektiği, 6306 Sayılı Kanun’un kat mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüşmeden uygulanamayacağı ve bu gibi tedbirlerin ancak kat maliklerinin oy birliği ile alınabileceğine dair aynı yönde karar için bkz. Yargıtay, 18. HD., T. 04.11.2015, E. 2015/1794, K. 2015/15821. (www.lexpera.com.tr E.T. 11.06.2021).

⁸¹ Riskli binanın yıkımı için oy birliği arandıktan sonra, binanın yeniden yapılması için 2/3 oy çoğunluğunun aranmasının hiçbir mantıklı izahının olmadığı, zira uygulamada yıkımın ve yeniden yapımın ayrı ayrı aşamalarla değil, tek bir karar ve bu karara bağlı sözleşmelerle şekillendiği ve yıkımdan önce oy birliği aranmasının 6306 sayılı Kanun’un amacını sekteye uğrattığı ve işlevselliğini ortadan kaldırdığı; tüm bunlardan mütevellit Yargıtay’ın kanunun lafzi yorumuna sıkı sıkıya bağlanmaktansa özel kanunun düzenleniş amacına hizmet etmesi gerektiği yönünde detaylı eleştiri ve değerlendirmeler için bkz. ÇETİNER, Bilgehan: “Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesi’nin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 2016, Cilt 74, Sayı 1, s. 233-240.

⁸² ÖZKAN, Hasan / KUBİLAY, Ceren / GEORGIU, Papa: *Açıklamalı - Örnekli Kentsel Dönüşüm Uygulaması*, Cross Basım ve Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 4.

⁸³ 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği’nde tespit kesinleşmesi gerektiğine dair bir ifadenin olmaması ve riskli olduğu tespit edilen yapının bir kere yıkıldıktan sonra artık tespit sonucundaki değişikliğin bir anlam ifade etmeyeceğinden hareketle bu tespit kesinleşmesinin gerekli olmadığı görüşünde bkz. İNAL, s. 100.

⁸⁴ Böyle bir hukuki zorunluluğun yanında ayrıca bir ihtimali göz önünde bulundurarak paydaşların veya kat maliklerinin sıhhatli bir irade ortaya koyamayacak olmaları ve uygulamada gerekli özeni göstermeyecekleri yönünde detaylı değerlendirmeler için bkz. İNAL, s. 98.

⁸⁵ İNAL, s. 106.

⁸⁶ Usulsüz tebligat yapanlar aleyhine Cumhuriyet Başsavcılığı’na suç duyurusunda bulunabileceği hakkında bkz. KİRAZ, s. 19.

⁸⁷ SÖNMEZ, s. 91.

D. Toplantı Yeter Sayısı

Çalışmamızda üzerinde durulan özel kanunda paydaşların veya kat maliklerinin toplantıya nasıl çağrılacağı ile alakalı hüküm bulunmadığı gibi toplantı yeter sayısı hakkında da herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Öncelikle karar yeter sayısının Kanun'un 6. maddesi uyarınca 2/3 olduğu düşünüldüğünde, bunun doğal sonucu olarak toplantı yeter sayısı olarak da en az 2/3 çoğunluk oluşturulması gerektiği söylenebilir.⁸⁸

IV. KARAR AŞAMASI

A. Genel Olarak

Karar aşamasına geçmeden önce yanlış anlaşılma olmaması adına riskli olduğu tespit edilen ve bu tespitin kesinleştiği yapıların (istisnaları olmak kaydıyla)⁸⁹ mutlaka yıkılması gerektiği unutulmamalıdır. Zira bir kere risk tespiti yapıldığı zaman artık yapı için geri dönülemez sonuçlar doğacaktır. Gerçekten risk tespitine ilişkin rapor kesinleşince, daha önce belirtildiği üzere müdürlük, ilgili idareye yazı göndererek riskli yapıların yıktırılmasını ister. İdare de 6306 sayılı Kanun m. 5/f. 3 ve Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 2 hükümleri uyarınca yapı maliklerine riskli yapıyı yıktırmaları için altmış günden az olmamak üzere süre verir. Bu sürede yapı, malikler tarafından yıktırılmazsa, idare yapının resen yıktırılacağını belirterek maliklere otuz günden az olmamak üzere ek süre verir. Yani özetle, "60+30" olmak üzere 90 gün içerisinde riskli yapının yıkım ve tahliye süreci başlar. Hatta yıkım süreci gecikse dahi binanın suyu, elektriği ve doğalgazı İdarenin talebi üzerine, ilgili kurumlar tarafından durdurulur.⁹⁰ Her ne kadar idare bu yolla mülkiyet hakkına tecavüzde bulunsun da 6306 sayılı Kanunun başlıca amacı; riskli olduğu tespit edilen yapılar hakkında deprem vb. afetlerin gerçekleşmesinden önce gerekli tedbirleri almak, vatandaşların can güvenliğini sağlamak ve onların malvarlığı haklarını korumaktır.

