



Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Dergisi
Erzincan Law Review

Cilt/Vol: 29 Sayı/No: 1 Haziran/June 2025

**Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yeniden Bina
Yaptırılması Kararı ile Düzenlenen Arsa Payı Karşılığı
İnşaat Sözleşmesindeki Paylaşım Esaslarının Yargısal
Denetimi**

Judicial Review Of The Sharing Principles In The
Construction Contract In Return For Land Share Issued With
The Decision Of Reconstruction Of New Buildings Within The
Scope Of Urban Transformation

  Dr. Öğr. Üyesi Özkan ÖZYAKIŞIR*

 10.60002/ebyuhfd.1657066

ÖZ

Meydana gelen her deprem, kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan sorunları ve gecikmeleri yeniden gündeme getirmektedir. Bu sürecin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülmesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması bakımından büyük öneme sahiptir. Devlet, yaşam hakkını koruma, insanlara sağlıklı ve dengeli bir çevre sağlama ve konut ihtiyacını karşılamaya yönelik tedbirleri alma yükümlü-

* Sakarya Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

Makale Bilgisi/Article Info: Araştırma Makalesi/Research Article

Geliş/Received: 13.03.2025 | Kabul/Accepted: 18.05.2025.

Bu makale, intihal programında taranmış ve iki (kör) hakem incelemesinden geçmiştir. This article was submitted in a plagiarism program and reviewed by two (blind) referees.

Atıf/Cite as: Özkan Özyakışır, “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yeniden Bina Yapılması Kararı ile Düzenlenen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesindeki Paylaşım Esaslarının Yargısal Denetimi”, EBYÜ-HFD, C. 29, S. 1, Haziran 2025, (459-493).



Bu makale **Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası** lisansı ile lisanslanmıştır.

lûğü altındadır. Nitekim, kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan sorunların ve gecikmeye sebep olan etkenlerin belirlenip ortadan kaldırılması, söz konusu yükümlülüklerin bir gereği olarak ortaya çıkmaktadır.

Kanun koyucu, kentsel dönüşüm sürecinin hızlandırılması amacıyla, riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması kararının, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınabileceğini kabul etmiştir. Söz konusu karara katılmayan paydaşların ise, arsa payları satışa çıkarılmaktadır. Uygulamada, yıktırılan riskli yapının bulunduğu arsada, genellikle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi aracılığıyla yeniden bina yaptırılmaktadır. Fakat söz konusu sözleşmede öngörülen paylaşım esasları üzerinde sıklıkla uyuşmazlıklar yaşanır. Paylaşım esaslarını reddeden ve bu sebeple sözleşmeyi imzalamaktan kaçınan paydaşlar, arsa paylarının satış riski ile karşılaşır. Bu hâlde, kentsel dönüşüm kapsamında yeniden bina yaptırılması kararı ile düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarının yargısal denetimi, sözleşmeyi imzalamaktan kaçınan paydaşların mülkiyet haklarının korunması bakımından büyük bir öneme sahiptir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, mülkiyet hakkı, riskli yapı, arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi, karar yeter sayısı, yargısal denetim.

ABSTRACT

Every earthquake brings the problems and delays encountered in the urban transformation process back to the agenda. The rapid and healthy execution of this process is of great importance in terms of ensuring the safety of life and property. The State is under the obligation to protect the right to life, to provide people with a healthy environment and to take measures to meet the need for housing. Actually, identifying and eliminating the problems experienced in the urban transformation process and the factors that cause delays arise as a requirement of these obligations.

To accelerate the urban transformation, the legislator has accepted that the decision to rebuild on the land where the risky building is located can be taken by the absolute majority of the shareholders in proportion to their shares. If the shareholders disagree, their land shares are put up for sale. In practice, a new building is usually constructed on the land where the demolished risky building is located through a construction contract in return for land share. However, disputes arise over the sharing principles stipulated in this contract. Stakeholders rejecting the sharing principles and refrain from signing the contract face the risk of sale of their land shares. Judicial review of the sharing principles in the construction contract in return for land share, which is organized with the decision to rebuild within the scope of urban transformation, is of great importance in terms of protecting the property rights of the shareholders who refrain from signing the contract.

Keywords: Urban transformation, property right, risky building, construction contract in return for land share, quorum, judicial review.

GİRİŞ

Türkiye’de kentsel dönüşümün hızlandırılması gerekliliği, Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 tarihli depremle acı bir şekilde ortaya çıkmıştır. Can ve mal kayıplarına sebep olan söz konusu depremden sonra, beklenen büyük İstanbul depremi de düşünüldüğünde, kentsel dönüşümün hızlandırılması amacıyla kanun koyucunun bazı istisnâî düzenlemeler ihdas edip ivedilikle uygulamaya koyması, kaçınılmaz hâle gelmiştir. Her şeyden evvel devletin, yaşam hakkının korunması bakımından var olan pozitif yükümlülüğü bunu gerektirmektedir. Nitekim devlet, “*doğal olmayan*” ölüme karşı insanı korumakla yükümlüdür¹. Bunun yanı sıra, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (AY)² m. 56’da, herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu; çevreyi geliştirmenin, çevre sağlığını korumanın, çevre kirliliğini önlemenin devletin temel görevleri arasında yer aldığı hükme bağlanmıştır. Ayrıca, AY. m. 57’da, devletin konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alması anayasal bir yükümlülük olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen yükümlülükler ve görevler doğrultusunda 1984 tarihli Toplu Konut Kanunu³, 1985 tarihli İmar Kanunu⁴ ihdas edilmiş, ıslahimar planlarıyla gecekonduların apartman biçiminde dönüşümü sağlanmışsa da kentsel dönüşüm kavramı, ancak 1999 Marmara depremi ile ülke gündemine girmiştir⁵. 1999 Marmara depremi, riskli yapıların güçlendirilmesi (iyileştirilmesi) ya da yıktırılıp yeniden inşasının, kentlerin sağlıklı bir yapıya kavuşturulması bakımından, ne denli gerekli ve zorunlu olduğunu yetkili kurumlara göstermiştir. Bu bağlamda kentsel dönüşümle ilişkin mevzuat çalışmaları hız kazanmıştır. 2003 yılından itibaren çeşitli yasal düzenlemelerle Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’ye imtiyazlı yetkiler verilmiş, kentsel dönüşüm uygulamalarında TOKİ önemli bir rol üstlenmiştir⁶. Nitekim, kentsel dönüşümle ilişkin ulusal ölçekte doğrudan yasal bir

-
- 1 Ayşe **Özkan Duvan**, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 2. Maddesi Çerçevesinde Yaşam Hakkının Korunmasında Devletin Yükümlülüğü”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 24, S. 2, Aralık 2018, s. 661; Ayrıca Devlet, bu pozitif yükümlülüğü dolayısıyla “deprem dirençli yaşam alanları” oluşturmak zorundadır. Bkz. Erkan **Duymaz**, “Anayasa Mahkemesinin Bireysel Başvuru Kararlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sorunları”, Ankara Barosu Dergisi, C. 81, S. 3, 2023, s. 238.
 - 2 Resmî Gazete (RG), 09.11.1982, S. 17863.
 - 3 RG, 17.03.1984, S. 18344.
 - 4 RG, 09.05.1985, S. 18749.
 - 5 Fidan **Yolcu**, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi”, Planlama Dergisi, C. 31, S. 3, 2021, s. 395, 396.
 - 6 **Yolcu**, s. 398.

düzenleme, ancak 31.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun⁷ ile yürürlüğe girmiştir. Öz itibarıyla, 6306 sayılı Kanun'un amacı, riskli yapıların güçlendirilmesine (iyileştirilmesine) ve yıktırılıp yeniden inşasına dair usul ve esasları belirlemektir⁸. Sonrasında 6306 sayılı Kanun'a dayanılarak 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği⁹ ihdas edilmiştir¹⁰. Uygulama Yönetmeliği'nin amacı, "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir." Nitekim riskli yapıların tespiti ve sağlıklı bir yapıya dönüştürülmesi amacıyla çalışmalar başlanmıştır. Ancak bu dönemde kentsel dönüşüm süreci, istenen hızda gitmemiştir. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm sürecinin hızlandırılması hususunda bazı tedbirler görüşülürken ve konu hakkında revizyon çalışmaları yürütülürken önemli oranda yıkıma ve can kayıplarına sebep olan Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 depremi meydana gelmiştir. Söz konusu depremle, kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan aksaklıklar ve sürecin uzamasına ilişkin tartışmalar yeniden gündeme gelmiştir. Nihayetinde, 31.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da değişiklikler yapılmasına dair bir kanun teklifi sunulmuştur. Söz konusu kanun teklif, Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM)'den geçerek 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹¹ başlığı ile yürürlüğe girmiştir.

7 RG, 31.05.2012, S. 28309; Kentsel dönüşüm uygulamaları, esas itibarıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülmektedir. Bu sebeple, 6306 sayılı Kanun, uygulamada "Kentsel Dönüşüm Kanunu" olarak anılmaktadır. Bkz. Emrehan İnal, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapılar, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 13.

8 6306 sayılı Kanun m. 1: "Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."

9 RG, 15.12.2012, S. 28498.

10 Bundan böyle çalışmamızda, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, "Uygulama Yönetmeliği" olarak anılacaktır.

11 RG, 09.11.2023, S. 32364.

7471 sayılı Kanun'un Genel Gerekçesinde, Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 depreminin kentsel dönüşüm çalışmalarının gözden geçirilmesi, hızlandırılması ve ivedilikle tamamlanması yönünde bazı tedbirlerin alınması gerekliliğini ortaya çıkardığı vurgulanmıştır. Dönüşüm sürecini aksatan, geciktiren hususların gözden geçirildiği, sürecin hızlandırılması amacıyla ilgili değişikliklerin yapılmasının elzem olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Genel Gerekçede, dönüşüm uygulamalarını hızlandırmak maksadıyla, *“özellikle riskli yapı tespiti, riskli yapıların tahliyesi ve Kanun kapsamında hisse satışı işlemlerinde tebligat sürecinin yeniden düzenlenmesi, riskli yapı tespiti ve yıkım işlemlerinde karşılaşılan engellemeleri ortadan kaldıracak tedbirlerin alınması, maliklerin yapılacak uygulamalar konusunda karar alma süreçlerinin kısaltılması ve neticede yeni yapının yapımına bir an evvel başlanması için gerekli tedbirlerin alınması...”* noktalarında değişikliklerin gerektiğinin altı çizilmiştir¹². Söz konusu değişikliklerin ortak noktasının, kentsel dönüşüm sürecinin mümkün olan en kısa sürede tamamlanması amacına yönelik olduğu ifade edilebilir.

Çalışma konumuz bakımından 7471 sayılı Kanun'la getirilen en önemli değişiklik, riskli yapının bulunduğu arsada¹³ yeniden bina yaptırılmasına ve bu çerçevede arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsanın yeniden değerlendirilmesine, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınabilmesine olanak tanınmasıdır (7471 sayılı Kanun m. 10)¹⁴. Kanun değişikliğinden önce söz konusu karar, *“en az üçte iki çoğunluk”* ile alınabilirken; 7471 sayılı Kanun'la bu oran *“salt çoğunluk”*

12 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve Gerekçesi için bkz. <https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y2/T2/WebOnergeMetni/35e57126-4640-4619-9fb9-7f613290309d.pdf>, E.T. 12.01.2025.

13 Taşınmaz mülkiyetinin konusunun 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu m. 704'te düzenlendiği ve bu hükümde arsa değil arazi kavramına yer verildiği yönündeki terimsel eleştiriler için bkz. Etem Saba **Özmen**, “6306 Sayılı Yasa Kapsamında Taşınmaz Hukukuna Dayalı Eleştiriler”, Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 10, 2019, s. 45; Etem Saba **Özmen**/Mehmet **Şengül**, Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2018, s. 25; Gerçekten de, 6306 sayılı Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliği'nde “arsa” yerine “arazi” ifadesin kullanılması, daha doğru ve isabetli bir tercih olurdu. Ancak çalışmamızın esasına doğrudan etki eden bir husus olmadığından ve ilgili mevzuatta da “arsa” kavramı kullanıldığından çalışmamızda da bu ifade tercih edilmiştir.

