

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE RİSKLİ YAPI TESPİTİ ÜZERİNE ALINACAK KARARLAR VE AKDEDİLEBİLECEK SÖZLEŞMELERİ

Decisions to be Taken on Risky Structure Detection in the Urban Renewal Process and Contracts that can be Contracted

Nurcan ARSLAN*

Geliş Tarihi: 26.02.2021

Kabul Tarihi: 11.06.2021

ÖZET

Bazı yapılar belirli kriterler esas alınarak riskli yapı olarak tespit edilir. Riskli yapılar, 6306 Sayılı Kanun doğrultusunda yıkım veya güçlendirme gibi bazı işlemlere tâbi tutulur. Bu şekilde daha güçlü, daha güvenilir ve daha uygun yaşam alanları inşa edilmiş olur. Bu işlemlerin yapılabilmesi yapı maliklerinin karar alması şartına bağlıdır.

Yapı malikleri, yapının hangi işleme tâbi tutulacağına, bu işlemin nasıl gerçekleştirileceğine, işlem sonrasında nasıl bir yol izleneceğine karar verirler. Maliklerin karar alabilmeleri ise kanunda bazı usullere tâbi tutulmuştur. Bu sebeple alınan kararların uygulanabilmesi için bu usullerin yerine getirilmiş olması şarttır. Bununla birlikte bazı durumlarda alınan kararın uygulanabilmesi yapı maliklerinin bazı sözleşmeler yapmasını gerekli kılmaktadır. Yapı malikler bu sözleşmeleri de kanunda belirlenen usullere uygun bir şekilde yapabileceklerdir.

Birlikte yaşamının getirmiş olduğu yükümlülükler sebebiyle bazı durumlarda karar almak ve sözleşme yapmak kanunda belirtilen usule uygun olmayabilir ve hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurabilir. Çalışmada tüm bu hususlar detaylı bir şekilde açıklanmış ve bazı tartışmalara ilişkin görüşler ileri sürülmüştür.

Anahtar kelimeler: Kentsel Dönüşüm, 6306 Sayılı Kanun, Riskli Yapı, Malik.

ABSTRACT

Some structures are determined as risky structures based on certain criteria. Risky structures are subjected to some procedures such as demolition or retrofitting in accordance with Law No. 6306. In this way, stronger, more reliable and more suitable living spaces are built.

Building owners should make decision. Building owners decide what process the building will be subjected to, how this process will be carried out, and what path will be followed after the process. Owners' decision-making is subject to some procedures in the law. If procedure in the law is followed, the decision may be enforced. However, in some cases, in order for the decisions to be implemented, the owners must make some contract. Owners must make these contracts in the manner specified in the law.

Living together entails some obligations. Therefore, decisions made by owners. may not comply with the procedure prescribed in law and they can cause unfair consequence. In the study, all these issues were explained in detail and some arguments were put forward.

Keywords: Urban Renewal, Law Number 6306, Risky Structure, Owner.

* Avukat, Diyarbakır Barosu, İstanbul Üniversitesi Medeni Hukuk Anabilimdalı Yüksek Lisans Öğrencisi, arslanurcannn@gmail.com , ORCID ID: 0000-0003-2652-0314.

GİRİŞ

Geçmişte ve günümüzde yaşanan doğal afetler sonucunda, yıkılmaya eğilimli binaların afet ile birlikte yıkılmaları ve bu yıkım sonucunda birçok insanın hayatını kaybettiği durumlar söz konusu olmuş ve olmaya da devam etmektedir. 31.05.2012 tarihli, 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, öngörülen bu tehlikenin afet yaşanmadan tespit edilmesi ve bu tehlikenin meydana gelmesinin önlenmesi amacıyla düzenlenmiştir. Kanunun asıl amacı kişilerin can ve mal güvenliğini korumaktır.

6306 Sayılı Kanun, binalardaki hasarlar sebebiyle meydana gelebilecek tehlikeleri önlemek amacıyla öncelikle malikleri, maliklerin bu tehlikeyi önleyememesi halinde idareyi yetkilendirmiştir. Bu sebeple bu kanuna ilişkin hususlar idare hukukunu ilgilendirdiği kadar özel hukuku da ilgilendirmektedir.

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

I. RİSKLİ YAPI KAVRAMI VE TESPİTİ

Riskli yapılarla ilgili hususlar 6306 Sayılı Kanun kapsamında düzenlenmiştir. 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliğinin birinci maddesine göre, bu kanunun uygulanabilmesi için rezerv yapı alanı, riskli alan veya riskli yapı söz konusu olmalıdır¹. Rezerv yapı alanı, yeni yaşam alanları inşa etmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) veya idarenin istemi ile veya re’sen Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) tarafından yerleşime uygun alan olarak belirlenen alanlardır². Riskli alan, ÇŞB veya idare tarafından Afet ve Acil

¹ Emrehan İnal, *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı* (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık 2017 (*Riskli Yapı*)), s. 17; Gül Üstün, *Kentsel Dönüşüm Hukuku* (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık 2014), s. 130; Cenk Şahin, “*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’a Yönelik Bazı Eleştiriler*”, (*Kentsel Dönüşüm Hukuku*, ed: Melikşah Yasin/Cenk Şahin, İstanbul, Görsel Dizayn Ofset Matbaacılık 2013, sa. 49-70,) s. 52; Yeşim Beyazkılıç, *Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar*, (Ankara, Seçkin Yayıncılık 2017), s. 43; Mehmet Karaaslan, “*Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Yeniden İnşası ve Hukuki Boyutu*”, (*Dicle Üniversitesi HFD*, C.23, S.39, 2018, sa.335-373), s. 347.

² İnal, *Riskli Yapı*, s.21; Nihat Kandaloğlu, *Kentsel Dönüşüm*, (İstanbul, Ege Basım 2016), s. 322; Ali Rıza İlgezdi, *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, (2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık 2019) s. 90; Efe Bilke, *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi*, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2019)s. 133; Mehpare Çaptuğ, *İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm*, (Ankara, Seçkin Yayıncılık 2016), s. 139; Kandaloğlu, s. 322; Yasin Sezer, *Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi*, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2015) s. 380.

Durum Yönetim Başkanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına karar verilen alanlardır³. Riskli yapı kavramı ve tespit usulü çalışmamızla ilgisi sebebiyle ayrı bir başlık altında incelenecektir.

A. Riskli Yapı Kavramı

Yapı, *barınmak ya da başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık yapısı olarak tanımlanmaktadır*⁴. Ancak Yönetmeliğin m. 7/1 hükmüne göre riskli yapı tespitine konu olabilecek yapılar sınırlandırılmıştır. Buna göre, “*Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.*” Yönetmeliğin bu düzenlemesine göre riskli yapı tespitine konu olabilecek yapılar ancak binalardır⁵.

Riskli yapı, yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı veya ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu bilimsel veya teknik verilerle tespit edilen yapılardır⁶ (6306 Sayılı Kanun m.2-d). Buna göre bir yapının riskli yapı

³ İnal, *Riskli Yapı*, s. 19; Onur Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci*, (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık 2017), s. 102; İlgezdi, s. 99; Ayça Ebru Celep, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye veya Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık 2018) s. 128; Bilke, s. 114; Hakan Karadabağ, *Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm*, (Legal Yayınevi, 2020) s. 79; Osman Oy/ Selahattin Nazik, *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar*, (2. Baskı, Beta Yayınevi, 2016) s. 69; Sezer, s. 381.

⁴ Suat Şimşek, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, (2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık 2014) s. 43; Kürşat Ersöz, “*Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı*”, (Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 3, 2015, sa. 103-149) s. 126; Halil Burak Çakır, *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, İstanbul, 2018) s. 32; Karadabağ, s. 74; Sezer, s. 382; <https://sozluk.gov.tr/> (E.T: 08.12.2020).

⁵ Esin Gürsel, *Kentsel Dönüşüm 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlara Riskli Yapı ve Hukuki Rejim*, (Ankara, Adalet Yayınları, 2018) s. 136. Bina, insanların barınma ve diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına tahsis edilmek üzere inşa edilen tamamen veya kısmen kapalı olan, arza bağlı yapılardır: Gürsel, s. 107; İlgezdi, s. 78; Didem Akbey Erdidal, “*6306 Sayılı Kanuna Dayalı Riskli Alan ve Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları*”, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2019) s. 48; Ersöz, s. 124.

⁶ İnal, *Riskli Yapı*, s. 18; Ergun Özsunay, “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Trajedisi*”, (İnşaat Hukuku ve Uygulaması, ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017, sa.471-504), s. 475; Gürsel, s. 138; Celep, s. 131; Bilke, s. 86; Üstün, s. 131; Karadabağ, s. 74; Çaptuğ, s. 133; Şahin, s. 53; Sezer, s. 382.

olmasına sebep olabilecek ilk husus yapının yıkılma veya ağır hasar görme riskidir. Yıkılma riski, yapının taşıyıcı sisteminin yapıyı taşıyamayacak düzeyde bulunması, esaslı bir onarımın gerçekleşmemesi halinde yapının yıkılma tehlikesi arz etmesidir⁷. Danıştay taşıyıcı unsurların işlevsiz kalması, duvarlarda çatlamanın olması, duvar harcının bağlayıcılığını kaybetmesi ve binanın esaslı bir onarıma ihtiyaç duyması hallerinde yıkılma riskinin var olduğunu kabul etmektedir⁸.

Bir yapının riskli yapı olmasına sebep olabilecek ikinci husus, yapının ekonomik yaşını doldurmuş olmasıdır. Bu durum yapının uzun yıllar önce yapılması sebebiyle fiziki nedenlere bağlı olarak kullanıma elverişsiz hale gelmesi, yapıdaki hasarların onarımının mümkün veya ekonomik olmaması sebebiyle yapının kullanım işlevine uygun olmadığı ve yapıdan beklenen faydanın sağlanamadığı hallerde söz konusu olmaktadır⁹. Yapının ekonomik ömrü, yapıda kullanılan malzemeye, yapının inşa tekniklerine, yapının bulunduğu çevre koşullarına ve yapının kullanım şekli gibi unsurlara bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir¹⁰. Tanımdaki “veya” bağlacından da anlaşılacağı üzere bir yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması için yıkılma veya ağır hasar görme riski taşınması gerekmez.

Riskli yapının söz konusu olabilmesi için yıkılma veya ağır hasar görme riski, ekonomik yaşını doldurmuş olma durumu, usulüne uygun bir şekilde tespit ettirilmiş olmalıdır. Söz konusu yapı ancak bu tespit işlemi sonrasında riskli yapı sıfatını almış olacaktır¹¹.

B. Riskli Yapının Tespiti Usulü

Riskli yapının tespiti işlemi, bazı aşamalardan oluşur. İlk olarak riskli yapının tespiti kararının verilmesi amacıyla bir talepte bulunmak gerekir. Talep üzerine ilgili kurum tarafından riskli yapı tespitine ilişkin bir rapor hazırlanır ve hazırlanan rapor, yapının bulunduğu ilgili belediyede bulunan, Çevre ve

⁷ İnal, *Riskli Yapı*, s. 59; Gürsel, s. 154.