Anlatılanlardan da açıkça anlaşılacağı üzere, riskli yapıda bulunan kat malikleri veya paydaşlar aranan karar yeter sayısına ulaşarak riskli olduğu kesinleşen yapının yıkılmamasına dair bir karar veremezler. Onlar 90 günlük süre zarfı içerisinde ancak yıkımdan sonra arsa haline gelecek taşınmaz için ne gibi bir tasarrufta bulunacaklarına karar verebilirler. Bu bakımdan yapılacak toplantıda, yıkımdan sonra arsa haline gelen taşınmazın satılıp satılmayacağına, satılmayacaksa ne şekilde kullanılacağına, üzerine tekrar bina inşa edilecekse bunu kimin yapacağına, kendileri yapmayacaksa işin hangi müteahhide verileceğine ve bu müteahhitle hangi şartlarda sözleşme imzalanacağına⁹¹ -eser sözleşmesi imzalanacağı gibi arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de imzalanabilir- karar verebileceklerdir. Eğer kat malikleri veya paydaşlar kendilerine verilen azami süre içinde bu tür kararları alamazlarsa, yıkım sonucu arsa haline gelen taşınmaz hakkında ilgili Kanun'un m. 6/f. 2 hükmü uyarınca Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilir.

B. Karar Yeter Sayısı

Karar yeter sayısına ilişkin olarak ise 6306 sayılı Kanun m. 6/b. 1, c. 8'de "... *sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile*" ibaresine yer verilmiş; ancak bu düzenleme ile pay çoğunluğunun mu paydaş çoğunluğunun mu, yoksa her ikisinin de mi arandığı açık olarak be-

⁸⁸ Aksi görüşte İNAL, s. 107, yazar, cümlede değinilen özel kanunda özel bir düzenleme olmadığı için KMK m. 30 hükmünün toplantı yeter sayısının belirlenmesinde dikkate alınması gerektiğini belirtmiş, ancak bu toplantıda gerekli katılım sağlanmadığı için 2/3'lük çoğunluğun oluşmaması halinde TMK m. 691/f. 3 gereği hâkimin müdahalesinin talep edilebileceğini vurgulamıştır.

⁸⁹ Riskli yapının yıkımı için süre verildiğinde maliklerce yapıyı güçlendirme yoluna gidilirse veya adli yargıda arsa paylarının düzeltilmesine ilişkin davalar açılırsa, bu hususlar yıkım sürecini durduracaktır. Çalışmanın kapsamını daha fazla genişletmemek için bu hususlara sadece değinilmekle yetinilecektir.

⁹⁰ 6306 sayılı Kanun m. 4/f. 3 ve Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 2 hükmü uyarınca gerçekleştirilen bu işlem sonucu ikamet edilen binanın deyim yerindeyse "hayalet bina"ya dönüşeceğine dair bkz. SALTIK, Şenol: *Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 68.

⁹¹ Toplantı öncesinde hangi müteahhitle sözleşme imzalanacağı konusunda paydaşlar veya kat malikleri arasında fikir birliği varsa, toplantıya yüklenici firmanın imzaya yetkili kişininin de davet edilmesi gerektiğine dair bkz. SÖNMEZ, s. 296.

lirtilmemiştir. Hükümün kaleme alınışındaki özensizliği göz önünde bulundurursak bu oranın pay çoğunluğu olarak anlaşılması bu kanunun amacına hizmet edecek ve karar alma sürecini hızlandıracaktır.⁹² Örnekle açıklamak gerekirse; 12 bağımsız bölüme ve 120 arsa payına sahip olunan riskli bir taşınmazda riskin nasıl bertaraf edileceğine karar verecek olan kat malikleri toplantıda 12'nin 2/3'ü olan 8 malikin onayıyla değil 120 arsa payının 2/3'ü olan 80 arsa payı⁹³ ile karar alabileceklerdir.