14 7471 sayılı Kanun'un 10. maddesi ile, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin birinci, ikinci ve on dördüncü fıkralarında yer alan “en az üçte iki” ifadesi “salt” şeklinde değiştirilmiştir.

olarak değiştirilmiştir. Böylece karar alma sürecine önemli oranda hız kazandırmak amaçlanmıştır. Zira maliklerin tamamı veya nitelikli çoğunluğu ile karar almak suretiyle hareket edilmek istendiğinde, sürecin tıkan-
dığı, yürümediği görülmüştür¹⁵.

Uygulamada kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapının yıktırılması hâlinde ortaya çıkan arsada, ekseriyetle arsa payı karşılığı inşaat sözleş-
mesi yoluyla yeniden bina yaptırılması kararı alınmaktadır. Ancak bu nok-
tada, sıklıkla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esasları
üzerinde uyuşmazlıkların ortaya çıktığı görülmektedir. Özellikle, yapıl-
ması planlanan yeni binada eski kat maliklerine verilecek olan bağımsız
bölümlerin büyüklüğü (brüt ve net inşaat alanı), bulunduğu kat, cephe ve
manzarası, uyuşmazlık konularının başında gelmektedir¹⁶. Böyle durum-
larda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarını redde-
den paydaşlar, sözleşmeyi imzalamaktan kaçınabilirler. Ne var ki, yeterli
çoğunluk (hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu) imzaladığı tak-
tirde, yeniden bina yaptırılması kararını ve arsa payı karşılığı inşaat söz-
leşmesini imzalamaktan kaçınan paydaşların arsa paylarının satışı gün-
deme gelir. Zira hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğunun imzası-
nın sağlanması hâlinde, imzadan kaçınan paydaşların arsa payları, Kentsel
Dönüşüm Başkanlığınca rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az
olmamak üzere satışa çıkarılmaktadır (6306 sayılı Kanun m. 6 ve Uyg-
lama Yönetmeliği m. 15). Bu durum, ciddi tartışmaları da beraberinde ge-
tirmiştir. Nitekim, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım
esaslarını kabul etmeyip imzadan kaçınan paydaşların (azınlığın), arsa
paylarının satışı kararına karşı başvurabilecekleri hukukî koruma imkân-
larının bulunup bulunmadığı meselesi tartışma konusu olmuştur. Gerçek-
ten de, yeterli hukukî korumanın sağlanmadığı bir durumda, anayasayla

-
- 15 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'nun 10. Madde Gereğesi, bkz. <https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y2/T2/WebOnergeMetni/35e57126-4640-4619-9fb9-7f613290309d.pdf>, E.T. 12.01.2025; Ayrıca bkz. Gül Üstün/Alı Bulut, "Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi", Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi, C. 19, S. 61, Ocak 2024, s. 11.
- 16 Meryem Günay, "Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi", Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 111.

güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının ihlalden bahsedilebilir¹⁷. Bir yandan yaşam hakkı, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı güvence altına alırken; diğer yandan mülkiyet hakkı gözetilmeli ve bu hakka yönelik gerekli hukukî koruma imkânı sağlanmalıdır¹⁸.

Çalışmamızda, kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması amacıyla düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarına yönelik yargı denetimi ele alınmıştır. Böylece mülkiyet hakkına yönelik yeterli hukukî korumanın sağlanıp sağlanmadığı hususunda da değerlendirmelerde bulunulmuştur. Konu, riskli yapının iyileştirilmesinin (güçlendirilmesinin) teknik olarak mümkün olmadığı, yıktırılmasının zorunlu olduğu durumlarla sınırlı olarak incelenmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulama sürecinde çokça idari işlem söz konusu olmaktadır. Çalışmamızda, bu idari işlemlere ve idari yargı yoluna, konunun daha iyi anlaşılabilmesi için, ilgili olduğu yerde gerektiği kadar yer verilmiştir.

I. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YENİDEN BİNA YAPTIRILMASI KARARI

A. Yeniden Bina Yaptırılması Kararının Ön Safhası

Kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması kararının verilebilmesi için öncelikle 6306 sayılı Kanun gereğince “*Riskli Yapı Tespiti*”nin yapılması zorunludur. Söz konusu tespit gerçekleştirildikten sonra ise, yeniden bina yaptırılması kararı, “*Riskli Yapının Tahliyesi ve Yıktırılması*” süreçlerinin tamamlanmasından önce veya sonra verilebilir. Konunun daha iyi anlaşılabilmesi adına, yeniden bina yaptırılması kararının ön safhasına dair bazı açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

17 Turgut **Öz**, “Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 1, 2016, s. 395; Sinan **Seçkin**, “6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti ve İdarenin Zor Kullanma Yetkisi”, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 2, 2024, s. 485; **Duymaz**, s. 238, 242.

18 Murat **Tezcan**/Beyza **Canbolat**, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi”, S. 138, 2018, s. 117; **Öz**, s. 395; Kentsel dönüşüm uygulamalarında korunması gereken hukukî değerler için bkz. Berkcan **Bekem**, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Bağlamında Kentsel Dönüşüm Hukuku”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 95, S. 6, 2021, s. 26 vd.

1. Riskli Yapı Tespiti

a. Riskli Yapı Kavramı

Riskli yapı, 6306 sayılı Kanun m. 2/I-d’de tanımlanmıştır. Söz konusu hükme göre riskli yapı, *“Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade eder.”* Bu hâlde, bir yapının riskli olduğunun kabulü için bahsi geçen hükümde belirtilen nitelikleri ve şartları taşıması gerekir. Söz konusu hüküm incelendiğinde, ancak üç tip yapının riskli yapı olarak kabul edildiği görülmektedir. Buna göre, *“ekonomik ömrünü tamamlamış yapı”, “yıkılma riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı”* ve *“ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı”* riskli yapıdır¹⁹.

Bir yapının riskli kabul edilmesi bakımından, bu yapının riskli alan içinde veya dışında olması önem arz etmez. Dolayısıyla riskli alan dışında bulunan bir yapı da riskli yapı olarak nitelendirilebilir²⁰. Ancak bu yapının 6306 sayılı Kanun m. 2/I-d’de belirtilen üç tip yapıdan biri ile uyumlu olması gerekir. Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alandır (6306 sayılı Kanun m. 2/I-ç)²¹. Dolayısıyla bir yapı, Cumhurbaşkanı tarafından riskli alan ilan edilen bölgelerin dışında yer alsa dahi, ekonomik ömrünü tamamlamışsa ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilmişse, riskli yapı olarak kabul edilmek zorundadır²².

19 Emre **Açar**, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 57, 2024, s. 233; Nijat **Amıraslanlı**, “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Yapıların Tespiti ve Tespite İtiraz”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 53, 2023, s. 85.

20 Şeref **Ertaş**, “Kentsel Dönüşüm Kanunu, Mülkiyet Hakkının Sınırları”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 14, S. 157, 2019, s. 1807; İlhan **Kara**, “Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri”, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, C. 3, S. 1, 2016, s. 151; **İnal**, s. 18; **Seçkin**, s. 467; **Açar**, s. 236; **Amıraslanlı**, s. 83.

21 Esasen Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca belirlenen yerler, Cumhurbaşkanına riskli alan kararı alınması amacıyla sunulur. Sunulan bu yerlerin riskli alan ilan edilmesine Cumhurbaşkanınca karar verir. Nitekim karar merci, Cumhurbaşkanındır. Bkz. Uygulama Yönetmeliği m. 5/1.

22 **Açar**, s. 236.

b. Riskli Yapının Tespiti Süreci

1) Sürecin Başlatılması (Başvuru)

Riskli yapı tespitine yönelik işlemlerin başlatılması için başvuru, yapı malikleri veya kanunî temsilcileri (veli ya da vasi) tarafından yapılabileceği gibi, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare²³ yapı malikinin veya kanunî temsilcisinin başvurusu olmaksızın da harekete geçebilir²⁴. Tabi ki, riskli yapı tespitine yönelik başvuru, öncelikle yapı maliki veya kanunî temsilcisinden beklenir²⁵. Ancak bunların harekete geçmediği, bir başka deyişle başvuru yapmadığı durumlar söz konusu olabilir. Bundan başka, durumun aciliyeti sebebiyle riskli yapı tespiti sürecinin ivedi olarak başlatılması gerekebilir. Bu gerekçelerle, kanun koyucu, bizce de isabetli olarak riskli yapı tespiti sürecinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca veya İdarece başlatılabilmesi imkânını da tanımıştır²⁶. Aksi taktirde kentsel dönüşüm, yapı maliklerinin insafına kalırdı. Böyle bir durumda, malik istemediği sürece yapı riskli de olsa kentsel dönüşüm sürecinin başlaması söz konusu olmazdı. Bu ise, kentsel dönüşümün doğasına aykırı olurdu.

Riskli yapı olduğu düşünülen taşınmaz tek kişinin mülkiyetinde ise başvuruyu o kişinin yapacağı açıktır²⁷. Ancak taşınmaz üzerinde birlikte mülkiyet söz konusu olabilir. Birlikte mülkiyet, paylı ya da elbirliği mülkiyeti şeklinde olur²⁸. Her ne kadar 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde açıkça düzenlenmemiş olsa da, gerek paylı gerek elbirliği

-
- 23 İdare, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade eder (6306 sayılı Kanun m. 2/1-b; Uygulama Yönetmeliği m. 3/1-b).
- 24 **Seçkin**, s. 469; Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca veya İdarece süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden verilen süre içinde riskli yapının tespitinin yaptırılması talep edilebilir. Verilen süre içinde tespit yaptırılmadığında, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare, süreci başlatıp riskli yapı tespitini yapar ya da yaptırır. Ayrıca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare, süreci resen de başlatıp sürdürebilir ve riskli yapı tespitini yapar ya da yaptırır (Uygulama Yönetmeliği m. 7/II-b).
- 25 Ahmet Arif **Ellek**, “Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi”, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 2, 2021, s. 380; **Seçkin**, s. 470; Bu başvuru, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yapılmalıdır. Bkz. **Açar**, s. 238; **Seçkin**, s. 469.
- 26 **Amıraslanlı**, s. 96; **Ellek**, s. 380.
- 27 **Ellek**, s. 377; **İnal**, s. 65.
- 28 **Özmen/Şengül**, s. 20; Birlikte mülkiyet hakkında bkz. M. Kemal **Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, 25. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2023, s. 344 vd.; A. Lâle **Sirmen**, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021,

mülkiyetinde, birlikte malik olanlardan her biri, tek başına, riskli yapı tespiti için başvuru yapabilir²⁹. Bir başka deyişle, riskli yapı tespiti başvurusunun birlikte malik olanlardan biri tarafından yapılması yeterlidir. Bu durum, kanaatimizce, riskli yapı tespitinin “*bölünemeyen ortak menfaat*” sayılmasından kaynaklanmaktadır³⁰. Gerçekten de, paylı mülkiyet bakımından 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu³¹ (TMK) m. 693/III³² ve elbirliği mülkiyeti için TMK m. 702/IV³³ hükmü ile, bölünemeyen ortak menfaat söz konusu olduğunda birlikte malik olanlardan her birinin söz konusu menfaate yönelik talepte bulunabileceği kabul edilmiştir³⁴. Dahası, süreci başlatma yetkisi Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ve İdareye bile verilmişken birlikte maliklerden birine evleviyetle verildiği kabul edilmelidir³⁵. Bu hâlde, kat mülkiyetine tabi yapılarda da kat maliklerinden her biri riskli yapı tespiti için başvuruda bulunabilir³⁶. Aynı şekilde, kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olan yapılarda, kat irtifakına sahip olanlardan her biri de söz konusu başvuruyu yapabilir. Ne kat mülkiyetinin ne kat irtifakının bulunduğu hâllerde ise, mevcut yapı üzerinde “*arsa paylı tapu*” varsa, riskli yapı tespiti için başvuru, yapının maliki olan arsa

s. 300 vd.; Jale **Akipek**/Turgut **Akıntürk**/Derya **Ateş**, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2018, s. 388 vd.