⁸ “Dosyanın incelenmesinden; yıkım işlemine dayanak alınan inceleme raporunda; dava konusu yapının yıkılacak derece tehlike arzettiğinin tesbit edildiği, mahkemece mahallinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda ise, binanın taşıyıcı unsurlarının bakımsızlıktan çürümüş olduğu, taş duvarlarda çatlakların oluştuğu, duvar içindeki harcın bağlayıcı özelliğini kaybettiği, yapının tümü dikkate alındığında esaslı tadil ve onarım yapıldığı takdirde yıkılmaya meyilli, tehlike arzeden bir yapı konumunda olmadığını belirtildiği görülmektedir. Ancak esaslı bir onarımla tehlike arz etmeyecek duruma gelebileceği, aksi taktirde yıkılma tehlikesine maruz bulunduğu anlaşılan yapının, yıkılacak derecede tehlike arzettiğinin kabulü gerekir.” (Danıştay, 6. Dairesi, E.1992/2066, K.1993/913, T.08.03.1993.) (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>) (E.T: 08.12.2020).

⁹ İnal, *Riskli Yapı*, s. 62; Kaplan, *Idare Hukuku Yönünden*, s. 75; Gürsel, s. 137; Çaptuğ, s. 133; Celep, s.131; Bilge, s. 90.

¹⁰ Gürsel, s. 139; Çaptuğ, s. 133.

¹¹ İnal, *Riskli Yapı*, s. 17; Beyazkılıç, s. 59; Akbey Erdidal, s. 42; Çakır, s. 23.

Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne (Müdürlük) gönderilir. Müdürlük, raporu uygun bulursa riskli yapının tespitine ilişkin kararı tapu müdürlüğüne ve ÇŞB'na bildirir. Müdürlüğün raporu onaylaması ve imzalaması ile riskli yapının tespiti işlemi tamamlanmış ve ilgili yapı riskli yapı sıfatını almış olur¹².

Yapının riskli yapı olduğunun tespiti usulü, Yönetmeliğin yedinci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, “*riskli yapının tespiti yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır*” (Yönetmelik m. 7/2-a). Malikler tespit talebini re’sen yapabilecekleri gibi ÇŞB’nın isteği üzerine de yapabilirler¹³.

Yapının riskli yapı olduğunun tespiti yetkili kuruluşlardan talep edilir. Riskli yapı tespiti bakanlık, idare veya bakanlık tarafından lisanslandırılan kurumlar tarafından yapılabilir (Yönetmelik m. 6/1). Bakanlığın lisanslandırabileceği kurumlar ise Yönetmelik m.6/1-c hükmüyle şu şekilde sayılmıştır:

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

Riskli yapının tespiti için maliklerin hangi çoğunlukla talepte bulunabilecekleri mülkiyetin türüne göre değişiklik göstermektedir. Riskli yapının tek kişinin mülkiyetinde olması halinde herhangi bir sorun olmaksızın

¹² Gürsel, s.139.

¹³ Yasemin Yalçın, *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Mülkiyet Hakkı Sınırlamaları*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2018) s. 44; Zekeriya Kurşat, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, (*Kentsel Dönüşüm Hukuku*, ed: Melikşah Yasin/Cenk Şahin, İstanbul, Görsel Dizayn Ofset Matbaacılık, 2013 (*Özel Hukuk Alanındaki Etkiler*) s. 21, sa. 19-48; İnal, *Riskli Yapı*, s. 80; Gürsel, s. 150; Karadabağ, s. 79; Kandaloğlu, s. 325; ÇŞB maliklere tespit talebinde bulunmaları için süre tayin eder ve tespitin maliklerce bu sürede yaptırılmaması halinde bakanlık veya ilgili idare tarafından tespit talebinde bulunulabilir: Özsunay, “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Trajedisi*”, s. 477; Çaptuğ, s. 136; Celep, s.135; Çaptuğ, s. 136.

malik riskli yapı tespit talebinde bulunabilecektir¹⁴. Birlikte mülkiyetin söz konusu olması halinde ise mülkiyet türünün paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyet olmasına göre inceleme yapılması gerekmektedir. Paylı mülkiyet halinde, öğretide paydaşların oy birliğiyle tespit talebinde bulunulabileceği savunulmakla beraber pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması halinde de tespit talebinde bulunulabileceği ve üçüncü görüş olarak her bir paydaşın tespit talebinde bulunabileceği de savunulmaktadır. Birinci görüşe göre; riskli yapının tespiti kararının alınabilmesi için, kararın eşyanın tamamını ilgilendiren bir karar olması, tespit sürecinde yapılacak işlemlerin eşyanın tamamını etkileyecek olması sebebiyle kararın oybirliği ile alınması gerekmektedir¹⁵. Pay ve paydaş çoğunluğunu arayan ikinci görüşe göre; riskli yapının tespitini talep etme, olağan bir iş olmadığı gibi olağanüstü nitelikte bir iş de değildir. Bu talep yapı ile ilgili yapılacak önemli işlerdendir bu sebeple bu kararın paylı mülkiyeti düzenleyen hükümler doğrultusunda pay ve paydaş çoğunluğu ile alınabilmesi gerekmektedir¹⁶. Her bir paydaşın tespit talebinde bulunabileceğini savunan üçüncü görüşe göre; riskli yapının tespitini talep etmek diğer paydaşların mülkiyet hakkına müdahale eden bir durum olmayıp yapı ile ilgili bir tedbirin gerekip gerekmediğinin incelenmesi ve yapının güvenliğinin sağlanması amacını taşıyan bir girişimdir. Bu sebeple paydaşların her birinin bu talepte bulunabilmesi gerekir¹⁷.

Elbirliği mülkiyetin söz konusu olması halinde öğretide iki farklı görüş savunulmaktadır. Savunulan birinci görüşe göre; el birliğiyle mülkiyet halinde riskli yapının tespiti talebinde bulunabilmek için de maliklerin oybirliği ile anlaşmış olmaları gerekmektedir¹⁸. Çünkü elbirliğiyle mülkiyette mal üzerinde ortakların belirli payları bulunmayıp her birinin ortaklığı, malın tamamı üzerindedir ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu m. 702/2 (TMK) hükmü gereği kanunda aksine bir hüküm olmadıkça kararların oybirliği ile alınması gerekir. Savunulan ikinci görüşe göre riskli yapı tespitinin kamu düzenini

¹⁴ Ergun Özsunay, “6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler”, (İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S. 6, 2014, sa. 15-51) s. 42; Muhammet Sönmez, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Getirdiği Sorunlar ile Çözüm Önerileri, (Yüksel Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi SBE, İstanbul, 2018) s. 31; Beşir Açıkça, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşümde Riskli Alanlara Yönelik Paylaşım Modelleri ve Bir Model Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, İstanbul, 2019) s. 50; İnal, Riskli Yapı, s. 65; Bilke, s. 97; Celep, s. 135; Beyazkılıç, s. 47; Akbey Erdidal, s. 43; Çakır, s. 25.

¹⁵ Özsunay, “6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler”, s. 42; Gürsel, s. 148; Beyazkılıç, s. 50; Celep, s. 136.

¹⁶ İnal, Riskli Yapı, s. 70; Kurşat, Özel Hukuk Alanındaki Etkiler, s. 43.

¹⁷ Murat Saraç, Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, (Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi SBE, Ankara, 2014) s. 110; Şimşek, s. 46; Çakır, s. 30; Açıkça, s. 50; Akbey Erdidal, s. 41.

¹⁸ İnal, Riskli Yapı, s. 71; Özsunay, “6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler”, s. 43; Beyazkılıç, s. 52; Şimşek, s. 46; Celep, s. 137.

ilgilendiren bir konu olması sebebiyle, elbirliğiyle maliklerden her biri riskli yapının tespiti talebinde bulunabilecektir¹⁹.

Konuya ilişkin kendi kanaatimize geçmeden önce söylemeliyiz ki riskli yapı tespiti talebi, kentsel dönüşüm sürecini başlatan bir taleptir²⁰. Riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra, yapının yıkılması ihtimali muhakkak ki tüm kat maliklerinin mülkiyet hakkının ihlaline sebep olacaksa da bu durum kamu yararını sağlamak amacıyla düzenlenen 6306 Sayılı Kanun'dan kaynaklanmaktadır. Anayasamız, kamu yararı sebebiyle ve kanunla olmak kaydıyla mülkiyet hakkının sınırlanabileceğini öngördüğünden²¹ ve mevcut durumda sınırlama 6306 Sayılı Kanun ile yapıldığından ve kamu yararı sebebine dayandığından mülkiyet hakkına yapılan bu müdahalenin hukuka aykırılığının engellendiğinin kabulü gerekir²². Ayrıca riskli yapı tanımına bakılacak olursa, yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan binalarda insanların yaşamak zorunda kalması hem yaşayan insanların hem de komşu binalarda bulunan insanların can ve mal güvenliğini tehdit etmekle birlikte çevre güvenliği için de ağır bir tehdit oluşturmaktadır²³. Bu gibi yapıların güçlendirilmeleri yahut yıkılmalarının ne derece gerekli olduğu ortadadır ve oybirliği yahut oy çoğunluğunun sağlanamaması bu yapıların tehlikeli varlıklarını sürdürebilmeleri için bir gerekçe olmamalıdır.

Paylı mülkiyetin söz konusu olması halinde, paylı mülkiyete ilişkin düzenlemeler arasında yer alan TMK m. 689/2'ye göre; her bir paydaşın, eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına *alma* yetkisi vardır. Paydaş malikler, riskli yapının tespiti kararını, yapıyı bir afet sonucu veya başka bir sebeple yıkılma tehlikesi sebebiyle kendilerinin can güvenliğini sağlamak amacıyla alırlar. Bu sebeple bu hükme dayanarak paydaşlardan her birinin bu talepte bulunma hakkının olduğu kabul edilebilir. Kat mülkiyetinin söz konusu olması halinde, riskli yapının tespiti işlemi paylı mülkiyete tâbi alanlarda gerçekleşeceğinden²⁴, kat mülkiyetinin söz konusu olması halinde de bu açıklamalar ışığında hareket edilmeli, maliklerden her biri riskli yapı tespiti talebinde bulunabilmelidir²⁵.

¹⁹ Karadabağ, s. 79; Sönmez, s. 39; Çakır, s. 31; Saraç, s. 110.

²⁰ İnal, *Riskli Yapı*, s. 63; Kurşat, *Özel Hukuk Alanındaki Etkiler*, s. 20.

²¹ Anayasa m. 35: "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*"

²² Melikşah Yasin, "*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu*", (*Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.60, 2005, sa. 105-137) s. 132; Ahmet Melik Derindere, *Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı*, (Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi SBE, İstanbul, 2014) s. 51; Akbey Erdidal, s. 44; Yalçın, s. 30; Ersöz, s. 44.

²³ Yalçın, s. 51; Sarı, s. 175; Sönmez, s. 84.

²⁴ İnal, *Riskli Yapı*, s. 74.

