

6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti ve İdarenin Zor Kullanma Yetkisi^(*)

Detection of Risky Structures within the Scope of Law No. 6306 and Administration's Authority to Use Force

Sinan SEÇKİN^(**)

Öz:

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının temel hukuki dayanağını 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun oluşturmaktadır. On yılı aşkın süredir uygulanmakta olan bu Kanun'da, süreç içinde birçok değişiklik yapılmıştır. Son dönemde ise özellikle 7181 ve 7471 sayılı Kanunlarla riskli yapı tespiti bakımından da önemli düzenlemeler getirilmiştir. Bu bağlamda ilk olarak riskli yapı tespit işlemlerinin tebliğ usulüne ilişkin değişiklikler sayılabilir. Bu değişikliklerle merkezi nüfus kayıt sistemi üzerinden aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılması esası yerine, riskli yapı tespit kararının yapıya asılması, muhtarlıkta ilan ve e-Devlet kapısı üzerinden bildirim esasını benimsenmiştir. Ancak bu düzenlemeler, hak arama özgürlüğü bakımından bazı sakıncalar barındırmaktadır. Bunun yanında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın resen riskli yapı tespiti yapma yetkisinin de yeniden düzenlenmesi ve kolluk kuvvetine başvurulmasına ilişkin açık yetki verilmesi söz konusu olmuştur. Bu kapsamda 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile 6/A maddesinde öngörülen riskli yapı tespit usul ve esasları arasındaki farklılık dikkat çekicidir. Zira 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde, birden fazla yapı bakımından riskli yapı tespiti yapılması ve buna göre belirlenecek olan alanlarda resen dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmesi mümkündür. Ayrıca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve 6306 sayılı Kanun'da belirtilen idarelere, riskli yapı tespiti sırasında bir engellemeyle karşılaşılması halinde hâkim kararı olmaksızın, mülki idare amirinin yazılı izniyle zor kullanarak yapının bağımsız bölümlerine girme yetkisi tanınmıştır. Ancak bu yetki de Anayasa'nın 21. maddesinde düzenlenen konut dokunulmazlığı hakkına aykırılık oluşturmaktadır.

Anahtar Kelimeler:

Kentsel Dönüşüm, Konut Dokunulmazlığı, Riskli Yapı, Riskli Yapı Tespiti, Zor Kullanma Yetkisi.

(*) Araştırma Makalesi / *Research Article*
Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 05.07.2024
Yayınlanmasının Kabul Edildiği Tarih: 16.08.2024
DOI: <https://doi.org/10.58733/imhfd.1545354>

Bu makaleye atf için: SEÇKİN, Sinan, "6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti ve İdarenin Zor Kullanma Yetkisi", **İMİHFD**, C. 9, S. 2, 2024, s. 463-511

(**) Dr. Öğr. Üyesi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul - Türkiye
E-posta: sseckin@medipol.edu.tr
Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9540-9682>

Abstract:

Law No. 6306 constitutes the main legal basis of urban transformation practices in our country. Many changes have been made to this Law, which has been implemented for more than ten years. Recently, important regulations have been introduced in terms of risky structure detection, especially with Laws No. 7181 and 7471. In this context, the first thing to consider are the amendments regarding the notification procedure of risky structure detection procedures. With these amendments, instead of notifying real and personal rights holders through the central population registration system, it has been adopted to post the risky structure detection decision on the building, announce it in the neighborhood headman's office, and notify it through the e-Devlet portal. However, these regulations have some drawbacks in terms of right to legal remedies. In addition, the Urban Transformation Directorate's ex officio authority to detect risky structure has been reorganized and explicit authorization has been given to apply to law enforcement. In this context, the differences between the procedures and principles for the detection of risky structure stipulated in Articles 3 and 6/A of Law No. 6306 are noteworthy. In addition, the Urban Transformation Directorate and the administration are authorized to enter the independent parts of the building by force, with the written permission of the local administrator, without a judge's decision, in case of an obstacle during the detection of a risky structure. However, this authority also violates the right to the inviolability of the domicile regulated in Article 21 of the Constitution.