- 29 Nurcan **Arslan**, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeleri”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 13, S. 47, 2021, s. 353; **Seçkin**, s. 470; Hem paylı hem elbirliği mülkiyeti hâlinde başvuru için oybirliği gerektiği yönünde bkz. **Ertaş**, s. 1807; **Kara**, s. 153, 154; Ergun **Özsunay**, “6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 88, S. 6, 2014, s. 42, 43; Şenol **Saltık**, “6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 92, S. 1, 2018, s. 235.
- 30 Birlikte mülkiyette “bölünemeyen ortak menfaat” hakkında bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 369, 399; **Sirmen**, s. 319, 320, 337; **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 399, 413.
- 31 RG, 08.12.2001, S. 24607.
- 32 TMK m. 693/III: “Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir.”.
- 33 TMK m. 702/IV: “Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.”.
- 34 **Özmen/Şengül**, s. 88; Aynı yönde bkz. **Arslan**, s. 353, 354; **Amıraslanlı**, s. 92.
- 35 **Saltık**, s. 236; **Amıraslanlı**, s. 92.
- 36 **Açar**, s. 235; **Saltık**, s. 235; Ayşe **Denizhan**, “6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İncelenme Usulüne İlişkin Bir Değerlendirme”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 14, 2016, s. 36; **Amıraslanlı**, s. 93-94; Uygulamada kat maliklerinden birinin başvurusunun yeterli görüldüğü; fakat bu durumun kanuna aykır olduğu yönündeki görüş için bkz. **Ertaş**, s. 1807; **Kara**, s. 155; **Özsunay**, s. 45.

payı sahibi tarafından yapılır (Uygulama Yönetmeliği m. 7/II-a). Böyle durumlarda da birlikte malik olanlardan her biri riskli yapı tespiti başvurusunda bulunabilir. Bununla birlikte, mevcut yapının, üzerinde yer aldığı arazinin malikine ait olmaması da mümkündür. Misal, üst irtifakı, başkasına ait arazideki yapının maliki olma yetkisi verir. Üst irtifakı söz konusu olduğunda, arazi maliki ile arazi üzerinde yer alan yapının maliki farklı kişilerdir³⁷. Gerçekten de, TMK m. 726/I'e göre, *“Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.”*³⁸ Arazi üzerindeki yapının başkasına ait olması durumu, Uygulama Yönetmeliği m. 7/II-a'da açıkça düzenlenmiştir. Buna göre, arazi üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bu durumun tapu kütüğünde belirtilmiş olması hâlinde, lehine şerh olan taraf, riskli yapı tespiti yaptırır.

Riskli yapı tespitine yönelik işlemlerin yapılmasının kimler tarafından talep edilebileceği, açıkça ve sınırlı sayıda düzenlenmiştir. Bunlar, yapı maliki veya kanunî temsilcisi, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve İdare olarak sayılmıştır (Uygulama Yönetmeliği m. 7/II). Dolayısıyla sayılanların dışında bir kişi, riskli yapı tespiti için harekete geçemez. Misal, kiracı, ikamet ettiği yapının riskli olduğunun tespitini talep edememektedir³⁹. Kanaatimizce, kentsel dönüşümü önceleyen düşüncenin hâkim olması gereken bir düzende, riskli yapı tespiti talebinin ilgili herkesçe yapılabilmesi sağlanmalıdır. Yaşam hakkını doğrudan etkileyen bu durumda, kiracı, oturma hakkı sahibi gibi ilgililerin de riskli yapı tespitine yönelik başvuruları kabul edilmelidir.

2) Riskli Yapı Kararı ve Kararın Tebliği

Riskli yapı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca, İdarece ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar tarafından tespit edilir (Uygulama Yönetmeliği m. 6)⁴⁰. Ancak tespit, yalnızca belirli nitelikleri haiz yapılar için söz konusudur. Dolayısıyla bazı yapılar risk

37 Ertaş, s. 1807; İnal, s. 65-66; Amıraslanlı, s. 90; Ellek, s. 380.

38 Üst irtifakı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 991 vd.; Sirmen, s. 613 vd.; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 703 vd.

39 Mahmut Eyüboğlu, “Güncel Uygulamalar Işığında Kentsel Dönüşüm”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 89, S. 1, 2015, s. 245; Açar, s. 233; Amıraslanlı, s. 89.

40 İlgili yapının riskli olup olmadığı, Uygulama Yönetmeliği Ek-2’de belirtilen “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar” çerçevesinde ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak saptanır (Uygulama Yönetmeliği m. 7/I).

taşısa da bunun tespiti yapılmaz⁴¹. Bu husus, Uygulama Yönetmeliği m. 7/I'de *“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.”* şeklinde belirtilmiştir.

İncelemeler⁴² sonucunda riskli yapı kararı verilmesi durumunda, buna ilişkin bir rapor düzenlenir. Riskli yapı tespitine dair rapor, tespiti yapan kurum tarafından yapının bulunduğu ildeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya yetki devri yapılmışsa İdareye gönderilir. Rapor incelenir, herhangi bir eksiklik varsa tespiti yapan kuruma tamamlattırılır. Böylece son hâli verilen rapora göre tespit edilen riskli yapılar, ilgili tapu müdürlüğüne tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesi için bildirilir. Bundan başka, Uygulama Yönetmeliği Ek-6'da bulunan ve riskli yapı tespitine ilişkin bilgilerin yer aldığı tutanak düzenlenir. Bu tutanak, riskli olduğu tespit edilen yapıya asılır. Ayrıca maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir. Yapının bağlı olduğu muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Bu ilanın son günü, riskli yapı tespiti işlemi, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır (Uygulama Yönetmeliği m. 7/IV).

3) İtiraz ve Yargı Yolu

Riskli yapı tespiti raporuna itiraz, Uygulama Yönetmeliği m. 7/IV gereğince ilgili muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden itibaren on beş gün içinde dilekçe ile yöneltilebilir. İtiraz dilekçesi, yapının bulunduğu yerdeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya yetki devri yapılmışsa İdareye

41 Eyüboğlu, s. 244; Seçkin, s. 467; Hüseyin Melih Çakır/Barış Ülker, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 27, S. 2, 2021, s. 1073; Açar, s. 236; Amıraslanlı, s. 84; Ellek, s. 377.

42 Riskli yapı tespitinin yapılabilmesi için görevli kimselerin yapı/bağımsız bölüm üzerinde incelemelerde bulunması, binadan örnekler alması gerekebilir. İncelemelerin yapılabilmesi ve binadan örnek alınabilmesi için, ilgili kişiler, tespiti yapmak üzere gelen görevlilerle iş birliği yapmak zorundadır. Riskli yapı tespiti amacıyla gelen görevlilerin yapıya/bağımsız bölüme girmesi engellenemez. Engelleme durumunda, mülki idare amirinin yazılı izni üzerine kolluk kuvveti marifetiyle gerekirse kapalı kapılar/alanlar açılarak veya açtırılarak tespiti yönelik işlemler yapılır (6306 sayılı Kanun m. 3/I; Uygulama Yönetmeliği m. 7/II-c). Buna göre, hâkim kararı olmaksızın mülki idare amirinin yazılı izni ile zor kullanma yetkisi tanınmıştır. Bu, kentsel dönüşüm sürecinin hızlandırılması amacına hizmet eden bir tedbirdir. Bkz. Seçkin, s. 463, 495.

verilir. Bahsi geçen sürenin - ilanının son gününü izleyen on beş gün - itirazsız geçmesi hâlinde, daha sonra verilecek itiraz dilekçesi, dikkate alınmaz. Ayrıca itiraz, yalnızca riskli olduğu tespit edilen yapının maliki veya kanunî temsilcisi tarafından gerçekleştirilmelidir. Malikin ölmüş olması durumunda ise, mirasçıları itiraz edebilir. Bunlar haricindeki kişiler, itiraz edemez (Uygulama Yönetmeliği m. 7/V). Dolayısıyla itiraz yolu, kiracı, oturma hakkı sahibi vb.'lerine açıkça kapalı tutulmuştur⁴³.

İtiraz, yedi kişilik teknik heyet⁴⁴ tarafından incelenip karara bağlanır. Teknik heyet yapının riskli olduğu kanaatinde değilse, durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilerek tapuda yer alan “*riskli yapı*” beyanı terkin edilir (Uygulama Yönetmeliği m. 7/VII). Buna karşın, teknik heyet yapının riskli olduğu görüşünde ise, itiraz reddedilir. İtirazın reddine dair karar, nihaî ve icraî nitelikte idari bir işlemdir⁴⁵. Bu işlemin/kararın tebliğinden itibaren otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca karara karşı iptal davası açılabilir (6306 sayılı Kanun m. 6/IX). İtirazın kabulüne dair karar da iptal davasına konu edilebilir. Gerçekten de, bu yapının riskli yapı olduğunu düşünen ve kentsel dönüşüme tabi tutulmasını dileyen malikler bulunabilir. Bu kişiler, itirazın kabulü kararına karşı iptal davası açabilirler⁴⁶.

İtiraz yoluna başvurulmaksızın riskli yapı tespit kararına karşı doğrudan iptal davasının açılması da mümkündür⁴⁷. Şöyle ki, kanun koyucu, 6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde dava açılableceğini açıkça düzenlemiştir (6306 sayılı Kanun m. 6/IX). Bu hâlde, riskli yapı tespiti işlemine karşı da işlemin tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde iptal davası açılabilir⁴⁸.

43 Seçkin, s. 475; Eyüboğlu, s. 249; Amıraslanlı, s. 103.

44 Bu heyeti oluşturan dört kişi, üniversitelerce ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilir. Diğer üçü ise, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında/ Kentsel Dönüşüm Başkanlığında görevli kişilerden seçilmektedir (6306 sayılı Kanun m. 3/I).

45 Açar, s. 239.

46 Seçkin, s. 476; Söz konusu idari işlemin iptali davasında davalı olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı gösterilir. Bkz. Açar, s. 239.

47 Seçkin, s. 482, 491; Çakır/Ülker, s. 1074; Amıraslanlı, s. 106; Ellek, s. 382.

48 Seçkin, s. 482.

2. Riskli Yapının Tahliyesi ve Yıkıtılması

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi hâlinde, Kentsel Dönüşüm Müdür-lüğü tarafından İdareden gerekli tebligatların⁴⁹ yapılarak riskli yapının yıkıtılması talep edilir⁵⁰. İdare, öncelikle riskli yapı malikinden tahliye ve yapının yıkıtılmasını talep eder. Buna göre, İdare, yapı malikine riskli yapının tahliyesi ve yıkıtılması için doksan günden fazla olmamak üzere süre verir. Ancak verilen süre sonunda tahliye ve yıkım gerçekleştirilme-mişse, İdare riskli yapının tahliyesini sağlar ve yapıyı yıktırır (Uygulama Yönetmeliği m. 8/III)⁵¹.