²⁵ Aynı doğrultuda bkz.: Açıka, s. 52; Çakır, s. 32; Sönmez, s. 41.

Elbirliği mülkiyetin söz konusu olması halinde TMK m.702/4'te yer alan ifade değerlendirilmelidir. Buna göre; *“Ortakların her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.”* Bu hükme göre; bizce bir yapının riskli olduğunun tespiti topluluğa giren hakkın korunmasını sağlamaktadır. Bu durumda korunan hak, yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan veya ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapıların riskli yapı olarak tespitinin sağlanması ve buna göre 6306 Sayılı Kanun'da öngörülen usulün işletilmesidir. Çünkü örneğin yıkılma riski mevcut olan binanın yıkılmasına karar verilmesi, zaten yıkılma riski taşıyan binanın en az zararla yıkılmasını sağlar. Aksi durumda binada yaşayanların can ve mal kayıpları ile birlikte komşu binada yaşayanların yahut yoldan geçen insanların can ve mallarına zarar verme riski doğar ve bu risklerin engellenmesi bizce topluluğa giren hakların korunması kapsamında değerlendirilmelidir. Çünkü halihazırda yıkılma riski taşıyan bir binanın kontrolsüz, kendiliğinden yıkılması halinde zarar gören üçüncü kişiler bina maliklerine TBK m. 69 hükmüne göre başvurabilirler ve bina malikleri tazminat ödemek zorunda kalabilir. Ayrıca belirtmek gerekir ki idare tarafından dahi riskli yapı tespiti talebi mümkünken elbirliğiyle maliklerin bu talepten yoksun bırakılmaları kanun hükümlerinde çelişki yaratabilir.

Riskli yapının tespiti yapılmadan mevcut bir tehlikenin varlığından söz edilemeyeceği bu sebeple de riskli yapı tespiti talebinin koruma amaçlı olmadığı savunulabilirse de bu durumda bizce tehlike, riskli yapının tespiti ile meydana gelmemekte riskli yapının tespiti ile tehlikeden bilimsel olarak haberdar olunmaktadır. Bu fikrin kabul edilmesi halinde, gerekli çoğunluk sağlanamazsa yapının bilimsel olarak yıkılma tehlikesi arz edip etmediği hiçbir zaman anlaşılamayacak ve ilgili yapıda oturanlar yıkılma tehlikesi bulunan yapılarda yaşamaya zorlanmış olacaklardır.

Her malik yaşadığı yerin güvenilir olup olmadığını bilerek, güven duygusu ile herhangi bir endişe duymadan yaşama hakkına sahiptir. Bu açıklamalar doğrultusunda bizce, elbirliği mülkiyetinin söz konusu olması halinde maliklerden her biri, riskli yapının tespiti talebinde bulunabilmelidir.

Riskli yapıyla ilgisini kurabileceğimiz başka düzenlemeler de bulunmaktadır. Bu doğrultuda TMK m. 730 hükmünde taşınmaz malikinin sorumluluğu düzenlenmiştir. Anılan hükme göre; *“Bir taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.”* Hükümden anlaşıldığı üzere bir taşınmazın üçüncü kişiler bakımından tehlike yaratması halinde üçüncü kişiler bu tehlikenin giderilmesini talep edebileceklerdir. Riskli yapı kavramını incelerken açıklandığı üzere riskli yapının varlığı halinde de bir tehlike söz konusu olmaktadır. Bu tehlikenin riskli yapının çevresindeki yapılar ve kişiler bakımından mevcut olduğu açıktır ve bu sebeple anılan

hüküm gereği zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse tehlikenin giderilmesini isteyebilecektir. Malik olmayan üçüncü kişinin dahi tek başına tehlikenin giderilmesini talep hakkı varken maliklerden birinin tehlikenin tespitini ve giderilmesini talep etme hakkının olmadığını kabul etmek çelişkili bir durum yaratacaktır. Taşınmaz malikinin sorumluluğuna benzeyen diğer düzenleme ise 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) ile düzenlenen yapı malikinin sorumluluğudur. TBK m. 70 hükmüne göre “*Bir başkasına ait bina veya diğer yapı eserlerinden zarar görme tehlikesiyle karşılaşan kişi, bu tehlikenin giderilmesi için gerekli önlemlerin alınmasını hak sahiplerinden isteyebilir.*” bu hüküm de riskli yapıyla ilişkilendirebileceğimiz ve yukarıdaki açıklamalarımızı destekleyen bir diğer hükümdür²⁶.

II. RİSKLİ YAPININ TESPİTİ ÜZERİNE ALINABİLECEK KARARLAR

A. Malikler Tarafından Alınabilecek Kararlar ve Karar Alma Usulü

Riskli yapının tespit edilmesi ile yapı riskli yapı sıfatını almış olacaktır. Bu durumda bu yapının toplum için yarattığı risk tespit edilmiş olacak ve bu riskin ortadan kaldırılması gerekecektir²⁷. Bu riskin ortadan kaldırılması için birden fazla yol söz konusu olmaktadır²⁸. Bu yollardan hangisine başvurulacağı konusunda öncelikle malikler karar almalıdır²⁹.

Malikler karar alırken 6306 Sayılı Kanun’a göre 2/3 oy çoğunluğu ile karar almalıdırlar. 6306 Sayılı Kanun m.6/1-c.7’ye göre; “*Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.*” Öğretide bu hükümde geçen 2/3 çoğunluğunun hangi çoğunluğu ifade ettiği tartışmalıdır. Birinci görüş, pay çoğunluğunun esas alındığını kabul etmektedir³⁰. İkinci görüş ise pay ve paydaş çoğunluğunun esas alındığını kabul etmektedir³¹.

²⁶ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019) s. 680: “*Yıkılma eğilimi gösteren bir binanın bir balkonunun bir duvarının tamir edilmesi.*”; Gürsel, s. 117.

²⁷ İnal, *Riskli Yapı*, s. 83.

²⁸ İnal, *Riskli Yapı*, s. 112; Sönmez, s. 85.

²⁹ İnal, *Riskli Yapı*, s. 22; Özsunay, “*6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler*”, s. 23; İlgezdi, s. 159; Gürsel, s. 178; Karaaslan, s. 351.

³⁰ İnal, *Riskli Yapı*, s. 110; Gürsel, s. 58; Şimşek, s. 111; Beyazkılıç, s. 84.

³¹ İlgezdi, s. 160.

Riskli yapının ilan edilmesinden sonra yapı, 6306 Sayılı Kanun'a tâbi olacağından bu yapının dönüştürülmesi hakkında alınacak karar da bu kanunda belirtilen usûle tâbi olmalıdır. Alınabilecek kararlara ilişkin özel durumların söz konusu olması halinde bu durum ilgili kararın başlığında açıklanacaktır.

a. Güçlendirme Kararı

Maliklerin alabileceği kararlardan biri güçlendirme kararıdır³². Güçlendirme kararı, Yönetmelik m.8/5'te düzenlenmiştir. Buna göre; *“Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.”* Bu hükümde Kat Mülkiyeti Kanunu'na (KMK) atıf yapılmıştır.

KMK m.19; *“Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.”* şeklinde bir düzenleme içermektedir. Anılan kanun maddelerinde güçlendirme kararının neyi ifade ettiği, hangi durumlarda alınabileceği açık bir şekilde düzenlenmemiştir.

Güçlendirme, yapının hasarlı veya hasarsız sistemlerinin hasarlarının giderilmesi amacıyla yapılan onarımları ve söz konusu sistemin performansını iyileştirmek amacıyla yapılan müdahaleleri ifade etmektedir³³. Güçlendirme kararı malikler tarafından alınabilecektir. Maliklerin bu kararı nasıl bir çoğunlukla alacakları hususu öğretilmelidir. Öğretilen bir görüş, Yönetmelikte KMK m.19'a atıf yapıldığından 4/5 çoğunluğunun aranması gerektiğini savunurken³⁴, bir diğer görüş, 6306 Sayılı Kanun'un m.6/1, c-7 hükmünü gerekçe göstererek, bu hükmün evleviyetle uygulanması gerektiğini

³² Özsunay, *“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Trajedisi”*, s. 38; Akbey Erdidal, s. 103; Yalçın, s. 106.

³³ Gürsel, s. 168; <http://www.yapi-inaaat.com/guclendirme.html> (E.T: 08.12.2020).

³⁴ Şenol Saltık, *Kentsel Dönüşüm*, (2.Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018) s. 82; Özsunay, *“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Trajedisi”*, s. 498; Gürsel, s. 170; Şimşek, s. 110; ÇŞB resmi sayfasında güçlendirme kararının 4/5 çoğunlukla alınabileceği yer almaktadır: <https://csb.gov.tr/sss/riskli-yapilar> (E.T: 09.12.2020).

ve bu sebeple güçlendirme kararı alınabilmesi için 2/3 çoğunluğunun aranması gerektiğini savunmaktadır³⁵.

Bizce kanunun lafzı ilk görüşün uygulanması gerektiği şeklinde yorumlanabilse de hükmün amacı bakımından ikinci görüşün kabul edilmesi gerekmektedir. Güçlendirme kararı, yıkım kararının alınmış olması halinde yıkımı önlemeye imkan tanıyan bir karardır³⁶ (Yönetmelik m.8/5). Ayrıca riskli yapının güçlendirilmesi halinde, yıkım kararına nazaran maliklerin mülkiyet hakkı korunmuş olacak ve maliklerin maruz kaldıkları hak kayıpları en alt seviyeye indirgenmiş olacaktır. Bu durumda, yıkım kararını engellemeye imkan olarak sunulan bir kararın yıkım kararından daha yüksek oranda bir oy çoğunluğu ile kabul edilmesi gerekliliği kanunun ve düzenlenen kurumun amacına aykırı olacak, güçlendirme kararının işlevini kaybetmesine sebep olacaktır. Bu sebeple biz 2/3 oy çoğunluğu ile güçlendirme kararı alınabileceğini savunan ikinci görüşe katılmaktayız.

Riskli yapının tespit edilmesinden sonra her durumda güçlendirme kararının alınabileceği kabul edilemez. Güçlendirme kararı ancak riskli binanın yarattığı tehlikenin giderilmesi için yıkımın zorunlu olmaması halinde, yani yapıyı yıkmak yerine güçlendirme yöntemleri ile söz konusu tehlikenin ortadan kaldırılabilecek olması halinde alınabilecektir³⁷.

Maliklerin güçlendirme kararı alması üzerine bu kararın uygulanabilmesi bazı şartlara tâbi tutulmuştur³⁸. Yönetmelik m. 8/5'e göre, riskli yapının güçlendirilebilmesi için öncelikle yapının güçlendirmeye uygun olduğu tespit ettirilmiş olmalı, güçlendirme kararı alınmış olmalı, güçlendirme projesi hazırlanmış olmalı ve imar mevzuatı çerçevesinde güçlendirme ruhsatı alınmış olmalıdır³⁹. Yapının güçlendirmeye uygun olduğu uzman bilirkişiler tarafından tespit edilir. Bu tespit işlemi maliklerin talebi üzerine riskli yapının tespitinde yetkilendirilmiş olan, kurum ve kuruluşlar tarafından yapılmalıdır⁴⁰.