Pay ve paydaş çoğunluğunun aynı anda aranması halinde daha yüksek paya sahip az sayıdaki paydaşın veya kat malikinin istediği kararı keyfi bir şekilde alabilmesinin önüne geçilebilir. Ancak bu sefer de bu zorunluluğun kanunla amaçlanan riskli yapıların hızlı dönüşümünü zorlaştıracığı ve süreci yavaşlatacağı unutulmamalıdır. Zira ilgili özel kanun ile riskin bir an önce bertaraf edilmesi amaçlandığından ben de 2/3 oranının pay çoğunluğu olarak anlaşılmasının ve azınlıkta kalan paydaş veya kat maliklerinin haklarının yargı yoluyla korunmasının makul olacağı kanaatindeyim.

C. Karar Yeter Sayısına Uyulmaması

Riskli yapıyla dair özel kanunun m. 6/b. 1, c. 8 ve Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin m. 15/b. 2, c. 1 hükmünde belirtilen 2/3 oranını bulmadan alınan ve ortak karar protokolüne kaydedilen kararların hukuku aykırı olacağı aşikârdır. Bu şekilde alınan kararın tabi olacağı yaptırım türü ise Kanun'un aradığı irade beyanı sayısına ulaşamaması sebebiyle yokluk olur.⁹⁴ Ancak 2/3 oranına ulaşmak için aldatılan veya korkutulan ve bu nedenlerden dolayı ortak karar protokolüne imza atan malikler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu⁹⁵ m. 39 hükmü uyarınca aldatıldığını öğrendiği yahut korkutmanın ortadan kalktığı andan itibaren 1 yıl içerisinde iptal davası açabilirler. Bu iptal davaları ise riskli yapı henüz yıkılmadıysa kat mülkiyeti hala devam ettiğinden sulh hukuk mahkemelerinde, riskli yapı yıkıldıysa kat irtifakı sona erdiğinden asliye hukuk mahkemelerinde görülecektir.⁹⁶ Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar bakımından ise TMK'de özel bir düzenleme olmadığından görevli mahkemenin genel hükümlere göre belirlenmesi gerekir ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁹⁷ m. 2 hükmü gereği riskli yapılar hakkında paydaşlarca alınacak kararların iptali asliye hukuk mahkemesinden istenir.⁹⁸

SONUÇ

Ekonomik ömrünü tamamladığı veya ağır hasar görme ya da yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere göre tespit edilen yapılar riskli yapı olarak değerlendirilmektedir. 6306 sayılı Kanun'a hâkim olan genel prensip dönüşümün maliklerce gerçekleştirilmesi olduğundan risk tespitinde bulunmaya yetkili kişiler yapı malikleridir. Doktrinde paylı mülkiyete tabi yapılarda ve kat mülkiyetine tabi yapılarda tek bir paydaşın yahut kat malikinin risk tespiti istemeyeceği belirtilse de uygulamada tek bir ilgilinin başvurusu risk tespiti için yeterli olmaktadır. Bu durum ise çıkar peşinde koşan kötü niyetli inşaat firmalarının ya da diğer komşularıyla arasında husumet bulunan herhangi bir hak sahibinin iştahını kabartmakta, risk tespiti isteme yetkilerini kötüyü kullanmalarına zemin hazırlamaktadır. Bir diğer ifadeyle, başlıca amacı riskli yapılardaki vatandaşların can ve mal güvenliğini sağlamak olan 6306 sayılı Kanun kişisel çıkarlara ve hırsılara alet edilmektedir. Örneğin; işleri durgun olan bir inşaat firma-

⁹² Bu görüşte bkz. İNAL, s. 109; Riskli yapılarda 2/3 oy oranının kat maliklerinin 2/3'ünü değil o taşınmazda bulunan ve o taşınmaza özgülenmiş arsa payının 2/3'ünü ifade ettiğine dair aynı görüşte bkz. KİRAZ, s. 21; GÜRSEL, s. 178.; Buna karşılık ideal olanın pay ve paydaş çoğunluğunun birlikte aranması yönünde olacağı şeklindeki karşıt görüş için bkz. İLGEZDİ, s. 160.

⁹³ Riskli taşınmaz henüz inşa aşamasında iken arsa paylarının orantısız şekilde dağıtıldığını iddia eden kat maliklerinin arsa payı düzeltim davası açabileceklerine dair bkz. BEYAZKILIÇ, s. 85.

⁹⁴ Kararın yok hükmünde olması veya kesin hükümsüz olması durumunda bu karara karşı açılacak davalarda herhangi bir süre sınırı olmadığı yönünde bkz. GÜRSEL, s. 190.

⁹⁵ 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete.