Yıkım sonrasında, artık üzerinde yapı bulunmayan bir arsa⁵² söz ko-nusudur. Bu hâlde, arsa üzerindeki mülkiyet durumu aynen devam eder. Zira riskli yapının yıkımı ile, sadece arsanın bütünleyici parçası olan yapı ortadan kalkar. Dolayısıyla, yıkımdan evvel arsa üzerinde var olan tek kişi ya da birlikte (paylı veya elbirliği) mülkiyet durumu değişmez⁵³. Ayrıca riskli yapı, kat mülkiyetine tabi olabileceği gibi, kat irtifakı kurulmuş olan bir yapı da olabilir⁵⁴. Bu hâlde, riskli yapının yıkıtılması sonucunda, kat mülkiyeti/kat irtifakı kendiliğinden sona erer. Bu durumda kat mülki-yeti/kat irtifakı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığının talebi üzerine ilgili tapu

49 Uygulama Yönetmeliği m. 8/II: “*Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıkıtılmasına ilişkin olarak ayni ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıkturmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A’da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B’de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıkturmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.*”.

50 Uygulama Yönetmeliği m. 8/I: “*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 yıkıtılmasını İdareden ister.*”.

51 Tahliyenin engellenmesi durumuna karşı İdareye zor kullanma yetkisi verilmiştir (Uygulama Yönetmeliği m. 8/V); Riskli yapı yıkıtıldıktan sonra, daha evvel tapuya yapılmış olan “riskli yapı” beyanı, ilgililerin talebi ya da Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdarenin bildirimi üzerine tapu müdürlüğünce silinir (Uygulama Yönetmeliği m. 8/IX).

52 Bkz. Dn. 13.

53 Nafi **Pakel**, “Kentsel Dönüşüm ve Ortaklığın Giderilmesi Davası”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 90, S. 3, 2016, s. 219.

54 6306 sayılı Kanun’un uygulanması bakımından kat mülkiyeti ile kat irtifakı arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Bkz. **Özmen/Şengül**, s. 63.

müdürlüğünce terkin edilir⁵⁵. Bunun için ilgililerin muvafakatleri aranmaz (6306 sayılı Kanun m. 6/I). Kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılır. Arsa, malikleri adına arsa payları oranında paylı mülkiyet esasına göre tapu kütüğüne tescil edilir⁵⁶.

B. Yeniden Bina Yaptırılması Kararının Alınması

Bu başlık altında, kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması kararının alınabilmesi için gerekli olan yeter sayı ve karar tutanağı (ortak karar protokolü) incelenmiştir.

1. Karar Yeter Sayısı

Kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan riskli yapının bulunduğu arsa üzerinde yapılacak iş ve işlemlere, esas olarak arsa malik(ler)i karar verir. Gerçekten de yıkım sonucunda ortaya çıkan arsanın, öncelikle malikleri tarafından değerlendirilmesi esası benimsenmiştir⁵⁷. 6306 sayılı Kanun m. 6 uyarınca, riskli yapının yıktırılması sonrasında ortaya çıkan arsada yeniden bina yaptırılmasına ve bu kapsamda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yoluyla arsanın yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Şöyle ki, üzerinde bulunan yapı

55 Terkin, açıklayıcı niteliktedir. Zira, kat mülkiyeti/kat irtifakı, terkinden evvel kendiliğinden sona ermektedir. Bkz. Saliha **Çağatay**, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uyarınca Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi ve Sonuçları”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 9, 2014, s. 130; Engin **Koçaklı**, “Riskli alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Karar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanakları ve Görevi”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 138; **Özmen/Şengül**, s. 39, 40; **Özmen**, s. 47; **Denizhan**, s. 44.

56 **Ertas**, s. 1810; **Özmen/Şengül**, s. 113; **Çağatay**, s. 130; **Kara**, s. 156; Etem Saba **Özmen/Ahmet Ayar**, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Eski Arsa Payından Paylı Mülkiyete ve Yeni Arsa Payına Uzanan Süreçte Yanılgılar”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 34, S. 156, 2021, s. 151, 152; **Koçaklı**, s. 140; **Denizhan**, s. 44; Ayrıca bkz. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 48/II.

57 **İnal**, s. 31; **Arslan**, s. 355; **Ertas**, s. 1811; **Öz**, s. 392; **Günay**, s. 110; **Denizhan**, s. 34; **Açar**, s. 242; Ayrıca bkz. 6306 sayılı Kanun m. 6/II: “Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir...”.

yıkıtıldığında taşınmaz, boş arsa hâlini alır⁵⁸. Taşınmaz yapı yıkıtılmadan evvel kat mülkiyetine veya kat irtifakına konu ise, yıkımdan sonra ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Kentsel Dönüşüm Başkanlığının talebiyle ilgili tapu müdürlüğünce resen kat mülkiyeti veya kat irtifakı terkin edilir. Boş arsa hâlini alan taşınmaz, malikleri adına arsa payları oranında tescil edilir⁵⁹. Arsa payı oranı, arsa üzerindeki mülkiyet payını ifade etmektedir⁶⁰. Bu oran, taşınmazın yıkıtılmadan önceki tapu durumu esas alınarak belirlenir⁶¹. Ne var ki, tapuda kayıtlı (yazılı) olan arsa payı oranının bağımsız bölümlerin değerine göre belirlenmediği, dolayısıyla gerçek durumu yansıtmadığı ileri sürülebilir⁶². Karar yeter sayının belirlenmesinde tapuda kayıtlı arsa payı esas alındığından, kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte arsa payı oranı üzerinde uyuşmazlıkların da arttığı gözlemlenmiştir⁶³. Bu hâlde, arsa payının düzeltilmesi davası⁶⁴ açılmalıdır⁶⁵.

58 Daha doğru ifade ile “bütünleyici parçası ortadan kalkmış arazi” hâlini alır. Bkz. **Özmen/Ayar**, s. 142.

59 **Pakel**, s. 219; **Kara**, s. 156; **Denizhan**, s. 33.

60 Meliha Sermin **Paksoy**, “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Arsa Payının Düzeltilmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 15, S. 187-188, 2020, s. 336; **Tezcan/Canbolat**, s. 116; **Çakır/Ülker**, s. 1070.

61 **Ertas**, s. 1810; **Koçaklı**, s. 138; **Denizhan**, s. 33.

62 **Tezcan/Canbolat**, s. 118-120; **Çağatay**, s. 130; **Koçaklı**, s. 154; Uygulamada arsa paylarının genellikle bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olarak belirlenmediği/dağıtılmadığı hakkında bkz. **İnal**, s. 36; **Kara**, s. 157; **Özsunay**, s. 36; **Paksoy**, s. 344.

63 Ali Güveç **Kiraz**, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasanın İdare Hukuku ve Özel Hukuk Kapsamında Değerlendirilmesi”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 94, S. 3, 2020, s. 159; **İnal**, s. 36; **Özmen/Şengül**, s. 162; **Kara**, s. 157; **Özmen/Ayar**, s. 140; **Paksoy**, s. 345, 346.

64 Arsa payının düzeltilmesi davası için bkz. **Özmen/Şengül**, s. 163 vd.; **Tezcan/Canbolat**, s. 120 vd.; **Eyüboğlu**, s. 256; **Paksoy**, s. 339 vd.; **İnal**, s. 45 vd.; Ayrıca bkz. Yarg. 5. HD., E. 2022/1723, K. 2022/4759, 16.03.2022; Yarg. 5. HD., E. 2021/8061, K. 2021/11732, 20.10.2021; Yarg. 5. HD., E. 2021/5196, K. 2021/8618, 09.06.2021; Yarg. 20. HD., E. 2017/1241, K. 2017/10508, 12.12.2017; Yarg. 20. HD., E. 2017/1079, K. 2017/10629, 18.12.2017; Yarg. 18. HD., E. 2016/3027, K. 2016/5610, 04.04.2016; Yarg. 20. HD., E. 2017/2556, K. 2018/7917, 06.12.2018; Yarg. 18. HD., E. 2015/12068, K. 2015/18897, 22.12.2015, (Lexpera).

65 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 3/II: “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.”.

Zira mahkeme kararı olmadıkça arsa payı oranında değişiklik (düzeltme) yapılmaz⁶⁶. Arsa payının düzeltilmesi davası, bağımsız bir çalışma konusu olabilecek genişlikte olduğundan, bu çalışmada konuya dair ayrıntılı açıklamalardan kaçınılmıştır.

6306 sayılı Kanun m. 6’da geçen “*hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu*” ifadesi, doktrinde tartışmalara sebep olmuştur. Doktrinde bir görüş⁶⁷, söz konusu ifadeden pay çoğunluğunun anlaşılması gerektiğini savunmaktadır. Buna göre, yıktırılan binanın bulunduğu arsanın yarı hissesinden fazlasına sahip olan malik ya da malikler, yeniden bina yaptırılması kararını verebilirler. Hatta arsanın yarı hissesinden fazlasına tek kişinin sahip olması durumunda, bu kişinin kararı, tek başına 6306 sayılı Kanun m. 6’da belirtilen salt çoğunluğu sağlamaya yetecektir. Diğer bir görüş⁶⁸ ise, pay ve paydaş çoğunluğu olması gerektiğini belirtmektedir. Dolayısıyla karar için sadece pay çoğunluğu yeterli olmaz. Pay çoğunluğuyla birlikte paydaş çoğunluğunun da sağlanması gerekir. Aksi hâlde, tek başına pay çoğunluğunu elinde bulunduran bir paydaş, aldığı kararı diğer tüm paydaşlara dayatabilir. Kanaatimizce hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ifadesinden, sadece pay çoğunluğunun anlaşılması gerekmektedir. “*Hisseleri oranında*” ifadesi göz önünde bulundurulduğunda, salt çoğunluğun hesaplanmasında, hisse oranı toplamı esas alınır. Bu hâlde, hisselerin çoğunluğuna malik olan paydaş veya paydaşlarca karar verilebilir. Bir başka deyişle, karar alan paydaşların sayısından ziyade bunların hisse oranının toplamının, toplam hissenin çoğunluğuna karşılık gelmesi aranır.

Karar, ister riskli yapının yıktırılmasından evvel ister yıktırıldıktan sonra alınsın, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınır. Buna göre, karar yeter sayısı, yapı yıktırılmadan evvel de yıktırıldıktan sonra da aynıdır⁶⁹. Riskli yapının kat mülkiyetine tabi olduğu durumlarda da sonuç değişmez. Dolayısıyla yıkım işlemi gerçekleştirilmeden evvel, kat mülkiyetine tabi bir yapının yıktırılarak yerine yenisinin yaptırılması kararının alınmasında da karar yeter sayısı, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğudur. Nitekim, 6306 sayılı Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre, sonraki tarihli özel düzenlemedir. O hâlde, kat mülkiyetine tabi olsa da

66 Mahkemece arsa payları belirleninceye kadar riskli yapı işlemine dair ihtiyati tedbire karar verilmesi gerektiği yönünde bkz. **Kara**, s. 157; **Eyüboğlu**, s. 256; **Günay**, s. 129.

67 **Öz**, s. 392; **Ertaş**, s. 1811; **Tezcan/Canbolat**, s. 108, 117; **Kiraz**, s. 158; **Eyüboğlu**, s. 246, 251; **Koçaklı**, s. 154; **Çakır/Ülker**, s. 1077; **Ellek**, s. 390; **Üstün/Bulut**, s. 13.

68 **Özmen/Şengül**, s. 75-77; **Özmen**, s. 49.

69 **Kiraz**, s. 159.

riskli bir yapı söz konusu olduğunda, sonraki tarihli özel düzenleme olan 6306 sayılı Kanun öncelikle uygulama alanına sahiptir. Dolayısıyla riskli yapı tespitinden itibaren yapı -kat mülkiyetine konu olanlar dahil- hakkında öncelikle 6306 sayılı Kanun uygulanır⁷⁰. Sonuç olarak, kat mülkiyetine tabi riskli yapılar için de 6306 sayılı Kanun'da öngörülen karar yeter sayısı geçerlidir.

Riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması kararının alınabilmesi için toplantı yapma zorunluluğunun bulunup bulunmadığı sorusu da akla gelebilir. Söz konusu kararın, ancak arsa maliklerince gerçekleştirilen bir toplantıda alınabileceğinin kabulü hâlinde, toplantı yapılmadan alınan karar geçersiz olur. Hüküm ve sonuç doğurmaz. Aksi durumda ise, karar için gerekli olan yeter sayıda imzanın sağlanması koşuluyla, toplantı yapılmadan da yeniden bina yaptırılması kararı alınabilir. Ne var ki, toplantı yapılmasına dair ne 6306 sayılı Kanun'da ne Uygulama Yönetmeliği'nde açık bir hüküm bulunmaktadır. Bu düzenlemelerde, sadece karar yeter sayısı hüküm altına alınmıştır (6306 sayılı Kanun m. 6; Uygulama Yönetmeliği m. 15/II). Oysa uygulamada kararın alınması noktasında en önemli süreçlerden birinin, maliklerin bir araya gelmesi, konu üzerinde istişare etmesi olduğu söylenebilir. Doktrinde bir görüş⁷¹, karar alınması için toplantı yapılmasının zorunlu olduğunu savunmaktadır. Toplantı yapılmadan karar alınmasının, mülkiyet hakkının ihlaline yol açacağı belirtilmiştir. O hâlde, toplantı yapılmadan alınan karar, kesin hükümsüz sayılmalıdır. Kanaatimizce de isabetli olan diğer görüşe⁷² göre ise, toplantı yapılmadan da karar alınabilir. Şöyle ki, Uygulama Yönetmeliği'nin ilk hâlinde kat maliklerinin noter vasıtasıyla toplantıya çağrılıp kararın kat malikleri kurulunda alınması usulü düzenlenmişti. Bu düzenleme, Uygulama Yönetmeliği'nde 2016 yılında değişikliğe gidilerek ortadan kaldırılmıştır⁷³. Hâlihazırda Uygulama Yönetmeliği'nde toplantı yapılmasına dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Buna göre, sürecin uzamadan nihayete erdirilebilmesi, bir başka deyişle, kentsel dönüşüm sürecinin olabildiğince hızlı şekilde sonuçlanması için toplantı yapılmadan da karar alınabilmesinin önü açılmıştır. Bu görüş, kanaatimizce kentsel dönüşümün

70 İnal, s. 34; Arslan, s. 356; Özmen/Şengül, s. 113; Denizhan, s. 35; Çakır/Ülker, s. 1082; Ellek, s. 383.

71 Ellek, s. 383, 384; Kara, s. 156.

72 Özmen/Şengül, s. 106; Özmen, s. 49; Kiraz, s. 159.

73 Söz konusu değişiklik (6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik), 27.10.2016 tarihinde 29870 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış ve yürürlüğe girmiştir.

doğasına ve kanun koyucunun amacına uygundur. Tabi ki, kararın, toplantı yapılmak suretiyle alınması ideal olan durumdur. Ancak yeter sayıda (arsa üzerinde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğu) imza ile alınan bir karar, sırf toplantı yapılmadığından geçersiz sayılmamalıdır. Anayasa Mahkemesi⁷⁴ söz konusu kararın “*yeterli bir müzakere*” sonucunda alınmış olmasını aramaktadır. Bu hâlde, müzakerenin ne şekilde yapıldığından ziyade gerçekleştirilmiş olup olmadığı önem arz eder. Dolayısıyla müzakere için özellikle de 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 29 vd. hükümlerinde düzenlenen anlamında bir toplantı şart olarak görülmemelidir. Nitekim bir toplantı yapılacaksa da, bu toplantı için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda öngörülen usul ve esaslar aranmalıdır⁷⁵.

2. Karar Tutanağı (Ortak Karar Protokolü)

Kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması kararının bir tutanağa bağlanması ve bu tutanağın arsa üzerinde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğu tarafından imzalanması gerekir. Bir başka deyişle, arsanın yarı hissesinden fazlasına sahip maliklerin alınan karara ilişkin tutanağı imzalamaları şarttır. Uygulamada bu tutanak, ekseriyetle “*Ortak Karar Protokolü*” olarak adlandırılmaktadır⁷⁶. Ancak hem 6306 sayılı Kanun’da hem Uygulama Yönetmeliği’nde maliklerce imzalanan “*karar tutanağı*” ifadesi kullanıldığından, çalışmamızda da mevzuattaki bu ifadenin kullanılması tercih edilmiştir.

Genellikle riskli yapı yıktırılmadan önce karar alınır ve bunun üzerine yıkım işlemi gerçekleştirilir. Ancak söz konusu kararın, riskli yapı yıktırıldıktan sonra alınmasında da herhangi bir engel bulunmamaktadır⁷⁷. Kanaatimizce de, yeniden bina yaptırılması kararı, riskli yapının yıktırılmasından önce veya sonra alınabilir.

74 AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022: “*Bu bağlamda hissedarların yeterli bir müzakere sonucu bir karara varmış olması, bu kararın azınlıkta kalan hissedarların menfaatlerini açık bir biçimde zedelememesi gerekir.*” (Lexpera); Anayasa Mahkemesi’nin söz konusu kararı için ayrıca bkz. RG, 09.03.2022, S. 31773.

75 Burada bahsi geçen toplantının, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu değil, 6306 sayılı Kanun kapsamında farklı bir toplantı olduğu yönünde bkz. **Eyüboğlu**, s. 252.

76 Kürşat **Öztürk**, “Riskli Yapılarda Satış Kararının İptali İçin Açılan Davalarda İdari Yargının Ortak Karar Protokolünün Eki Olan Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Eşitlik ve Adalet İlkeleri Açısından Denetimi/Denetlemesi”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 16, 2017, s. 13, 14; **Özmen/Şengül**, s. 33; **Günay**, s. 110.

77 **Arslan**, s. 361; **Özmen**, s. 49; **Günay**, s. 117; **Çakır/Ülker**, s. 1078, 1079.

Karar tutanağının şekli hakkında, 6306 sayılı Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliği'nde, maliklerce imzalanan bir karar tutanağından söz edilmiş olup, resmî yazılı şekilden bahsedilmemiştir. O hâlde, karar tutanağı, adi yazılı şekilde düzenlenebilir⁷⁸. Bununla birlikte, karar tutanağının noterde resmî yazılı şekilde düzenlenmesi de mümkündür. Zira taraflar, hukukî işlemin tabi olduğu şekli hafifletemezler; ancak ağırlaştırabilirler⁷⁹. Uygulamada ise, karar tutanağının, genellikle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile birlikte düzenlendiği ve imzaya sunulduğu görülmektedir. Şöyle ki, uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yeniden bina yaptırılmasına dair karar tutanağının eki olarak düzenlenmektedir⁸⁰. Bilindiği üzere arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerliliği ise, resmi şekilde, noterde düzenleme şeklinde, yapılmasına bağlıdır (Tapu Kanunu m. 26; Noterlik Kanunu m. 60 ve m. 89)⁸¹. Böylece hem karar hem arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, resmi şekilde aynı belgede düzenlenip imzaya sunulmaktadır. Nitekim 6306 sayılı Kanun m. 6 gereğince, salt çoğunluk ile alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif (çalışmamız bakımından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi) karara katılmayan paydaşlara bildirilmektedir. Bunun üzerine paydaşlar, karar tutanağını ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini imzalayabilir ya da sözleşmede belirtilen paylaşım esaslarını kabul etmeyip imzadan kaçınabilirler.

II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEKİ PAYLAŞIM ESASLARININ YARGISAL DENETİMİ

A. Genel Olarak

Kentsel dönüşüm kapsamında da olsa, arsa üzerinde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğunun bu konuda sınırsız bir yetkiye sahip olduğu düşünülemez. Nitekim yeter sayı ile karar alınsa da, bu karara dayanılarak tesis edilen hukukî işlemlere karşı karara katılmayan paydaşların başvurabileceği hukukî yolların tükendiği söylenemez⁸².

78 Adi yazılı şeklin geçerlilik (sıhhat) değil, ispat şekli olduğu yönünde bkz. **Özmen/Şengül**, s. 105.

79 Fikret **Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023, s. 311; M. Kemal **Oğuzman**/M. Turgut **Öz**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 1, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020, s. 168.

80 **Öztürk**, s. 16.

81 **Özmen/Şengül**, s. 111; **Kara**, s. 160; **Arslan**, s. 368-369; **Özmen**, s. 50; **Öztürk**, s. 16; Belli bir payın başlangıçta yükleniciye devrinin kararlaştırıldığı durumlarda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi tapuda düzenlenir. Bkz. **Günay**, s. 123.

82 **Öz**, s. 395, 396; **İnal**, s. 143; **Arslan**, s. 365, 366.

Ne var ki, yeter sayı sağlanıp karar alınması hâlinde, dönüşümün uygulamaya konulması bakımından karara katılmayan paydaşların (azınlığın) rızası aranmamaktadır. Dolayısıyla karara katılmayan paydaşların, arsa üzerinde yapılacak uygulamaya katlanmak zorunda bırakıldığı belirtilmektedir⁸³. Şöyle ki, 6306 sayılı Kanun m. 6'ya göre, salt çoğunluk ile alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif (çalışmamız bakımından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi) veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, karara katılmayan paydaşlara noter aracılığıyla ya da taşınmazın bağlı bulunduğu muhtarlıkta ilan suretiyle bildirilir. Muhtarlıkta yapılan ilan, on beş gün süre ile gerçekleştirilir ve bu sürenin sonunda bildirim/tebligatın yapıldığı kabul edilir. Bildirim sonucunda karara katılmayan paydaşlardan karara katılması beklenir. Zira yapılan bildirimde, bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi hâlinde, karara katılmayan paydaşların arsa paylarının 6306 sayılı Kanun kapsamında satılacağı hususu bildirilir⁸⁴. Nitekim, arsa paylarının satılmasını istemeyen paydaşlar, söz konusu karara katılmak ve düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini imzalamak zorunda kalabilirler. İşte bu durum, karara katılmayan paydaşların mülkiyet haklarının ihlali sorununu gündeme getirir. Gerçekten de, yeter sayı ile alınan karar karşısında, karara katılmayan paydaşların bu karara uymak/katlanmak dışında başvurabileceği herhangi bir hukukî imkân bırakılmamışsa, mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılabilir. Böyle bir durumda, mülkiyet hakkına getirilen sınırlandırmanın ölçülülük ilkesine uygun olmadığı ileri sürülebilir. Zira mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin ölçülü olduğunun kabul edilebilmesi için, arsa payı

83 Öz, s. 392, 393; Tezcan/Canbolat, s. 117.

84 Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan paydaşların arsa paylarının satışı, 6306 sayılı Kanun m. 6 ve Uygulama Yönetmeliği m. 15'te paralel şekilde düzenlenmiştir. Buna göre, "... Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır. (Değişik cümle:29/11/2018-7153/23 md.) Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır."

karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarının yargısal denetime tabi tutulması da şarttır⁸⁵.