³⁵ İnal, *Riskli Yapı*, s. 118; Akbey Erdidal, s. 106; Kaplan 4/5 çoğunluğunun aranmasının ölçüsüz olduğunu kabul etmektedir: Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden*, s. 167.

³⁶ Özsunay, "6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler", s. 38; Saltık, s. 82.

³⁷ Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden*, s. 167.

³⁸ İnal, *Riskli Yapı*, s. 114; Çaptuğ, s. 147; "mahalinde konusunda uzman bir bilirkişi kurulu oluşturularak keşif yapılmak suretiyle dava konusu anataşınmazın statik hesaplarının ve betonarme taşıyıcı elemanlarının kesit, boyut ve demir donatıları ile beton numunesi (karot) deneyleri dikkate alınarak gerekli araştırmalarda yapıлып, 2007 tarihli Deprem Yönetmeliği hükümlerine göre olası bir depreme karşı nasıl ve ne şekilde güçlendirme yapılacağı ve güçlendirme bedeline ilişkin hususlar tam olarak tespit edilmeli, bu tespitten yapılmasından sonra güçlendirme projesinin yaptırılarak gerekli makamlardan onayının da alınmasından sonra" (Y. 20. HD., E.2019/2423, K. 2019/4926, T.17.09.2019) (<https://www.lexpera.com.tr>) (E.T: 14.12.2020)

³⁹ İnal, *Riskli Yapı*, s. 114.

⁴⁰ Özsunay, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Trajedisi", s. 485.

Son olarak idareden imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınacaktır. Bu ruhsatı veren idare güçlendirme işleminin yapılacağı süreyi de tayin edecektir⁴¹. Güçlendirme işlemi tayin edilen bu süre içerisinde yapılmalıdır. Güçlendirme işleminin usulüne uygun bir şekilde yapılması ile tapudaki riskli yapı kaydının silinmesi talep edilebilecektir. Bu talep, Alt Yapı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne iletilmelidir. Kanun ifadesinde bu aşamaların tümünün tamamlanmasından sonra güçlendirme işleminin yapılabileceği anlaşılrsa da Danıştay, ruhsatın sonradan alınmış olması durumunda da alınan ruhsatın dikkate alınması gerektiğine karar vermiştir⁴².

Güçlendirme kararının alınması ve bu işlemin yapılması Yönetmelik m.8/5'te "*Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde...*" demek suretiyle belli bir süre ile sınırlandırılmıştır⁴³. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre riskli yapının yıktırılması için verilen süre 60 günlük ve ek 30 günlük olmak üzere toplamda 90 günlük bir süredir. Bu durumda bu süre zarfında, yapının yıkılması anına kadar yukarıda açıklanan usule uyulmak suretiyle güçlendirme kararı verilebilecek ve yapı güçlendirme işlemine tâbi tutulabilecektir. Yargıtay güçlendirmenin zorunlu olduğunun mahkemece tespitine ihtiyaç duyulması halinde Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevli olacağını kabul etmektedir⁴⁴.

⁴¹ Gürsel, s. 171; Oy/Nazık s. 89.

⁴² "*Güçlendirme ruhsatının ilgili belediyesinden alınması işlemi hariç yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri uyarınca aranılan bütün şartların davacılar tarafından Mahkemece karar verilmeden önce yerine getirildiği, güçlendirme ruhsatına ilişkin başvurunun da yapılmış olmasına rağmen ilgili Belediye tarafından ruhsatın ancak Mahkeme kararından sonra (29/09/2016 tarihinde) düzenlendiği, söz konusu güçlendirme ruhsatının ve dayanağı Yönetmelik maddelerinin iptali istemiyle açılan davada Danıştay Altıncı Dairesinin 12/06/2019 günlü, E:2019/2475, K:2019/5524 sayılı kararıyla davanın reddine karar verildiği de dikkate alındığında, İdare Mahkemesince, davacılar tarafından temyiz aşamasında alınan güçlendirme ruhsatının da dikkate alınarak yeniden karar verilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.*" (Danıştay, 6. Dairesi, E. 2019/8469, K. 2020/1286, T.11.02.2020) (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>) (E.T:08.12.2020).

⁴³ Özsunay, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Trajedisi", s. 492.

⁴⁴ "*Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; dava konusu anataşınmazın tek ada ve tek parsel üzerinde kurulu olup kat mülkiyetine geçildiği ve binanın da henüz yıkılmamış olduğu, davacının talebinin 634 sayılı Kanunun 19/...maddesinde düzenlenen "ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz" hükmüne binaen ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespiti istemine ilişkin olduğu anlaşılma, ihtilafın 634 sayılı Kanunun Ek-... maddesi gereğince, bu kanundan doğan*

b. Yıkım Kararı

Riskli yapının tespiti işleminden sonra kural, bu yapı hakkında yıkım işlemlerinin başlatılmasıdır⁴⁵. Yıkım kararını alma yetkisi öncelikle maliklere tanınmış, maliklerin bu kararı almaması, yıkım işlemini usulüne uygun yerine getirmemesi halinde bu kararı alma yetkisi bakanlık ve idareye verilmiştir⁴⁶. Bu kararın alınması için maliklerin 2/3 çoğunluğunun yıkım kararına onay vermesi gerekmektedir. Maliklerce yapının yıkılabilmesi için yıkım kararının alınması şart olmadığı söylenebilir⁴⁷. 6306 Sayılı Kanun m.5/3'e göre "Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur." Bu hüküm doğrultusunda yıkım kararı olmaksızın, riskli yapının tespit ettirilmiş olması yıkım işlemini gerçekleştirmek için yeterli kabul edilmektedir⁴⁸.

Yıkım kararının verilmesi veya riskli yapının tespit edilmesi ile yıkım prosedürü işlemeye başlar. Yönetmelik m.8/2-a'ya göre maliklere en az 60 günlük bir süre verilir ve maliklerden bu sürede yapının tahliye edilmesi ve yıktırılması istenir. Maliklere yapılan bu tebligatın ardından maliklerden biri, ilçe belediyesinden yıkım ruhsatı düzenlenmesini talep eder⁴⁹. Yıkım ruhsatının düzenlenebilmesi için öncelikle riskli yapının tahliye edilmiş olması, elektrik su ve doğalgaz bağlantılarının kapatılmış olması gerekmekte ve bu durumların ilgili kurumlardan belge alınmak suretiyle tespit ettirilmiş olması gerekir⁵⁰. Ayrıca yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesul tayin edilmiş olmalıdır⁵¹. Maliklerden birinin bu işlemleri başlatması yeterli kabul edilmekte diğer maliklerin bu işlemlerin yapılmasına muvafakat etmeleri aranmamaktadır⁵² (Yönetmelik m.8/2-b).

her türlü uyumsuzluğun değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesince çözümleneceği gözetilmeksizin yargı yolu yönünden davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir." (Y. 20. H.D., E. 2017/2606, K. 2018/4856, T.26.02.2018) (www.sinerjimevzuat.com.tr) (E.T: 11.12.2020)

⁴⁵ Gürsel, s. 167; Celep, s. 142; Şahin, s. 54; Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden*, s. 163; Şimşek, s. 117; Sönmez, s. 84; Ersöz, s. 139.

⁴⁶ Gürsel, s. 172; Üstün, s. 151; Karadabağ, s. 120; Sezer, s. 385.

⁴⁷ İnal, *Riskli Yapı*, s. 119; İlgezdi, s. 159; Şimşek, s. 73.

⁴⁸ Yönetmelik m.8/1 "Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle **riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.**"

⁴⁹ Saltık, s. 76; Üstün, s. 152.

⁵⁰ Celep, s. 141; Üstün, s. 152; Çaptuğ, s. 145; Şimşek, s. 72.

⁵¹ Saltık, s. 76.

⁵² İlgezdi, s. 75; Kandaloğlu, s.328.

Anılan hükümde, maliklerce yıkım işleminin yapılması gerektiği ifade edilmiş fakat bu durumda maliklerin binayı nasıl yıkturmaları gerektiği veya yıkımın gerçekleştirilmesi için kiminle anlaşmaları konusunda bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sebeple bu konularda maliklerin serbest oldukları, maliklerin diledikleri kişi ile yıkım konusunda anlaşarak binayı yıkabilecekleri kabul edilmelidir. Malikler, binanın nasıl ve kim tarafından yıkılacağı konusunda da anlaşma sağlayarak birlikte karar almış olmalıdırlar. Maliklerin bu kararı da 6306 Sayılı Kanun m.6 kapsamında 2/3 çoğunluk ile almış olmaları gerekmektedir.

c. Yeniden İnşa Kararı

Riskli yapının yıkılması sonucunda ne yapılacağı, yeni yapının inşa edilip edilmeyeceği, nasıl inşa edileceği bu hususta kiminle anlaşma yapılacağı konusunda maliklerce anlaşmaya varılıp bir karar alınmalıdır⁵³. Maliklerin yıkım sonucunda ortaya çıkan hususlarla ilgili karar almaları 6306 Sayılı Kanun m.6/1'de "*riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.*" şeklinde düzenlenmiştir.

Maliklerin binanın yeniden inşa edilmesine karar vermeleri halinde, bu binayı kimin yapacağına da karar vermeleri gerekmektedir. Malikler binayı bizzat kendileri inşa etmeye karar verebilecekleri gibi binanın bir müteahhit tarafından yapılmasına da karar verebilecektirler⁵⁴. Malikler binayı müteahhitte anlaşarak yaptırmaya karar verirlerse buna bağlı olarak ortaya çıkan diğer hususlar için de karar almaları gerekecektir⁵⁵. Belirtilen bu kararlar, 6306 Sayılı Kanun m.6/1'e göre paydaşların 2/3 çoğunluğu ile alınabilecektir⁵⁶.

⁵³ İnal, *Riskli Yapı*, s. 28; Oy/Nazik, s. 109. Maliklerin yıkılan binayı yeniden inşa edip etmeme konusundaki serbestlikleri öğretide tartışılmaktadır. İNAL, bu durumda kat mülkiyetine tâbi bir binanın yıkılması halinde bu binanın yeniden inşa edilmesinin zorunlu olduğunu, 2/3 çoğunlukla karar alınmış olsa dahi aksi yönde bir uygulamada bulunulamayacağını, istisnaen kat maliklerinin tamamı için binanın yeniden inşası ağır bir yükümlülük getirecekse veya haklı herhangi bir sebepleri varsa bu durumda binanın yeniden inşa edilmeyeceğine dair karar alınabileceğini kabul etmektedir: İnal, *Riskli Yapı*, s. 124.

⁵⁴ İnal, *Riskli Yapı*, s. 28; Oy/Nazik s. 110; İlgezdi, s. 185.

⁵⁵ Oy/Nazik s. 111: Bu hususlar; İnşaatın ne zaman biteceği, müteahhitten alınacak teminat, inşaat yapım sürecinin nasıl işleyeceği, inşaat projesi, kira yardımına başvurma kararı.