⁹⁶ Görevli mahkemeye alakalı Yargıtay kararlarından bir örnek için bkz. Yargıtay, 20. HD., T. 21.10.2015, E. 2015/12215, K. 2015/9854. (www.lexpera.com.tr E.T.: 22.06.2021).

⁹⁷ 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete.

⁹⁸ SÖNMEZ, s. 314.

sı sırf çıkar elde etmek amacıyla riskli olduğunu düşündüğü bir yapıdan daire olarak risk tespiti istemektedir. Ülkemizdeki ve özellikle büyükşehirlerdeki binaların birçoğunun riskli olduğu düşünüldüğünde inşaat firmalarının bu yolu izleyerek önemli menfaatler elde ettiği göz ardı edilmemelidir. Üstün hak gerekçe gösterilerek mülkiyet hakkına açıkça müdahale edilen dönüşüm sürecinin bu şekilde başlamasının ise hukuki güvenliği sarsacağı aşikârdır. Kanaatimce uygulamada sıkça karşılaşılan bu durumların gözden geçirilip, Kanun'un farklı mülkiyet şekilleri de dikkate alınarak tekrar düzenlenmesi gerekmektedir.

Karşıt görüş olarak bu Kanun'un toplumun üstün menfaatini göz önünde bulundurduğu, onların can ve mal güvenliğini koruma amacıyla hareket ettiği, dönüşümün hızlıca gerçekleştirilmesine olanak sağladığı ve bu nedenlerle tek bir hak sahibinin risk tespiti isteyebilmesinin önünü açtığı söylenebilir. Ancak risk tespiti isteyebilmek için en azından pay ve paydaş çoğunluğu aranmasında dönüşümün hızını kesecek, 6306 sayılı Kanun'un önünü tıkayacak veya vatandaşları tehlikeye atacak bir durum bulunmamaktadır. Zira içinde yaşadığı binanın riskli olup olmadığını öğrenmek isteyen kişi, gerçekten bu saikle hareket etmesine rağmen komşularının yavaşlaması nedeniyle başvuruda bulunamıyorsa, sulh hukuk mahkemesi hakiminden duruma müdahale etmesini isteyebilir. Böylelikle hem onun menfaati hem de diğer hak sahiplerinin mülkiyet hakkı korunmuş olacaktır. Ayrıca Kanun'un Bakanlık veya idareyi de risk tespiti isteme konusunda yetkili kıldığını düşünürsek, dönüşümün hızlıca gerçekleşmesine engel olacak bir hususun kalmadığı kanaatindeyim.

Değindiği üzere 6306 Sayılı Kanun tarafından Bakanlık veya idareye de risk tespiti isteme yetkisi verilmiştir. Tespit isteminin akabinde yapılan incelemeler sonucu yapının riskli olduğu anlaşılırsa riskli yapı tespit raporu düzenlenir ve tapuda yapının beyanlar hanesine "riskli" olduğuna ilişkin açıklama konur. Bir yapının riskli olduğunun bu şekilde belirlenmesi bir idari işlemdir ve idarenin her işlemi gibi denetime tabidir. Bu bakımdan hem özel kanun hem de Kanun'un Uygulama Yönetmeliği, riskli yapı tespiti kararına karşı idari denetim ve yargısal denetim yolları öngörmüş, yapı maliklerine itiraz ve dava hakkı tanımıştır.

İtiraz reddedilirse ya da dava aşamasında yürütmenin durdurulması kararı elde edilemezse, yapı açısından 6306 sayılı Kanun uygulanmaya devam eder. Riskli olduğuna ilişkin tespit kesinleşen yapı hakkında bu riskin nasıl bertaraf edileceğine ve daha birçok hususa ilişkin kat maliklerince veya paydaşlarca bir karar alınması gerektiği muhakkaktır. Bu karar alınırken her bir malikin riskli yapı hakkında alınacak tedbire ve akdedilecek sözleşmelere ilişkin değerlendirme yapma, görüş bildirme ve teklif sunma hakkı vardır. Her ne kadar kentsel dönüşüm sürecini düzenleyen özel mevzuatta ve Uygulama Yönetmeliği'nde toplantı ibaresine yer verilmemiş olsa da, bu haklara riayet edilmesi amacıyla kararların toplantıda alınması gerekmektedir. Toplantı yapılması ayrıca mülkiyet hakkı ihlallerinin önüne geçilmesi ve çoğunluğun iradesinin haberi olmayan azınlığa dayatılmasının önlenmesi açısından da önem arz etmektedir. Aksi takdirde toplantı yapılmaksızın alınan kararlar ve bu karara bağlı akdedilen sözleşmeler kesin hükümsüz olur.