Mülkiyet hakkı, Anayasa ile güvence altına alınan bir haktır. Bu hak, ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilir (AY s. 35). Sınırlamalar ise, ölçülülük ilkesine aykırı olamaz (AY m. 13). Mülkiyet hakkına ilişkin söz konusu sınırlamanın kentsel dönüşüm amacıyla yapıldığı ve bunda kamu yararı bulunduğu açıktır⁸⁶. Sınırlama, 6306 sayılı Kanun ile getirilmiştir⁸⁷. Bu hâlde, incelenmesi gereken husus, ölçülülük ilkesine riayet edilip edilmediğidir. Ölçülülük ilkesi, kısaca, hakkın sınırlandırılmasında “*meşru hedefe ulaşmada mümkün olan en hafif şiddetteki önleme başvurma*” şeklinde ifade edilebilir⁸⁸. Buna göre, idare, bir yandan kamu yararı amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarının icra edilebilirliğini kolaylaştırmaya dönük düzenlemeler ihdas ederken diğer yandan mülkiyet hakkına ölçüsüz müdahaleden kaçınmalıdır. Bu ise, ancak kamu yararı amacıyla ulaşılmak istenen hedef ve mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalar arasında adil bir denge (orantı)⁸⁹ kurmak suretiyle mümkündür⁹⁰. Nite-

85 AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022: “*Bu bakımdan kişinin hukuka aykırılık iddialarının bir mahkeme tarafından etkili bir biçimde incelenmesi müdahalenin orantılılığı bakımından ehemmiyet arz etmektedir...*”, “*... yeni paylaşım şeklindeki hisse oranının eski paylaşım yöntemine uygun olup olmadığıyla sınırlayan denetiminin de Anayasa’nın 35. maddesindeki güvencelere uygun olduğu söylenemez. Anayasa’nın 35. maddesinin aradığı manada bir denetim yeni paylaşım şeklinin ekonomik yönden dengeli olup olmadığının incelenmesini gerektirmektedir.*”.

86 AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022: “*Dolayısıyla üzerindeki yapının riskli olduğu tespit edilen taşınmazın 6306 sayılı Kanun’daki kısıtlamalara tabi tutulmasında kamu yararına dönük meşru bir amacın bulunduğu sonucuna ulaşılmıştır.*”; Ayrıca bkz. **Duymaz**, s. 243; **Arslan**, s. 353; **Üstün/Bulut**, s. 13.

87 **Ertaş**, s. 1804; **Arslan**, s. 353; 6306 sayılı Kanun kapsamında mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalar için bkz. **Duymaz**, s. 2351.

88 Ölçülülük ilkesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Yücel **Oğurlu**, Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2002, s. 21 vd.; AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022: “*Anayasa’nın 13. maddesi uyarınca hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasında dikkate alınacak ölçütlerden biri olan ölçülülük, hukuk devleti ilkesinden doğmaktadır. Hukuk devletinde hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması istisnai bir yetki olduğundan bu yetki ancak durumun gerektirdiği ölçüde kullanılması koşuluyla haklı bir temele oturabilir. Bireylerin hak ve özgürlüklerinin somut koşulların gerektirdiğinden daha fazla sınırlandırılması kamu otoritelerine tanınan yetkinin aşılması anlamına geleceğinden hukuk devletiyle bağdaşmaz (AYM, E.2013/95, K.2014/176, 13/11/2014).*”.

89 AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022: “*... orantılılık ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir.*”.

90 **Denizhan**, s. 38.

kim adil dengenin gerçekleşip gerçekleşmediğinin yargısal denetimi, gerekli ve zorunludur. Buna göre, kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması kararı ile düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarını reddeden paydaşların (azınlığın) başvurabileceği hukukî imkânlar, önemli bir role sahiptir. Zira yukarıda belirtildiği üzere, karara katılmayan paydaşların, alınan karara aynen uymak dışında sahip olduğu hukukî imkânlar, mülkiyet hakkına müdahalede ölçülülük ilkesine riayet edilip edilmediğine dair değerlendirmede göz önünde bulundurulacak önemli kriterlerden biridir. Bir başka deyişle, karara katılmayan paydaşların (azınlığın) sahip olduğu hukukî imkânlar, bunların mülkiyet hakkının ihlaline ilişkin değerlendirmede önemli bir rol üstlenmektedir⁹¹. Bu hâlde, gerekli çoğunluk sağlanarak alınan karar ile düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarının yargısal denetimi, denetim tarzı, yetkili ve görevli mahkeme konuları açıklığa kavuşturulmalıdır.

B. Yargısal Denetim

Yukarıda⁹² belirttiğimiz üzere, kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapının yıktırılması hâlinde ortaya çıkan arsada bina yaptırılması amacıyla düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esasları üzerinde uygulamada sıklıkla uyuşmazlıklar ortaya çıkmaktadır. Gerçekten de, yapılması planlanan yeni binada, eski kat maliklerine verilecek olan bağımsız bölümlerin büyüklüğü (brüt ve net inşaat alanı), bulunduğu kat, cephe, manzarası vb. özellikleri hakkında anlaşmazlıkların yaşanması olağandır. Böyle durumlarda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarını reddeden paydaşlar, yeter sayıda imza ile düzenlenen ve kendilerine de imzalamaları için sunulan kararı ve teklifi (arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini) imzalamaktan kaçınabilirler. Ne var ki, riskli yapılarda, gerekli çoğunluk sağlanarak alınan karara katılmayan paydaşların arsa payları, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılmaya kadar işlem tekrarlanmak suretiyle satışı gerçekleştirilir (6306 sayılı Kanun m. 6; Uygulama Yönetmeliği m. 15). Bu hâlde, bir yandan arsa payının satışını istemeyen diğer yandan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki

91 Duyamaz, s. 244, 248.

92 Bkz. Yukarıda, Giriş.

paylaşım esaslarını reddeden paydaşlara, bu durum karşısında yargısal denetim imkânı tanınmalıdır. Aksi durumda, gerekli çoğunluk sağlanarak alınan bir kararla, hakkaniyete aykırı, dengeli olmayan bir paylaşım şekli, karara katılmayan paydaşlara dayatılır⁹³. Bu ise, mülkiyet hakkının ihlali sebepten olacağından, anayasaya aykırılık teşkil eder. Dolayısıyla yeterli çoğunluk sağlansa dahi, alınan kararın ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarının yargı denetimine tabi olduğunun kabulü, gerekli ve zorunludur⁹⁴.

1. Denetim Tarzı

Kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan riskli yapının yerine yenisinin yaptırılması amacıyla gerekli çoğunluk sağlanarak düzenlettirilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, bir istem (başvuru/talep) bulunmadıkça resen denetlenmez. Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarını reddeden paydaşlar, mahkemeye başvurarak sözleşmeye hâkimin müdahalesini ve hukuka aykırı olan paylaşım şekli dolayısıyla alınan kararın iptalini talep etmektedirler. Oysa, yargısal denetim, sadece iptal kararı vermek şeklinde sonuçlanmaz. Hâkim, kesin hükümsüzlük ya da yokluk hâlinin tespitine de karar verebilir⁹⁵. Gerçekten, hukukî işlemdeki sakatlık sebebine göre, iptal, kesin hükümsüzlük ya da yokluk yaptırımları söz konusu olabilir. Buna karşın, hâkim, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarını düzeltmek suretiyle müdahalede bulunmaz.

Anayasa Mahkemesi'ne yansıyan bir olayda, yıktırılan apartmanın yerine kentsel dönüşüm kapsamında yenisinin yapılması için yeterli sayıda çoğunlukla karar alınarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmesindeki paylaşım esaslarına göre, başvuru paydaşlara kot seviyesinde iki daire verilmiştir. Bu paylaşım şeklini reddeden paydaşlar, imzadan kaçınmıştır. Bunun üzerine, imzadan kaçınan paydaşların arsa paylarının satışı için somut olayda yetkili merci olan İstanbul Çevre

93 Özmen/Şengül, s. 121, 122; Öz, s. 392, 393; İnal, s. 143; Pakel, s. 222; Özmen/Ayar, s. 160; Tezcan/Canbolat, s. 117.

94 AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022: "Azınlıkta kalan paydaşların hisselerinin Malikler Kurulunun çoğunluğunca kararlaştırılan yeni paylaşım yöntemine yönelik itirazları yargısal bir merci tarafından dinlenerek ilgili ve yeterli gerekçeyle karşılanmadan satışa çıkarılması hâlinde en hafif zedeleyici araca başvurulduğu söylenemeyecektir. Dolayısıyla azınlıkta kalan hissedarların teklif edilen yeni paylaşım şekline yönelik iddialarının incelenip incelenmediği müdahalenin gerekliliği bağlamında oldukça önem taşımaktadır."; Aynı yönde bkz. Öztürk, s. 17.

95 Ömer Delikaya, Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s. 64; İnal, s. 157; Aynı yönde bkz. Özmen/Şengül, s. 122, 123.

ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvurulmuştur. Nitekim yetkili idarî merci, imzadan kaçınan paydaşların arsa paylarının açık artırmayla satışına karar vermiştir. Bunun üzerine arsa paylarının satışına karar verilen paydaşlar, hem idare mahkemesine başvurarak satış kararının iptalini hem asliye hukuk mahkemesine başvurarak diğer paydaşlarca alınan kararın iptali ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin düzeltilmesini⁹⁶ talep etmişlerdir. Nitekim her iki yargı yolundan da sonuç alınamadığından Anayasa Mahkemesi'ne başvuru yapılmıştır. Başvurucular, çalışma konumuz bakımından özetle, 6306 sayılı Kanun gereğince taşınmazların yıktırılmasından önceki vasıflarıyla değerlendirilmesinin esas olduğunu, taşınmazın eski hâlinde dört işyeri ve bir daire olmak üzere toplam beş bağımsız bölüme sahipken inşa edilecek yeni projede kendilerine bodrum katta iki daire verilmesinin hakkaniyete aykırı olduğunu belirtmişlerdir. Anayasa Mahkemesi kararında⁹⁷, mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçülü olduğunun kabulü için, alınan kararın, yeterli çoğunluk sağlansa dahi, tarafların menfaatlerine uygun ve hakkaniyetli olması gerektiği vurgulanmıştır. Anayasa Mahkemesi'ne göre, yeterli çoğunluk sağlansa da, alınan karara katılmayan paydaşlar (azınlık), menfaatlerine açıkça aykırı olan, taşınmazın eski durumuna göre açık dengesizlikler barındıran bir paylaşım şeklini kabul etmeye zorlanamazlar. Karara katılmayan paydaşların bu yöndeki itirazlarının yargısal bir merci tarafından incelenmemesi, mülkiyet hakkına aykırılık teşkil eder. Yargıtay da benzer bir olayda kanaatini, *“Kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan binanın yerine yenisinin yapılması kararının verilmesi durumunda, bina maliklerinin sahip olduğu pay oranlarının orantısız biçimde azaltılması mülkiyet hakkını zedeleyecektir. Yıkılacak bina ile yapılacak bina karşılaştırılması, uygun düştüğü ölçüde yapı maliklerinin bağımsız bölümlerinin konum, katı, büyüklüğü ve diğer özellikleri muhafaza edilmelidir...”* şeklinde belirtmiştir⁹⁸.

Şüphesiz, inşa edilecek yeni binadan paydaşlara verilecek bağımsız bölümlerin, yıktırılan yapıda sahip olduklarıyla birebir aynı özellikleri barındırması beklenemez. Eski ve yeni bağımsız bölümlerde farklılıkların bulunması, kentsel dönüşümün doğası gereğidir. Ancak paydaşlara, müm-

96 Anayasa Mahkemesi kararında, mahkemenin başvuru tarafından yapılan hukukî nitelikleme ile bağlı olmadığı, olay ve olguların hukukî tasvirini mahkemenin takdir edeceği, başvuruçuların Asliye Hukuk Mahkemesinde açtığı davanın, maliklerce alınan kararın hukuka aykırılığının tespiti ve iptali amacına yönelik olduğu belirtilmiştir. Bkz. AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022.