⁵⁶ Bilgehan Çetiner, "*Kentsel Dönüşüm Kapsamında Akdedilen Sözleşmelerin Kuruluşunun Tâbi Olduğu Hukuki Rejim*", (*İnşaat Hukuku ve Uygulaması*, Ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017) sa. 161-179, s. 165; Üstün, s. 162; Beyazkılıç,

Malikler yeniden inşa ve buna bağlı olarak ortaya çıkan kararları riskli yapının yıkılmasından önce almalıdırlar⁵⁷. Bizce bu karar alma gerekliliği yapının yıkılmasına veya yapı ile ilgili işlemlerin yapılmasına engel olmayacaktır. Yönetmeliğin 8. maddesinde yer alan düzenleme, yapının öngörülen sürelerde maliklerce yıktırılması gerektiğini aksi takdirde idarece yıktırılacağını düzenlemektedir. Bu durumda idare, yapının yıkılmasından sonraki süreçle ilişkin kararlar alınmış olmasa da yapıyı yıkabilecektir. Fakat bu kararların yıkımdan önce alınması maliklerin mülkiyet hakkının ihlalini en alt seviyeye indirecek, sürecin işleyişine dair planlamaların daha doğru yapılmasına ve olası mağduriyetlerin en alt seviyeye çekilmesine katkı sağlayacaktır.

B. İdare Tarafından Alınabilecek Kararlar

Riskli yapının tespit edilmesi ile riskli yapıda ve civarında yaşayan insanların can ve mal güvenliği için bir tehlikenin varlığından haberdar olunmaktadır⁵⁸. İdarenin toplumun can ve mal güvenliğini koruma görevi kapsamında düşünülecek olursa idarenin bu yapı ile ilgili sürece dahil olması bir gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır⁵⁹. Çünkü böyle bir tehlikenin olması halinde bu tehlikenin giderilmesi maliklerin inisiyatifine bırakılamaz⁶⁰. Bu sebeple idare, riskli yapının tespiti ile birlikte bu tespitten sonra işleyen süreçte yer alır ve bazı kararları alma konusunda yetkilidir.

a. Kamulaştırma kararı

Kamulaştırma, idarenin kamu hizmetlerini yerine getirmek amacıyla ihtiyaç duyduğu taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının mülkiyetini maliklerin rızası olmaksızın devralmasıdır⁶¹. Kamulaştırma Kanunu m.8/1'de (KK.) yer alan düzenlemeye göre; *“İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın*

s. 84. Çetiner kararın riskli yapı tespit edilmeden önce alınması halinde oybirliğinin aranacağını söylemektedir: Çetiner, s. 166.

⁵⁷ Gürsel, s. 179; Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden*, s. 150. 6306 Sayılı Kanun m.6/1: *riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce.*

⁵⁸ Gürsel, s. 193; Sönmez, s. 36.

⁵⁹ İnal, *Riskli Yapı*, s.26; Şahin, s. 55; Şimşek, s. 109; Yalçın, s. 49; Danıştay maliklerin karar alma sürecinde idarenin bu kararın uygulanmasına yardım etme yükümlülüğünün olduğunu kabul etmektedir: *“riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin» teşekkülünü sağlamak olduğu, aynı mevzuat çerçevesinde mevcut risk durumunun ilgili idarelerin yardımı doğrultusunda öncelikle maliklerce bertaraf edilmesinin tercih edildiği,”* (Danıştay, 6. Dairesi, E. 2015/5196, K. 2016/7403, T.16.11.2016) (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>) (E.T: 11.12.2020).

⁶⁰ İnal, *Riskli Yapı*, s.29.

⁶¹ Mustafa Ersönmez, *Acele Kamulaştırmanın Kentsel Dönüşümdeki Rolü*, (Yüksek Lisans Tezi, Mersin Üniversitesi SBE, Mersin, 2018) s. 21; Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden*, s. 222.

alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.” Bu madde doğrultusunda, riskli yapının tespit edilmesi halinde idare söz konusu yapıyı satın alma usulü ile kamulaştırabilecektir⁶². Riskli yapının kamulaştırılmasına ilişkin Belediye Kanunu’nda da (BK) bir düzenleme yer almaktadır. BK m. 73/5’ e göre; “*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır.*” Bu iki düzenleme ile idarenin kamulaştırma yoluna gitmeden önce satın alma usulüne başvurması gerektiği düzenlenmiş olmaktadır.⁶³

Riskli yapı yıkılmadan önce veya yıkıldıktan sonra kamulaştırılabilir. 6306 Sayılı Kanun m.6/3’te yer alan; “*Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların*” ifadesine göre riskli yapı maliklerin anlaşması ile tahliye edilip yıkılacak aksi halde kamulaştırılabilecektir. Riskli yapının kamulaştırılmasına ilişkin olarak 6306 Sayılı Kanun m.6/2’de riskli yapının yıkılmasından sonra da arsanın kamulaştırılabileceği düzenlenmiştir. Buna göre binanın yıkılması ile maliklere bir tebligat yapılır. Maliklerin yıkım sonrası ortaya çıkan hususlarda anlaşmaya varmaları, aksi halde idarece söz konusu arsanın kamulaştırılacağı bildirilir⁶⁴. Bu tebligatın üzerinden 30 gün geçmesine rağmen maliklerce 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamazsa idare, kamulaştırma yoluna gidebilecektir. Hükmün devamında bu madde kapsamında yapılan kamulaştırmaların iskan amacıyla yapılmış olduğu karine olarak kabul edilmiştir. Aslında riskli yapıların kamulaştırılması durumunda iskan amacıyla birlikte maliklerin gerekli çoğunluğu sağlayarak karar verememesi durumunda dönüşüm sürecinin sekteye uğramasına engel olmak, kararların daha hızlı alınması ve sürecin duraklama olmaksızın ilerlemesi amacı taşıdığı da açıktır⁶⁵.

b. Acele Kamulaştırma Kararı

Acele Kamulaştırma; olağan kamulaştırma işleminin yapılması halinde işleyen süreçlerinin söz konusu olmadığı, doğrudan tespit edilen bedelin ödenmesi ile söz konusu taşınmazın mülkiyetinin idare tarafından devralındığı kamulaştırma türüdür⁶⁶ (KK. m. 27). Taşınmazın bu şekilde kamulaştırılması özel durumların olması halinde söz konusu olmaktadır⁶⁷.

⁶² Ömer Can Ergüven, *Kamulaştırma Kanununa Göre Kamulaştırmada Satın Alma Usulü*, (Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, İstanbul, 2013) s. 2; Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden*, s. 225; Çetiner, s. 167; Üstün, s. 171; Yasin, s. 125; Saraç, s. 154.

⁶³ Ergüven, s. 45. Satın alma usulüne başvuru sonucunda gerçekleşen satın alma işlemi özel hukuktaki bir satım sözleşmesi olarak değerlendirilmemektedir. Burada bir kamulaştırma işlemi söz konusudur: Ayrıntılı bilgi için bkz. Ergüven, s. 68.

⁶⁴ Saltık, s. 153.

⁶⁵ Gürsel, s. 193.

⁶⁶ Ersönmez, s. 35; Gürsel, s. 193; Karadabağ, s. 129; Şahin, s. 56; Karaaslan, s. 354.

⁶⁷ Ersönmez, s. 36; Saltık, s. 153; İlgezdi, s. 169; Şahin, s. 57; Karaaslan, s. 355; Derindere, s. 103.

Riskli yapılarla ilgili acele kamulaştırma kararı alınabileceği 6306 Sayılı Kanun m.6/2'de “*acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir*” demek suretiyle açıkça ifade edilmiştir. Acele kamulaştırma kararı alma yetkisi ÇŞB, TOKİ ve ilgili idareye aittir (6306 Sayılı Kanun m.6/2). Bu kararın alınabilmesi için riskli yapıya ilişkin gerekli kararların alınamaması kamu hizmetlerinin yürütülmesine engel olmalı, kamu yararı bakımından bir gereklilik söz konusu olmalı⁶⁸, olağanüstü bir durum sebebiyle kamulaştırmanın ivedilikle yapılması gerekmektedir⁶⁹. Fakat uygulamada acele kamulaştırmanın daha az masraf gerektirmesi ve sürecin daha hızlı ve daha rahat gerçekleşmesi sebebiyle kanunda sayılan şartlar gerçekleştirilmeden de olağanüstü kamulaştırma yoluna gitmek yerine acele kamulaştırma yoluna başvurulduğu görülmektedir⁷⁰. Bu durum mahkeme kararlarında acele kamulaştırmanın iptaline sebep olarak kabul edilmiştir⁷¹.

⁶⁸ Karadabağ, s. 130; Şahin, s. 57; “*Ayrıca mülkiyet hakkının, korunması gereken temel insan hakları arasında kabul edildiği, Anayasa ve uluslararası sözleşmelerde mülkiyet hakkını korumaya yönelik düzenlemelere yer verilerek bu düzenlemelerde mülkiyet hakkına müdahalelerin olabileceğinin öngörüldüğü, ancak bu müdahalelerde kamu yararı gereğesi, kanuni düzenleme zorunluluğu ve ölçülülük ya da orantılılık gibi uluslararası hukukun genel ilkelerinin varlığının dikkate alınması gerektiği, aksi takdirde müdahalenin mülkiyet hakkı ihlaline neden olacağına Anayasa Mahkemesi kararları ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatlarıyla da açıkça ortaya konulduğu bilinmektedir.*” Danıştay, 6. Dairesi, E. 2015/461, K. 2015/7990, T. 29.12.2015) (www.sinerjimevzuat.com.tr) (E.T: 11.12.2020).

⁶⁹ Danıştay kararlarında ivedilik şartının gerçekleşmiş olduğu kararda belirtilen durumlarda kabul edilmektedir: “*Uyumsuzlukta, acele kamulaştırmaya yönelik Bakanlar Kurulu kararının dört ayrı sebebe dayalı bulunduğu; bu sebeplerden birincisinin, alanda riskli yapı olduğu ve bu riskli yapı stoğu içinde yaşayan nüfusun can ve mal güvenliğinin sağlanması, riskli yapılardan kaynaklanacak afet risklerinin azaltılması ve nihayetinde ortadan kaldırılması, ikincisinin, ülkemizin ve dünyanın kültürel zenginlikleri arasında yer alan sur içi bölgesinin bu nitelik ile bağdaşmayan, yapı ve kültür bütünlüğünü bozan veya kültürel varlıkları tahrip eden yapıların dokuya uyumlu hale getirilmesi, üçüncüsünün, alanda mevcut kültür varlıklarının restorasyon, bakım, onarım, güçlendirme ve iyileştirme çalışmalarının yapılması, dördüncüsünün de terör olayları sonucu zarar gören yapıların yıkım ve yenileme işlemlerinin gerçekleştirilmesi olduğu, bu dört sebebin birlikte, birbirleriyle koordineli bir biçimde, altyapıları da ele alınmak suretiyle ve bir an önce uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için acele kamulaştırma kararının alındığı ve bu haliyle Kamulaştırma Kanununda öngörülen acelelik halinin dava konusu Bakanlar Kurulu kararı yönünden gerçekleşmiş bulunduğu görülmektedir.*” (Danıştay, 6. Dairesi, E. 2016/8942, K. 2017/2166, T. 30.03.2017) (www.sinerjimevzuat.com.tr) (E.T: 11.12.2020).