Yine bahsi geçen özel kanun ve Uygulama Yönetmeliği toplantı usulüne ilişkin düzenlemeler içermediğinden bu boşluklar zaman zaman genel nitelikte olan KMK ve TMK hükümleri tatbik edilerek doldurulacaktır. Örneğin; yapının riskli olduğu tespit edildikten sonra KMK hükümleri uyarınca tüm kat malikleri veya paydaşlar yöneticinin, deneticinin veya maliklerden yahut paydaşlardan üçte birinin en az on beş gün önce yapacağı davetle toplantıya çağrılır. Bu çağrı ya toplantı sebebini bildiren bir yazının imza karşılığı kat maliklerine veya paydaşlara verilmesiyle, ya da taahhütlü mektup aracılığıyla yapılır. Her bir kat maliki, bu usule uyulmadan gerçekleştirilen toplantıda alınan kararların kesin hükümsüz olduğunun tespitini veya iptalini (*geçersizliğin yukarıda anlatılanlar ışığında türüne göre*), yapı yıkılmadıysa yetkili sulh hukuk mahkemesinden, yapı yıkıldıktan sonra ise asliye hukuk mahkemesinden talep edebilir. Riskli yapı hakkında alınan karara katılmayan paydaşlar da kararın yargısal denetimini asliye hukuk mahkemesi aracılığıyla gerçekleştirebilirler.

Son olarak yukarıda bahsi geçen toplantının, yapının yıkılmasından önce gerçekleştirileceği ilgili özel kanunun 6. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesi hükümlerinde açıkça belirtilmiştir. Bahsi geçen maddelerde ayrıca toplantılarda karar alınabilmesi için gerekli karar nisabı da düzenlenmiştir. Bu karar nisabına uyulmadan alınan kararlar gerekli irade beyanı sayısına ulaşılmamasından dolayı yokluk yaptırımına tabi olacaktır ve ilgililer bu kararın yokluğunun tespit edilmesini mahkemeden isteyebileceklerdir. Eğer yeterli nisaba ulaşmak üzere korkutulan veya aldatılan bir malik veya paydaş varsa bu kararın iptalini yine ilgili mahkemeden isteyebilecektir.

Ayrıca 2/3 olarak düzenlenen nisabın pay çoğunluğu olarak anlaşılması gerekmektedir. Bu durum her ne kadar çok paya sahip az sayıdaki paydaşın kararının çoğunluğa dayatılma ihtimalini doğursa da pay ve paydaş çoğunluğunun aynı anda aranmasının süreci yavaşlatacağı ve özel kanunun amacıyla örtüşmeyeceği açıktır. Bu şekilde azınlıkta kalan paydaş veya kat maliklerinin kararlara karşı yargı yollarına başvuru imkânının olduğu unutulmamalıdır.

KAYNAKÇA

- ARPACI, Abdülkadir: *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 2. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul, 1994.
- BEYAZKILIÇ, Yeşim: *Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.
- BİLKE, Efe: *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- ÇAKIR, Halil Burak: *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2018.
- ÇETİNER, Bilgehan: “Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 2016, Cilt 74, Sayı 1, s. 233-240.
- ERTAŞ, Şeref / CUMALIOĞLU, Emre / SERDAR, İlknur: *Eşya Hukuku*, 14. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2018.
- GERMEÇ, Mahir Ersin: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
- GÜRSEL, Esin: *6306 sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlarda Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018.
- İLGEZDİ, Ali Rıza: *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- İNAL, Emrehan: *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- KARADABAĞ, Hakan: *Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- KİRAZ, Ali Güvenç: *A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm*, 6. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- NOMER, Haluk Nami: *Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008.
- OĞUZMAN, M. Kemal / BARLAS, Nami: *Medeni Hukuk*, 24. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: *Eşya Hukuku*, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016.
- ÖZKAN, Hasan / KUBİLAY, Ceren / GEORGIOU, Papa: *Açıklamalı - Örnekli Kentsel Dönüşüm Uygulaması*, Cross Basım ve Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- ÖZSUNAY, Ergun: “6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüme İlişkin Düşünceler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2014, Cilt 88, Sayı 6, s. 15-51.
- RUHİ, Canan / RUHİ, Ahmet Celal: *Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.
- SALTIK, Şenol: *Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- SEROZAN, Rona: *Medeni Hukuk*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- SÖNMEZ, Muhammet: *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
- ŞİMŞEK, Suat: *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- YAZICI, Gün: *Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.