97 AYM, B. 2018/1567, 10.02.2022.

98 Yarg. 3. HD., E. 2018/4855, K. 2019/8655, 04.11.2019, (Legalbank).

kün olduğunca eski durumlarıyla örtüşen bir proje (paylaşım modeli) teklif edilmelidir. Meselâ, yapılacak yeni binadaki bağımsız bölümlerin bulunduğu kat, cephe ve manzarasının, yıktırılan binadaki hâli ile örtüşmesi sağlanabilir⁹⁹. Bu özelliklerin örtüştürülememesi durumunda ise, meşru, hakkaniyete uygun ve kabul edilebilir bir gerekçe sunulmalıdır. Buna karşın, eski ve yeni bağımsız bölümlerin büyüklüğü (brüt ve net inşaat alanı), eşit olmayabilir. Zaten inşa edilen yeni yapıdaki bağımsız bölümler, genellikle eskisine göre daha küçük olur. Bu, kentsel dönüşümün doğasında var olan bir durumdur¹⁰⁰. Ancak kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan riskli yapının yerine yenisinin yapılması amacıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenirken temel amaç, mülkiyet hakkının korunması olmalıdır¹⁰¹. Bu sebeple, arsa maliklerinin sahip oldukları arsa payları, orantısız biçimde azaltılamaz. Yıktırılan ve yeni yapılan binadaki bağımsız bölümler arasında büyüklükleri (metrekare) bakımından açık oransızlık bulunmamalıdır¹⁰². Sonuç olarak inşa edilecek binadaki bağımsız bölümlerin, hukuki, teknik veya ekonomik sebeplerle önceliklere göre farklılıklar taşıması zorunluluk arz edebilir. Ancak bu hâlde de eşitlik ve orantılılık ilkelerine riayet edilmesi şarttır¹⁰³. Gerçekten, yeterli çoğunluk sağlanarak alınan karar ve düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esasları, bütün paydaşlar açısından kabul edilebilir nitelikte olmalıdır. Bu, ancak taraf menfaatlerini dengeleyen ve hakkaniyetli bir paylaşım ile sağlanabilir. Hiç kimseden hakkaniyet gereği kabulü kendisinden beklenemeyen bir paylaşım şekline taraf olması (imza atması) beklenebilir¹⁰⁴. Hakkaniyet, kısaca “*somut olay adaleti*” şeklinde ifade edilmek-

99 Aynı yönde bkz. Çağatay, s. 131; Günay, s. 111.

100 Günay, s. 111; İnal, s. 137.

101 Yarg. 3. HD., E. 2018/4855, K. 2019/8655, 04.11.2019: “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri düzenlenirken mülkiyet hakkının korunması temel amaç edinilmelidir. Kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma imkanı tanıyan aynı bir hak niteliğinde olan mülkiyet hakkı, sahibine en geniş kapsamlı yetkileri verir. Mülkiyet hakkı Anayasanın 35. maddesi ve bu maddeye uygun olarak çıkarılan kanunlarla korunduğu gibi, 5170 sayılı Kanunla değişik Anayasanın 90. maddesi ile kanun hükmünde olduğu kabul edilen, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1 Numaralı Protokolün 1. maddesiyle de güvence altına alınmıştır.” (Legalbank).

102 Öz, s. 398; Günay, s. 123, 125; İnal, s. 137; Yarg. 3. HD., E. 2018/4855, K. 2019/8655, 04.11.2019: “Kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan binanın yerine yenisinin yapılması kararının verilmesi durumunda, bina maliklerinin sahip olduğu pay oranlarının orantısız biçimde azaltılması mülkiyet hakkını zedeleyecektir.” (Legalbank).

103 İnal, s. 146.

104 Eyüboğlu, s. 256; İnal, s. 146.

tedir. Nitekim hakkaniyet, somut olayın özelliklerinin göz önünde bulundurulması suretiyle adaletin sağlanmasına yönelik kullanılan bir ilkedir¹⁰⁵. Hâkim, somut olayda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarının hakkaniyete uygun olup olmadığını, olayın bütün özelliklerini dikkate alarak taktir yetkisi çerçevesinde değerlendirmelidir¹⁰⁶. Ancak bu teknik bilgi de gerektiren bir iş olduğundan, değerlendirme yapılırken mutlaka bilirkişi görüşü alınmalıdır. Yargıtay, bu tür durumlarda, bilirkişi görüşü alınmadan verilen kararların, hukuka aykırı olduğunu kabul etmektedir¹⁰⁷.

Sonuç olarak, hakkaniyetin sağlanmadığı -adil olmayan- bir paylaşım şeklinde (modelinde) yukarıda açıklanan gerekçelerle ve Anayasa Mahkemesi kararında da belirtildiği üzere, mülkiyet hakkı ihlali söz konusu olur. Bu hâlde, mülkiyet hakkının ihlaline sebebiyet verdiğinden, yeterli çoğunluk sağlanmış da olsa, paydaşlarca alınan karar ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, TBK m. 27 gereğince kesin hükümsüzdür¹⁰⁸. Nitekim TBK m. 27/II'e göre, "*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*" Gerçekten de, mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğuran bir hukukî işlem, her şeyden evvel AY. m. 35 ve TMK m. 683 hükümlerine aykırılık teşkil edecektir. Bu tür işlemler, hukuka aykırı olup, kesin hükümsüz kabul edilir¹⁰⁹. Kesin hükümsüz hukukî işleme dayalı olarak kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilemez¹¹⁰. Yüklenici iyiniyetli

105 Hakkaniyet hakkında bkz. Seyfullah **Edis**, *Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*, 4. Basıdan Tıpkı Basım, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları, Ankara 1993, s. 217-218; Ümit Vefa **Özbay**, "Roma Hukuku'nda ve Çağdaş Hukukta Hakkaniyeti Sağlama Yolları", *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, S. 1, Ocak 2016, s. 122 vd.; Havva **Karagöz**, "Roma Hukukunda Adalet (Iustitia) ve Hakkaniyetin (Aequitas) Anlamı ve Gerçekleşme Biçimi", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 7, S. 1, 2010, s. 36.

106 **Günay**, s. 121; Gerçekten de, hızlı çözümler getirmek amacıyla ihdas edilen kentsel dönüşüm mevzuatının yazım tekniği açısından eksiklikler ve hatalar barındırdığı açıktır. Bu bağlamda, söz konusu mevzuattan kaynaklanan uyumsuzlukların çözümünde yalnızca lafzi yorumla yetinilmemesi, aynı zamanda amaçsal ve tarihsel yorum yöntemlerinin de dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bkz. **Üstün/Bulut**, s. 22.

107 Yarg. 3. HD., E. 2018/4855, K. 2019/8655, 04.11.2019: "*Mahkeme, çözümünü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hallerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar vermemelidir. (HMK m. 266)*" (Legalbank).

108 Aynı yönde bkz. **Öz**, s. 398, 399; **İnal**, s. 144, 162; **Denizhan**, s. 50.

109 **İnal**, s. 162.

110 **İnal**, s. 144.

olsa da, paydaşlarca alınan karar ve kararın uygulanması amacıyla düzenlettirilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, kesin hükümsüz olduğundan, herhangi bir hak ve yükümlülük doğurmazlar¹¹¹. Kesin hükümsüzlük, ilgili hukukî işlemin kurulduğu andan itibaren etkilidir. Hukukî işlem, başlangıçtan itibaren hüküm ve sonuç doğurmaz. İşlemin kesin hükümsüzlüğü, her zaman ileri sürülebilir. Bunun için herhangi bir zamanaşımı veya hak düşürücü süre yoktur. Ayrıca bir irade beyanında bulunmak veya dava açmak gerekmez. Yalnız, hukukî işlemin kesin hükümsüzlüğünün tespiti davası açılabilir. Bu kapsamda mahkemece verilecek karar, tespit hükmü niteliğindedir¹¹².

2. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kentsel dönüşüm kapsamında da olsa, riskli yapının bulunduğu arsada yeniden bina yaptırılması kararının alınması ve bu amaçla düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, özel hukuk alanında yer alan hukukî işlemlerdendir. Özel hukuk alanında bulunan işlemlere ilişkin uyuşmazlıklar, adli yargının görev ve yetki alanına girmektedir. Bu hâlde, 6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden bina yaptırılmasına yönelik paydaşlarca alınan karar ve düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, adli yargı denetimine tabidir¹¹³.

Görevli mahkemenin belirlenmesinde uygulamada riskli yapının yıkılmış olup olmadığına göre karar verilmektedir. Yargıtay¹¹⁴, riskli yapı

111 **Öz**, s. 401; **Denizhan**, s. 50.

112 **Öz**, s. 400; **İnal**, s. 167, 168; Kesin hükümsüzlük hakkında bkz. **Eren**, s. 384 vd.; **Oğuzman/Öz**, s. 184 vd.; O. Gökhan **Antalya**, Marmara Hukuk Yorumu- Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 1, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 185 vd.

113 **Günay**, s. 114; **İnal**, s. 170.

114 Yarg. 20. HD., E. 2015/12215, K. 2015/9854, 21.10.2015: “Davacının beyanı ve dosyaya sunulan bilgi ve belgelerden İstanbul ili, Bahçelievler, Kocasinan ilçesinde 4089 sayılı parselde 265 m2 arsa alanı olan 21 nolu binanın yıkılmış olduğu anlaşılmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 47. maddesinde “Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.” hükmünü içermekte olup, dava konusu ana taşınmazın yıkılmış olduğu anlaşılmakla üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erdiğinden uyuşmazlığın genel hükümler çerçevesinde asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.” (Legalbank); Yarg. 18. HD., E. 2015/1794, K. 2015/15821, 04.11.2015: “... dava konusu anataşınmazın üstündeki yapının yıkılmadığı ve kat mülkiyetinin müşterek mülkiyete dönüşmemiş olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemenin gerekçesinde belirttiği gibi 6306 sayılı Yasanın 6. maddesinde, yapının yıkılması ve kat mülkiyeti ve kat irtifakının müşterek mülkiyete dönüştürülmesinden sonra müşterek maliklerin 2/3 çoğunluk ile alacakları karar ile yapacakları işler düzenlenmiş olup, yapı

yıkıtılmış ve taşınmaz boş arsa hâlindeyse, artık kat mülkiyetine tabi bir yapıdan söz edilemeyeceğinden, asliye hukuk mahkemesini görevli kabul etmiştir. Buna göre, riskli yapı henüz yıkıtılmamış ise, yapının kat mülkiyetine tabi olup olmadığına bakılır. O hâlde, yıkımı gerçekleştirilmemiş olan riskli yapı kat mülkiyetine tabi ise, sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Buna karşın, riskli yapı kat mülkiyetine tabi değilse ve de yıkıtılmamışsa, asliye hukuk mahkemesi görevli kabul edilir¹¹⁵. Yargıtay'ın görüşünün, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Ek m. 1¹¹⁶ ve m. 33/I¹¹⁷ hükümleri doğrultusunda şekillendiği düşünülmektedir. Ancak kanaatimizce, bahsi geçen uyuşmazlık, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasından değil, her

yıkılmadığına ve kat mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüştürülmediğine göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden kaynaklanmaktadır. Davanın bu niteliğine göre; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın Ek 1. maddesine göre, bu Yasanın uygulanmasından doğan her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümleneceğinden mahkemece, tarafların bütün delilleri toplanarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir." (Legalbank); Yarg. 20. HD., E. 2017/2970, K. 2018/2491, 02.04.2018; "Dosyada ki bilgi ve belgelerin incelemesinden davacı tarafça iptali istenilen 04/01/2016 tarihli toplantı tarihinde anataşınmazın yıkılarak arsaya dönüştüğü, kat mülkiyetinin terkin edildiği anlaşılacakla davacının iptalini istediği toplantının Kat Mülkiyeti Kanununa tabi kat malikleri toplantısı olmadığı, genel hükümler çerçevesinde müşterek mülkiyet hükümleri gözetilerek bulundurulacak uyuşmazlığın çözümlenmesinin gerektiği gözardı edilerek işin esasına girilip oluşacak sonuca göre karar vermek yerine yazılı olduğu şekilde sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiştir." (Legalbank); Aynı yönde bkz. **Kiraz**, s. 158; **Günay**, s. 132; **Denizhan**, s. 46; **Ellek**, s. 390.