⁷⁰ Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden*, s. 232.

⁷¹ “*hak sahiplerinin sayısı ve hisseleri oranında üçte iki çoğunluğun sağlandığı, ayrıca 28.02.2014 tarihli protokol uyarınca gerekli yıkımların yapıldığı belirtilmiştir. Uyumsuzlukta, davalı idarece verilen bilgiler ışığında, riskli alan üzerindeki binaların yıkılarak arsa hâline getirildiği, aynı zamanda 6306 sayılı Kanununun 6. maddesinin birinci fıkrasında uygulama işlemleri için paydaşların hisseleri oranında aranan en az üçte iki çoğunluk nisabının sağlandığı beyan edildiğine göre “Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma*

c. Yıkım Kararı

Riskli yapının yıkımına malikler karar verebileceği gibi, maliklerin karar vermemesi, yıkım işlemlerini gereken sürede başlatmaması halinde idare tarafından da yıkım kararı verilebilecek ve yıkım gerçekleştirilebilecektir⁷². İdare tarafından yıkım kararını vermeye yetkili makam 6306 Sayılı Kanun m.5/3'te mülki idari amir olarak düzenlenmiştir⁷³. İlgili düzenlemeye göre yıkım işlemine ilişkin işlemler “mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.” Bu durumda yıkım kararının da mülki amirler tarafından alınabileceği kabul edilebilir⁷⁴.

İdare, maliklere en az 60 ve ek 30 günlük süre olmak üzere toplam 90 günlük bir süre verir ve bu sürede riskli yapının yıkılması gerektiğini bildirir. İdare tarafından bu yıkımın gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği mahallinde incelenir⁷⁵. Yıkım işleminin gerçekleştirilmemiş olması halinde belediyenin talebi ile binanın elektrik, su ve doğalgaz bağlantılarının kesilmesi ilgili kurumlardan istenir, bu isteğin yerine getirilmesinden sonra riskli yapı idare tarafından yıktırılır⁷⁶.

İdarenin yıkım kararını vermeye yetili kılınmış olması, akla idarenin riskli yapı hakkında güçlendirme kararı alıp alamayacağı sorusunu getirmektedir. Kanun, yapının riskli olduğunun tespiti sonrasında maliklerin riskli yapıyı yıkmaması durumunda idarenin yapıyı yıkabileceğini düzenlemektedir. Bu aşamada riskli yapı yıkılmadan maliklerin güçlendirme kararı alabilecekleri düzenlenmektedir (Yönetmelik m.8/5). Güçlendirme kararının ve güçlendirme kararına ilişkin işlemlerin malik tarafından yapılacağı öngörüldüğünden ve başka herhangi bir düzenlemede idarenin bu kararı alabileceği düzenlenmediğinden idarenin güçlendirme kararı alamayacağı savunulabilir. Fakat idarenin, riskli yapıya ilişkin yıkım kararı almaya yetkili iken, yapıya etkisi ve mülkiyet

*sağlanamaması” hâlinde hüküm ifade eden ve riskli alan içerisinde yer alan taşınmazların idarelerce acele kamulaştırılmasına imkan sağlayan aynı maddenin ikinci fıkrası uygulama alanı bulamamakta, usulüne uygun olarak tebliğ edilerek, yeterli karar nisabının alındığı toplantıya yada karara katılmadığı resmi belge ile kanıtlanan kişilere ait hisselerden kaynaklanan uygulama problemlerinin birinci fıkra uyarınca çözümlenmesi gerekmektedir. Bu durumda, 6306 sayılı Kanun’un **ikinci fıkrası kapsamında değerlendirilmesi imkanı bulunmayan** mezkur “riskli alan” içerisinde davalı idareye tanınmış bir kamulaştırma yetkisi bulunmadığı anlaşılmış olup, dava konusu edilen kamulaştırmaya ilişkin Belediye Encümeni kararında hukuka uyarlık, temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır” (Danıştay, 6. Dairesi, E. 2015/5196, K. 2016/7403, T. 16.11.2016) (www.sinerjimevzuat.com.tr) (E.T: 11.12.2020).*

⁷² Gürsel, s. 174; Üstün, s. 151; Ersöz, s. 138.

⁷³ Bilgehan Çetiner, bu kararı vermeye yetkili makamın Müdürlük olduğunu söylemektedir: Çetiner, s. 162; Karadabağ, s. 121; Oy/Nazik s. 107.

⁷⁴ Saltık, s. 77.

⁷⁵ Gürsel, s. 172; Üstün, s. 153; Şimşek, s. 72; Saraç, s. 112.

⁷⁶ Saltık, s. 76.

hakkının ihlal bakımından çok daha hafif sonuçlar doğuran⁷⁷ güçlendirme kararını almaya yetkili olmadığını kabul etmek tutarlı olmayacaktır. Bizce riskli yapının yıkımına karar verebilen idarenin, yapının güçlendirilmesine de karar verebilmesi hatta yıkım kararı vermeden önce mutlaka güçlendirme kararının alınıp alınamayacağını değerlendirmesi gerekmektedir.

III. RİSKLİYAPININ TESPİTİ ÜZERİNE AKDEDİLEBİLECEK SÖZLEŞMELER

Riskli yapının tespit edilmesi üzerine maliklerce veya idarece bazı kararlar alınmaktadır. Bu kararların uygulanması çoğu zaman bir sözleşmenin akdedilmesini ve bu kararların akdedilen sözleşme kapsamında yerine getirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda maliklerce verilen güçlendirme, yıkım ve yeniden inşa kararlarının uygulanması bakımından hangi sözleşmelerin akdedilebileceğini, ayrıca maliklerin idare ile anlaşmaları durumunda⁷⁸ hangi sözleşmelerin akdedilebileceğini her bir sözleşmenin başlığı altında inceleyeceğiz.

Yapının riskli yapı olarak tespit edilmesi halinde maliklerin yapının sicilinde bulunan her türlü ayni ve şahsi hakkı devam edeceğinden, yapı üzerindeki tasarruf yetkileri de devam edecektir⁷⁹. Bu sebeple malikler yapı üzerinde diledikleri gibi tasarrufta bulunabileceklerdir. Riskli yapının bir sözleşmeye konu olabilmesi için maliklerin bu yönde anlaşmış olmaları gerekmekte olup anlaşmanın hangi çoğunluk ile kabul edilebileceği ise üzerinde tartışılması gereken bir konudur.

Akdedilebilecek sözleşmeler bakımından genel bir açıklama yapmak gerekirse; öncelikle yapı malikleri, mülkiyet hakkı kapsamında maliki oldukları mal üzerinde serbestçe tasarruf edebilir ve bu doğrultuda diledikleri gibi karar verebilirler. Yapı üzerinde birden fazla kişinin mülkiyet hakkının bulunması halinde alınan kararlar her zaman bütün maliklerin ortak iradesine, oy birliğine dayanmayabilir. Bu doğrultuda, 6306 Sayılı Kanun m. 6/1-c.7'de 2/3 çoğunluk öngörülmüştür. Ancak bu çoğunluk ile her türlü kararın alınabileceğini kabul etmek mülkiyet hakkı ile bağdaşmayacaktır⁸⁰. Mülkiyet hakkı, Anayasa m. 35 gereği ancak kamu yararı sebebiyle ve kanunla sınırlandırılabilir. Burada her ne kadar bir kanun hükmü bulunsa da kamu yararının olduğunu kabul etmek güç olacaktır. Riskli yapının tespiti ve yıkımı konusunda toplum için risk yaratan bir durumun söz konusu olması sebebiyle bu hallerde kamu yararının varlığını kabul etsek de riskli yapının yıkımı ile bu riskin ortadan kalktığını ve

⁷⁷ Gürsel, s. 169; Celep, s. 143; Şahin, s. 55; Akbey Erdidal, s. 104; Yalçın, s. 107.

⁷⁸ İnal, *Riskli Yapı*, s. 23; Özsunay, "6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler", s. 21.

⁷⁹ İlgezdi, s. 76; Gürsel, s. 195; Açıkkça, s. 54.

⁸⁰ İnal, *Riskli Yapı*, s. 29.

kamu yararı şartının da bununla birlikte eksik kaldığını kabul etmek yerinde olacaktır. Dolayısıyla böyle bir durumda mülkiyet hakkına müdahalenin sınırlarının iyi çizilmesi gerekir.

Riskli yapının tespiti ve gereken işlemlerin yapılması sonrasında nasıl bir yol izleneceği mülkiyet hakkını ilgilendiren bir durumdur. Malikler ikinci bölüm altında incelenen kararları aldıktan sonra bu kararı uygulayabilmek için sözleşme yapmak durumunda kalabilirler. Bu durumda söz konusu sözleşmelerin yapılabilmesi için gereken çoğunluğun ne olacağı hususu üzerinde durulmalıdır. Biz bu durumda sözleşmenin yapılması için aranan çoğunluğun, sözleşmenin mülkiyet hakkına etkisi esas alınarak karar alma süreçleri ayrı değerlendirmelere tâbi tutulmalıdır. Sözleşmenin konusu, içeriği ve doğurduğu sonuçlar, maliklerin mülkiyet hakkını etkileyen bir durum yaratmıyorsa sözleşmenin yapılması için 6306 Sayılı Kanun'da öngörülen 2/3 çoğunluk yeterli olacaktır. Fakat mülkiyet hakkını etkileyen bir durum söz konusu olursa bu çoğunluk yeterli kabul edilemeyecektir.

Birden fazla malikin olması ve bu maliklerin tek bir kararda birleşemeyip oybirliğini sağlayamadıkları durumlarda, alınan karar her bir malikin mülkiyet hakkını etkilediğinden, maliklerin mülkiyet hakları çatışmaktadır. Maliklerden her birinin mülkiyet hakkı eşit seviyede korunduğundan bunlardan birine üstünlük tanımak doğru olmayacaktır. Bu durumda uyuşmazlığın çözülmesi amacıyla hâkime başvurmak gerekecektir. Hâkim, tarafların subjektif durumu, ekonomik menfaatlerinin dengesi, sosyal durumları gibi objektif esasları dikkate alarak hayatın olağan akışı gereği ve dürüstlük kuralı doğrultusunda en makul şekilde uyuşmazlığı çözmeli ve bu doğrultuda karar vermelidir. Maliklerin riskli yapının tespiti sonrasında verdikleri karar doğrultusunda yapabilecekleri sözleşmelerin bir kısmı aşağıda incelenmiştir, bu sözleşmelerin hangi çoğunluk ile yapabilecekleri, belirtilen genel açıklamalar kapsamında her bir sözleşme için özellik arz eden durumlar ilgili sözleşme başlığında belirtmek üzere açıklanacaktır.

A. Satış Sözleşmesi

Satış sözleşmesi, satıcının satılan malın zilyetliğini ve mülkiyetini alıcıya devretmeyi, alıcının da bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir⁸¹. Satıcının zilyetliğini ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği mal,

⁸¹ Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, (16. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2019) s. 26; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç ilişkileri*, (11. Baskı, Ankara, Yetki Yayınları, 2018) s. 65; Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (18. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2018) s. 29; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, (4. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2019) s. 14; Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (4. Baskı, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2019) s. 124; Murat Aydoğdu/ Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Ders Kitabı*, (Ankara, 2019), s. 15; Eren, s. 26; Kılıçoğlu, s. 35.

arazi veya tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli bir hak veya KMK'na göre bağımsız bir bölüm ise bu durumda taşınmaz satış sözleşmesi söz konusu olur⁸². Taşınmaz satış sözleşmesi resmi şekil şartına bağlı olarak yapılır⁸³. Tapu Kanunu m.26'ya göre bu sözleşme tapu sicil müdürlüğünde yapılmalıdır.

Riskli yapı tespiti üzerine satış sözleşmesinin yapılması birçok durumda karşımıza çıkabilir. Öncelikle yapı henüz yıkılmamışken riskli yapı olduğunun tespit edilmesi halinde söz konusu riskli yapı satış sözleşmesine konu olabilir. Riskli yapının yıkılmış olması halinde ise geriye kalan arsa da satış sözleşmesinin konusunu oluşturabilecektir⁸⁴. Bu son durumda satış öncelikle bakanlığa, bakanlığın uygun gördüğü kuruluşlara, idareye veya TOKİ'ye teklif edilmelidir (Yönetmelik m.15/5). İNAL, riskli yapılar bakımından taşınmazın satışının ancak haklı bir sebebin bulunması veya tüm maliklerin oybirliği ile karar alınmış olması halinde mümkün olduğunu savunur⁸⁵. Bizce yapının satılması kararının alınması ile malikler satıma karar vermiş oldukları bu sözleşmenin kiminle yapılacağı, sözleşmenin şartlarının ne olacağı gibi hususlarda oybirliğinin aranması yerinde olmayacaktır. Bu durumda satış kararı alınmış olursa mülkiyet hakkını etkileyen karar verilmiş olacağından bunun dışındaki hususlarda 2/3 çoğunluğun sağlanması yeterli kabul edilmelidir.

B. Eser Sözleşmesi

Eser sözleşmesi, TBK m.470'te düzenlenmiştir. Buna göre; “Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” Kanunda yer alan meydana getirme ifadesi, yeni bir eserin yapımını, değiştirilmesini ve ortadan kaldırılmasını kapsamaktadır⁸⁶. Bu kapsamda riskli yapı malikleri yapının salt yıkımı amacıyla bir özel hukuk kişisi ile anlaşma gereği⁸⁷ duydukları takdirde bu kişi ile yapacakları sözleşme, eser sözleşmesi olacaktır⁸⁸. Malikler riskli yapıya ilişkin yeniden inşa kararı almaları halinde eser sözleşmesi kapsamında; inşaatın plan ve projelerinin yapılması amacıyla tekil mimarlık sözleşmesi,

⁸² Eren, s. 177; Kılıçoğlu, s. 113; Yavuz, s. 122; Aral/Ayrancı, s. 185; Zevkliler Gökyayla, s. 58; Aydoğdu/Kahveci, s. 105; Gümüş, s. 116.

⁸³ Eren, s. 181; Kılıçoğlu, s. 115; Yavuz, s. 125; Aral/Ayrancı, s. 187; Zevkliler Gökyayla, s. 60; Aydoğdu/Kahveci, s. 107; Gümüş, s. 117; Serozan, s. 250.

⁸⁴ İnal, *Riskli Yapı*, s. 129; Sönmez, s. 85; Çetiner, s. 174.

⁸⁵ İnal, *Riskli Yapı*, s. 130.

⁸⁶ Eren, s. 602; Zevkliler Gökyayla, s. 466; Gümüş, s. 326.

⁸⁷ Şimşek, s. 73; Şimşek, s. 73.

⁸⁸ Doruk Gönen, *İnşaat Sözleşmesinde Bedel*, (1. Baskı, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2016) s. 8: “mevcut bir yapının yıkılması işi de somut olay şartlarında eser sözleşmesi olarak nitelendirilebilirse de bu şekilde salt yıkımı amaçlayan, inşai hiçbir yön içermeyen bir sözleşmenin inşaat sözleşmesi olarak kabul edilmesi oldukça güçtür.” Eren, s. 603.

inşaatın yönetim ve denetim işlerinin yapılması amacıyla inşaat yönetim sözleşmesi, inşaatın plan projeleri, ihale ve maliyet hesapları ve denetim ve yönetim işlerinin tamamı için tam mimarlık sözleşmesi yapabilirler⁸⁹.

Yukarıda yapılan genel açıklamalar doğrultusunda eser sözleşmesi, maliklerce alınan kararın uygulanması amacıyla yapıldığından mülkiyet hakkını etkilememektedir. Bu sebeple maliklerin 2/3 çoğunluğu ile bu sözleşme imzalanabilecektir. Yani evin yıkımına karar verilmişse yıkım kararı doğrultusunda yapılacak eser sözleşmesi, 2/3 çoğunluk ile yapılabilecektir.

C. İnşaat Sözleşmesi

İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin bir inşa eseri meydana getirmeyi üstlendiği, eser sözleşmesinin türü olan bir sözleşmedir⁹⁰. Bir binanın tamamen ve kısmen inşa edilmesi, binaya çeşitli ekleme ve çıkarmaların yapılmaları değiştirilmesi veya onarılması halleri de inşa eseri kavramı kapsamında değerlendirilmektedir⁹¹. Bu doğrultuda riskli yapı maliklerinin güçlendirme kararı almaları sonucunda yapılacak güçlendirme işlemleri yapının onarılmasına ilişkin olduğundan bu işlemlerin yapılması amacıyla bir özel hukuk kişisi ile yapılan sözleşme inşaat sözleşmesi kapsamında değerlendirilmelidir. Riskli yapı malikleri yeniden inşa kararı almaları halinde bina tamamen inşa edilecek veya yıkılıp yeniden inşa edilecektir. Bu durumda maliklerin bu işlemlerin yapılması amacıyla müteahhitle anlaşmaları halinde yapılan sözleşme inşaat sözleşmesi olacaktır⁹². İnşaat sözleşmesi, mülkiyet hakkını etkilemediğinden maliklerin 2/3 çoğunluğu ile yapılabilecektir.

D. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yüklenicinin arsa sahibinin arsası üzerinde bağımsız bölümler içeren bir bina yapmayı üstlenmesi ve bunun karşılığında arsa üzerindeki ve arsadaki belli payların mülkiyetini kazanmasını içeren sözleşmedir⁹³. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi resmi şekil şartına

⁸⁹ Eren, s. 601.

⁹⁰ İbrahim Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, (Ankara, Yetkin Yayınları, 2013) s. 45; Hasan Erman, "İnşaat Hukukunun Genel Esasları", (*İnşaat Hukuku ve Uygulaması*, Ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017, sa.1-8) s. 3; Gönen, s. 5; Özer Seliçi, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, (1. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1987) s. 4; Köksal Kocağa, *İnşaat Sözleşmesi*, (1. Baskı, Ankara, Yetkin Basımevi, 2014) s. 27; Zekeriya Kurşat, *İnşaat Sözleşmesi*, (1. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017) s. 4.

⁹¹ Gönen, s. 8; Seliçi, s. 6; Kocağa, s. 26; Kurşat, *İnşaat Sözleşmesi*, s. 3.

⁹² İnal, *Riskli Yapı*, s. 133.

⁹³ İlker Hasan Duman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir*, (2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018) s. 13; Emrehan İnal, *Sonuca Katımlı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi*, (2. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık,

tâbidir⁹⁴. Riskli yapının tespiti ile uygulamada en sık yapılan sözleşme arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesidir. Maliklerin bu sözleşmeyi yapabilmek için inşaatın kapsamı, boyutu, nitelikleri ve inşaatın yapılmasının karşılığında hangi bağımsız bölümlerin verileceği, verilecek bu bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa payı oranının ne olacağı hususlarında da anlaşmaya varmış olmaları gerekmektedir⁹⁵. Malikler müteahhide bina yapımı karşılığında inşa edilecek bağımsız bölümlerin satılmasından elde edilecek geliri paylaşmayı taahhüt ederek gelir paylaşımli inşaat sözleşmesi⁹⁶, kira veya intifa hakkı tanımak suretiyle yapılan binanın kullanımını bırakmayı taahhüt ederek kullanım karşılığı inşaat sözleşmesi⁹⁷ yapabileceklerdir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi akdedilebilmesi için aranan çoğunluk⁹⁸, sözleşmenin içeriği esas alınarak farklı oy çoğunluklarına tâbi tutulmalıdır. Örneğin, sözleşmede yer alan bağımsız bölüm sayısı veya maliklerin sahip olduğu bağımsız bölüme bağlı arsa payı miktarı⁹⁹ hususları doğrudan mülkiyet hakkı kapsamında olduğundan ve mülkiyet hakkını doğrudan etkilediğinden bu hususlarda oybirliğinin sağlanması aksi takdirde uyuşmazlığın hâkim tarafından çözülmesi yoluna başvurulması gerekmektedir. Bunun dışında mülkiyet hakkını etkilemeyen hususlar için maliklerin 2/3 çoğunluk ile sözleşmeyi yapmaları yeterli kabul edilmelidir.

E. İdare ile Akdedilebilecek Sözleşmeler

İdare ile yapılacak sözleşmeler kapsamında incelenecek ilk sözleşme satış sözleşmesidir¹⁰⁰. İdarenin alabileceği kamulaştırma kararına ilişkin başlıkta açıklandığı üzere idare, olağan kamulaştırma yoluna başvurmadan önce satın alma yolunu deneyerek maliklerle anlaşmaya çalışmalıdır. Bu doğrultuda idare

2011) s. 143; İnal, *Riskli Yapı*, s. 134; Erman, s. 6; Yavuz, s. 591; Kılıçoğlu, s. 493; Aydoğdu/Kahveci, s. 464; Kaplan, *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku*, s. 56; Sarı, s. 162; Gönen, s. 14: Bu sözleşmede arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden farklı olarak, işsahibi yapının yapılması karşılığında arsa payı yerine inşaat ücretini ödeme borcu altına girmektedir.

⁹⁴ Kılıçoğlu, s. 498; Aydoğdu/Kahveci, s. 470; Duman, s. 14; Yavuz, s. 598: Resmi şekil şartını yerine getirebilecek kurum kural olarak tapu memuru olmakla birlikte noterler tarafından da bu şart yerine getirilebilecektir.

⁹⁵ Adem Yelmen, *Asgari Gelir Taahhüdü İhtiva Eden Arsa Payı Karşılığı Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi*, (Ankara, Yetkin Basımevi, 2018) s. 35; Duman, s. 45; İnal, *Riskli Yapı*, s. 136

⁹⁶ Yelmen, s. 32; Duman, s. 81; İnal, *Riskli Yapı*, s. 137; Kılıçoğlu, s. 503; Yavuz, s. 606; Sönmez, s. 85; İnal, *Gelir Paylaşımli*, s. 150.