- 115 Görevli mahkemenin belirlenmesinde taşınmazın tapu kaydının celbi yerinde olur. Taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti, dava tarihi itibarıyla terkin edilmişse, asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğu tereddütsüz kabul edilmelidir. Bkz. **Pakel**, s. 224.
- 116 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Ek m. 1: "Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık **sulh mahkemelerinde** çözümlenir."
- 117 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/I: "Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin **sulh mahkemesine** başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir."

durumda 6306 sayılı Kanun'dan ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla herhangi bir ayırım yapılmaksızın, 6306 sayılı Kanun kapsamında alınan yeniden bina yaptırılması kararı ve düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yalnızca asliye hukuk mahkemesince denetlenmelidir.

Yeterli çoğunluk sağlanarak alınan yeniden bina yaptırılmasına dair karar ile düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarının denetimi talebiyle açılan davada yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir¹¹⁸. Söz konusu uyuşmazlık, taşınmaz üzerindeki aynı hakka veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek bir nitelik taşıdığından, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 12/1¹¹⁹ gereğince kesin yetki kuralı uygulanır. Dolayısıyla davanın başka bir yerde açılması mümkün değildir.

SONUÇ

Türkiye, büyük depremler üretme potansiyeline sahip fayların bulunduğu bir ülke olup, topraklarının önemli bir kısmı birinci derece deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır. Depremler sebebiyle oluşabilecek can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi amacıyla, riskli yapıların (binaların) hızlı bir şekilde yıktırılarak depreme dirençli yeni binaların inşa edilmesi gerekmektedir. Bu, ancak sağlıklı ve hızlı işleyen bir kentsel dönüşüm süreci ile mümkündür. Türkiye'de kentsel dönüşümle ilişkin ulusal ölçekte doğrudan yasal bir düzenleme, ancak 31.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun'la, riskli yapıların güçlendirilmesine (iyileştirilmesine) ve yıktırılıp yeniden inşasına dair usul ve esaslar belirlenmiştir. Önemli oranda yıkıma ve can kayıplarına yol açan Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat 2023 tarihli deprem, kentsel dönüşüm çalışmalarının gözden geçirilmesi, hızlandırılması ve ivedilikle tamamlanması yönünde bazı tedbirlerin alınması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Nitekim, kentsel dönüşüm sürecini aksatan ve sürecin uzamasına sebebiyet veren etkenlerin tespit edilerek ortadan kaldırılması, sürecin sağlıklı ve hızlı ilerlemesini sağlayacak bazı istisnâi yasal düzenlemelerin yürürlüğe konulması şarttı. Bu kapsamda, 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

118 Öz, s. 400; Günay, s. 131.

119 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 12/1: “Taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.”.

Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ihdas edilmiş ve yürürlüğü konulmuştur.

7471 sayılı Kanun’la getirilen en önemli değişiklik, riskli yapının bulunduğu arsada yeni bina yaptırılmasına, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınabilmesine imkân tanınmış olmasıdır. Değişiklikle, “*en az üçte iki çoğunluk*” olan karar yeter sayısı düşürmüş, “*salt çoğunluk*” olarak revize edilmiştir. Böylece kentsel dönüşüm sürecine hız kazandırılması amaçlanmıştır.

Uygulamada, riskli yapının bulunduğu arsada kentsel dönüşüm kapsamında yeni bina yaptırılması, ekseriyetle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yoluyla gerçekleştirilmektedir. Ancak bu sözleşme ile arsa maliklerine verilmesi planlanan bağımsız bölümler hakkında, özellikle büyüklükleri (brüt ve net inşaat alanı), bulunduğu kat, cephe ve manzarası üzerinde sıklıkla uyuşmazlıklar ortaya çıkmaktadır. Söz konusu uyuşmazlıklar, arsaya birlikte malik olanlardan bazılarının, bina yaptırılması kararına ve düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine imza atmaktan kaçınmasına sebebiyet vermektedir. Kanun koyucu, bu durumun önüne geçmek amacıyla, yeterli çoğunluk sağlanarak alınan karara katılmayan paydaşların arsa paylarının satışa çıkarılacağı bir düzenleme öngörmüştür. İmzadan kaçınan paydaşların arsa paylarının, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar işlem tekrarlanmak suretiyle satışı gerçekleştirilir (6306 sayılı Kanun m. 6; Uygulama Yönetmeliği m. 15).

Öte yandan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarını reddeden; ancak arsa payının satışını da arzu etmeyen paydaşlara, yargısal denetim imkânı tanınmalıdır. Aksi hâlde, yeterli çoğunluk sağlanarak alınan bir karar ve düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, diğer paydaşlara pay satışı tehdidi ile dayatılabilir. Oysa, yeterli çoğunluk sağlansa da, alınan karara katılmayan paydaşlar (azınlık), menfaatlerine açıkça aykırı olan, taşınmazın eski durumuna göre açık dengesizlikler barındıran bir paylaşım şeklini kabul etmeye zorlanamazlar. Kanun koyucu, kamu yararı amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarını hızlandırmaya yönelik düzenlemeler getirirken mülkiyet hakkına ölçsüz müdahaleden kaçınmalıdır. Kuşkusuz, bahsi geçen menfaatler arası dengenin sağlanıp sağlanmadığının yargısal denetimi, gerekli ve zorunludur. Zaten mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin ölçülü olduğunun kabulü için öncelikli şart,

arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki paylaşım esaslarının yargısal denetime tabi olmasıdır.

İnşa edilecek yeni binadan verilmesi planlanan bağımsız bölümler ile yıktırılan binada sahip olunan bağımsız bölümler arasında bazı farklılıkların bulunması, kentsel dönüşümün doğasında var olan ve kabul edilebilir bir durumdur. Nitekim inşa edilecek binadaki bağımsız bölümlerin, hukuki, teknik veya ekonomik sebeplerle önekilere göre farklılıklar barındırması zorunluluk arz edebilir. Ancak kentsel dönüşüm kapsamında da olsa, temel amaç, mülkiyet hakkının korunması olmalıdır. Paylaşımında eşitlik ve orantılılık ilkelerine riayet edilmelidir. Paylaşım esasları, bütün paydaşlar için kabul edilebilir nitelikte olmalı ve arsa paylarının orantısız biçimde azalmasına yol açmamalıdır. Taraf menfaatlerini dengeleyen ve hakkaniyetli bir paylaşım modeli kararlaştırılmalıdır. Aksi hâlde, mülkiyet hakkının ihlali söz konusu olur. Hâkim, somut olayda, paylaşım esaslarının hakkaniyete uygun olup olmadığını, bilirkişi görüşünden de faydalanmak suretiyle olayın bütün özelliklerini dikkate alarak taktir eder.

Yukarıda belirtilen ilkelere riayet edilmeksizin alınan karar ve düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi -yeterli çoğunluk sağlanmış olsa dahi- mülkiyet hakkının ihlaline sebebiyet verdiğiinden, hukuka aykırıdır. Bu hâlde, alınan karar ve bu karara dayanılarak düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, TBK m. 27 gereğince kesin hükümsüz olarak değerlendirilmelidir.

KAYNAKÇA

Açar, Emre, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 57, 2024, s. 225-246.

Akıpek, Jale/**Akıntürk**, Turgut/**Ateş**, Derya, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2018.

Amıraslanlı, Nijat, “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Yapıların Tespiti ve Tespite İtiraz”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 53, 2023, s. 81-114.

Antalya, O. Gökhan, Marmara Hukuk Yorumu- Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1, 1, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.

Arslan, Nurcan, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeleri”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 13, S. 47, 2021, s. 347-374.

Bekem, Berkcan, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Bağlamında Kentsel Dönüşüm Hukuku”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 95, S. 6, 2021, s. 20-41.

Çağatay, Saliha, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uyarınca Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi ve Sonuçları”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 9, 2014, s. 115-138.

Çakır, Hüseyin Melih/**Ülker**, Barış, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 27, S. 2, 2021, s. 1066-1106.

Delikaya, Ömer, Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2022.

Denizhan, Ayşe, “6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İncelenme Usulüne İlişkin Bir Değerlendirme”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 14, 2016, s. 31-56.

Duymaz, Erkan, “Anayasa Mahkemesinin Bireysel Başvuru Kararlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sorunları”, Ankara Barosu Dergisi, C. 81, S. 3, 2023, s. 229-262.

Edis, Seyfullah, Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, 4. Basıdan Tıpkı Basım, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları, Ankara 1993.

Ellek, Ahmet Arif, “Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi”, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 2, 2021, s. 375-393.

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023.

Ertaş, Şeref, “Kentsel Dönüşüm Kanunu, Mülkiyet Hakkının Sınırları”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 14, S. 157, 2019, s. 1803-1813.

Eyüboğlu, Mahmut, “Güncel Uygulamalar Işığında Kentsel Dönüşüm”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 89, S. 1, 2015, s. 243-258.

Günay, Meryem, “Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 105-133.

İnal, Emrehan, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapılar, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017.

Kara, İlhan, “Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri”, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, C. 3, S. 1, 2016, s. 149-174.

Karagöz, Havva, “Roma Hukukunda Adalet (Iustitia) ve Hakkaniyetin (Aequitas) Anlamı ve Gerçekleşme Biçimi”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 1, 2010, s. 35-55.

Kiraz, Ali Güveç, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasanın İdare Hukuku ve Özel Hukuk Kapsamında Değerlendirilmesi”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 94, S. 3, 2020, s. 154-161.

Koçaklı, Engin, “Riskli alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Karar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanağı ve Görevi”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 135-159.

Oğurlu, Yücel, Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2002.

Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 1, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020.

Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 25. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2023.

Öz, Turgut, “Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 1, 2016, s. 391-402.

Özbay, Ümit Vefa, “Roma Hukuku’nda ve Çağdaş Hukukta Hakkaniyeti Sağlama Yolları”, Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, S. 1, Ocak 2016, s. 121-145.

Özkan Duvan, Ayşe, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 2. Maddesi Çerçevesinde Yaşam Hakkının Korunmasında Devletin Yükümlülüğü”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 24, S. 2, Aralık 2018, s. 660-681.

Özmen, Etem Saba, “6306 Sayılı Yasa Kapsamında Taşınmaz Hukukuna Dayalı Eleştiriler”, Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 5, S. 10, 2019, s. 43-51.

Özmen, Etem Saba/Ayar, Ahmet, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Eski Arsa Payından Paylı Mülkiyete ve Yeni Arsa Payına Uzanan Süreçte

Yanılgılar”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 34, S. 156, 2021, s. 139-163.

Özmen, Etem Saba/**Şengül**, Mehmet, Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2018.

Özsunay, Ergun, “6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 88, S. 6, 2014, s. 15-51.

Öztürk, Kürşat, “Riskli Yapılarda Satış Kararının İptali İçin Açılan Davalarda İdari Yargının Ortak Karar Protokolünün Eki Olan Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Eşitlik ve Adalet İlkeleri Açısından Denetimi/Denetlemesi”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 16, 2017, s. 11-25.

Pakel, Nafi, “Kentsel Dönüşüm ve Ortaklığın Giderilmesi Davası”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 90, S. 3, 2016, s. 219-226.

Paksoy, Meliha Sermin, “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Arsa Payının Düzeltilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 187-188, 2020, s. 335-371.

Saltık, Şenol, “6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 92, S. 1, 2018, s. 234-250.

Seçkin, Sinan, “6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti ve İdarenin Zor Kullanma Yetkisi”, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 2, 2024, s. 463-511.

Sirmen, A. Lâle, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

Tezcan, Murat/**Canbolat**, Beyza, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi”, S. 138, 2018, s. 107-134.

Üstün, Gül/**Bulut**, Ali, “Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi, C. 19, S. 61, Ocak 2024, s. 1-25.

Yolcu, Fidan, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi”, Planlama Dergisi, C. 31, S. 3, 2021, s. 393-401.