⁹⁷ İnal, *Riskli Yapı*, s. 139.

⁹⁸ Öğretide, 2/3 çoğunluğu yeterli kabul eden bir görüş yer almaktadır. Çetiner, s. 177.

⁹⁹ İnal, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yapılması ile müteahhide bağımsız bölüm ve buna bağlı arsa payı verileceği taahhüt edildiğinden bütün maliklerin, sözleşme yapma kararının alınması ile arsa payı oranlarının azalmasına rıza göstermiş olduklarını söylemektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz.: İnal, *Riskli Yapı*, s. 137.

¹⁰⁰ Yasin, s. 125.

olağan kamulaştırma kararı almadan önce başvurduğu satın alma yolunda başarılı olur ve maliklerle anlaşabilirse bu durumda malikler ile idare arasında satış sözleşmesi yapılabilir. Bu durum riskli yapının tespit edilmesi halinde de aynen geçerlidir. Bu halde de idare yapı malikleri ile anlaşarak malı satın alabilir¹⁰¹.

Malikler, riskli yapının dönüştürülmesine ilişkin olarak 2/3 çoğunlukla karar almış olurlarsa bu durumda karara katılmayan maliklerin payları idare tarafından açık artırma usulü ile karara katılan maliklere satılabilecektir (6306 Sayılı Kanun m.6/1)¹⁰². Bu durumda da idare ile payı satın alan malik arasında açık artırma usulüne uygun olarak satış ilişkisi söz konusu olacaktır. Maliklerden herhangi biri ile satışın yapılamaması halinde mal idarenin adına tescil edilir¹⁰³. Daha önce açıkladığımız üzere satış sözleşmesi esaslı unsurlar üzerinde karşılıklı irade uyuşması ile kurulabilecektir. Söz konusu kazanım halinde esaslı unsurlar üzerinde anlaşılmış olmadığı gibi malikin iradesi de söz konusu değildir. Bu sebeple bu durumda bir satış sözleşmesinin olduğu kabul edilemez¹⁰⁴.

SONUÇ

6306 Sayılı Kanun'un uygulama alanına dahil hallerden biri riskli yapının söz konusu olması halidir. Riskli yapı, yapının ağır hasar görme veya yıkılma tehlikesinin veya ekonomik ömrünün dolmuş olduğunun yetkili kurum ve kuruluşlarca tespit edilmesi halinde söz konusu olmaktadır. Bu tespit maliklerin, maliklerin talep etmemesi halinde idarenin talebi ile yapılmaktadır. Maliklerin tespit talebinde bulunabilmek için hangi çoğunlukla hareket etmesi gerektiği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte bizce, maliklerden her biri riskli yapının tespiti talebinde bulunabilmelidir.

Yapının riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda bu riskin bertaraf edilebilmesi amacıyla maliklerce bazı kararların alınması gerekmektedir. Söz konusu risk, güçlendirme veya yıkım yoluyla ortadan kaldırılabilecektir. Yıkım yolu kanunda öncelikle uygulanacak bir yol olarak düzenlenmiş olmakla birlikte güçlendirme kararına nazaran daha ağır sonuçlar doğuran bir yol olarak gündeme gelmektedir. Yıkım kararının verilmesi ve yıkım işleminin gerçekleşmesi ile ortaya çıkan durumda nasıl bir yol izleneceğine, yeniden bir bina inşa edilip edilmeyeceğine, binanın inşa edilmesine karar

¹⁰¹ Kurşat, *Özel Hukuk Alanındaki Etkiler*, s. 39; Oy/Nazik s. 82.

¹⁰² Özsunay, "*Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Trajedisi*", s. 495; Saltık, s. 112; İlgezdi, s. 163; Gürsel, s. 186; Üstün, s. 165; Karadabağ, s. 128; Çaptuğ, s. 152; Kandaloğlu, s. 332; Oy/Nazik s. 80; Beyazkılıç, s. 100.

¹⁰³ Şahin, s. 56; Kandaloğlu, s. 334.

¹⁰⁴ Kurşat, *Özel Hukuk Alanındaki Etkiler*, s. 44.

verilmesi halinde bu binanın kim tarafından nasıl inşa edileceğine ve ne kadar sürede inşa edileceği gibi bütün hususlara ilişkin karar alınması gerekecektir. Sayılan bütün bu kararları almak, maliklerin yetkisi dahilindedir. Fakat bazı hallerde maliklerin riskin bertaraf edilmesi hususunda gereken kararları almaması halinde idare de re'sen yıkım kararı alabilecek, yıkım işlemlerini gerçekleştirebilecektir.

Malikler, riskli yapıya ilişkin riskin bertaraf edilmesi amacıyla nasıl bir yol izleyeceklerine karar verdikten sonra, bu kararın uygulanması amacıyla bazı sözleşmeler yapma gereği duyabileceklerdir. Bu durumda bu sözleşmeleri özel hukuk kişileri ile yapabilecekleri gibi idare ile de yapabileceklerdir. Maliklerin yapabilecekleri sözleşmeler almış oldukları karara göre; satış sözleşmesi, eser sözleşmesi, inşaat sözleşmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi olabilecektir. Bununla birlikte malikler, idare ile anlaşarak riskli yapının veya yıkım sonrasında kalan arsanın idareye satışı konusunda da satış sözleşmesi yapabileceklerdir.

KAYNAKÇA

- Açıkça, Beşir: *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşümde Riskli Alanlara Yönelik Paylaşım Modelleri ve Bir Model Örneği*, (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, İstanbul, 2019).
- Akbey Erdidal, Didem: *6306 Sayılı Kanuna Dayalı Riskli Alan ve Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2019).
- Aral, Fahrettin/Hasan Ayrancı: *Borçlar Hukuku Özel Borç ilişkileri*, (11. Baskı, Ankara, Yetki Yayınları, 2018).
- Aydoğdu, Murat/ Nalan Kahveci: *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Ders Kitabı*, (1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019).
- Beyazkılıç, Yeşim: *Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar*, (Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2017).
- Bilke, Efe: *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi*, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2019).
- Celep, Ayça Ebru: *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye veya Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2018).
- Çakır, Halil Burak: *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi SBE, İstanbul, 2018).
- Çaptuğ, Mehpare: *İdare Hukuku Açısında Kentsel Dönüşüm*, (Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016).

- Çetiner, Bilgehan: “*Kentsel Dönüşüm Kapsamında Akdedilen Sözleşmelerin Kuruluşunun Tâbi Olduğu Hukuki Rejim*”, (*İnşaat Hukuku ve Uygulaması*, ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017, sa. 161-179).
- Derindere, Ahmet Melik: *Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı*, (Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi SBE, İstanbul, 2014).
- Duman, İlker Hasan: *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir*, (2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018).
- Eren, Fikret: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019).
- Ergüven, Ömer Can: *Kamulaştırma Kanununa Göre Kamulaştırmada Satın Alma Usulü*, (Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, İstanbul, 2013).
- Erman, Hasan: “*İnşaat Hukukunun Genel Esasları*”, (*İnşaat Hukuku ve Uygulaması*, ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017, sa.1-8).
- Ersönmez, Mustafa: *Acele Kamulaştırmanın Kentsel Dönüşümdeki Rolü*, (Yüksek Lisans Tezi, Mersin Üniversitesi SBE, Mersin, 2018).
- Ersöz, Kürşat: “*Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı*”, (*Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 19, S. 3, 2015, sa. 103-149).
- Gönen, Doruk: *İnşaat Sözleşmesinde Bedel*, (1. Baskı, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2016).
- Gümüş, Mustafa Alper: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, (4. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2019).
- Gürsel, Esin: *Kentsel Dönüşüm 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlara Riskli Yapı ve Hukuki Rejim*, (Ankara, Adalet Yayınları, 2018).
- İlgezdi, Ali Rıza: *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, (2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019).
- İnal, Emrehan: *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı*, (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017).
- İnal, Emrehan: *Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımılı İnşaat Sözleşmesi*, (2. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011).
- Kandaloğlu, Nihat: *Kentsel Dönüşüm*, (İstanbul, Ege Basım, 2016).
- Kaplan, İbrahim: *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, (Ankara, Yetkin Yayınları, 2013).

- Kaplan, Onur: *İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci*, (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017).
- Karaaslan, Mehmet: “*Diyarbakır Suriçi Bölgesinin Yeniden İnşası ve Hukuki Boyutu*”, (Dicle Üniversitesi HFD, C.23, S.39, 2018, sa.335-373).
- Karadabağ, Hakan: *Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm*, (Legal Yayınevi, 2020).
- Kocağa, Köksal: *İnşaat Sözleşmesi*, (1. Baskı, Ankara, Yetkin Basımevi, 2014).
- Kurşat, Zekeriya: *İnşaat Sözleşmesi*, (1. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017).
- Kurşat, Zekeriya: “*6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri*”, (Kentsel Dönüşüm Hukuku, ed: Melikşah Yasin/Cenk Şahin, İstanbul, Görsel Dizayn Ofset Matbaacılık, 2013, sa. 19-48).
- Oy, Osman/ Selahattin nazik: *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar*, (2. Baskı, Beta Yayınevi, 2016).
- Özsunay, Ergun: “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Trajedisi*”, (İnşaat Hukuku ve Uygulaması, ed: Emrehan İnal/Başak Baysal, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2017, sa.471-504).
- Özsunay, Ergun: “*6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler*”, (İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S. 6, 2014, sa. 15-51).
- Saltık, Şenol: *Kentsel Dönüşüm*, (2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018).
- Saraç, Murat: *Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar*, (Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi SBE, Ankara, 2014).
- Seliçi, Özer: *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, (1. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1987).
- Serozan, Rona: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (4. Baskı, İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2019).
- Sezer, Yasin: *Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi*, (Ankara, Adalet Yayınevi, 2015).
- Sönmez, Muhammet: *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Getirdiği Sorunlar ile Çözüm Önerileri*, (Yüksel Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi SBE, İstanbul, 2018).
- Şahin, Cenk: “*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’a Yönelik Bazı Eleştiriler*”, (Kentsel Dönüşüm Hukuku, ed: Melikşah Yasin/Cenk Şahin, İstanbul, Görsel Dizayn Ofset Matbaacılık, 2013, sa. 49-70).

- Şimşek, Suat: *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, (2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2014).
- Üstün, Gül: *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, (İstanbul, Onikilevha Yayıncılık, 2014).
- Yalçın, Yasemin: *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Mülkiyet Hakkı Sınırlamaları*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2018).
- Yasin, Melikşah: “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu*”, (*Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.60, 2005, sa. 105-137).
- Yavuz, Cevdet: *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, (16. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2019).
- Yelmen, Adem: *Asgari Gelir Taahhüdü İhtiva Eden Arsa Payı Karşılığı Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi*, (Ankara, Yetkin Basımevi, 2018).
- Zevkliler, Aydın/Emre Gökyayla: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (18. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2018).