Keywords:

Authority to Use Force, Detection of Risky Structure, Inviolability of Domicile, Risky Structure, Urban Transformation.

GİRİŞ

Ülkemizin gündemini uzun yıllardır meşgul etmekte olan kentsel dönüşüm¹, mülkiyet, yaşam, yerleşim ve konut hakkı gibi temel hak ve özgürlüklere ciddi müdahale ve sınırlamalar içermesi² nedeniyle de hukuki açıdan da oldukça tartışılan bir alandır. Kentsel dönüşümle ilgili birçok kanuni düzenleme olmakla birlikte, bugün için kentsel dönüşüm uygulamalarının dayandığı temel hukuki dayanak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur (6306 sayılı Kanun)³. 2012 yılında yürürlüğe giren bu Kanun'da

¹ Kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamaları hakkında bkz. ÜSTÜN, Gül, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014; SÖNMEZ, Muhammet, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2020, s. 23-62.

² ŞAHİN, Cenk, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler (Anayasa Mahkemesi Kararının Ardından Yeniden Değerlendirme)." **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Haz. Melikşah Yasin, On İki Levha Yayıncılık, 2015, ss. 63 (çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr/literatur/kitaplar/kentsel-donusum-hukuku-18/1>, E.T. 05.06.2024; DEMİRKOL, Selami / BEREKET BAŞ, Zuhâl, "Kentsel Dönüşümün, 6306 sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması", **TBB Dergisi**, 2013, S. 108, s. 41; YURTCANLI, Seda, "Afet Riski Altında Temel Hak ve Özgürlükler: 6306 sayılı Afet Yasası Kapsamında Temel Hak ve Özgürlüklere Getirilen Sınırlamalar", **Anayasa Hukuku Dergisi**, 2013, C. 2, S. 4, s. 320.

³ RG. 31.05.2012, S. 28309.

zaman içinde çeşitli değişiklikler yapılmıştır. 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun⁴ ve 7471 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla⁵ yapılan düzenlemelerin de en kapsamlı değişiklikler arasında olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Özellikle 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizde can kaybına neden olan depremler, kentsel dönüşümün önemi ve gerekliliğini ortaya çıkarmıştır⁶. Nitekim bu süreçte 6306 sayılı Kanun'da verilen görevleri yerine getirmek üzere kamu tüzel kişiliğini haiz Kentsel Dönüşüm Başkanlığı da kurulmuştur⁷. Söz konusu değişikliklerle kanun koyucunun kentsel dönüşüm uygulamalarını hızlandırmayı amaçladığı görülmektedir. Bu kapsamda da kentsel dönüşümün temel müesseselerinde de birtakım değişiklikler yapılmıştır. Bunlardan biri de riskli yapı tespitidir.

Bu çalışmada ilk olarak 6306 sayılı Kanun'da ve 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde⁸ (Uygulama Yönetmeliği) yapılan son değişiklikler uyarınca riskli yapı tespiti yapılmasının usul ve esasları ele alınacaktır. Bu kapsamda 6306 sayılı Kanun'un 3. ve 6/A maddeleri uyarınca riskli yapı tespitinin yapılması ve riskli yapı tespiti işlemine ilişkin idari ve yargısal başvuru yolları açıklanacaktır. İkinci olarak ise riskli yapı tespitinin engellenmesi halinde zor kullanma yetkisi verilmesine ilişkin düzenlemenin anayasal sınırları üzerinde durulacaktır.

⁴ RG. 10.07.2019, S. 30827.

⁵ RG. 09.11.2023, S. 32364.

⁶ "6 Şubat 2023 Pazarcık - Elbistan (Kahramanmaraş) Mw: 7.7 ve Mw: 7.6 depremleri nedeniyle başta Kahramanmaraş olmak üzere depremden etkilenen Hatay, Gaziantep, Malatya, Diyarbakır, Kilis, Şanlıurfa, Adıyaman, Osmaniye, Adana ile 11. il olarak eklenen Elazığ illerinde olağanüstü hal ilan edilmiş, daha sonra alınan kararlar Bingöl, Kayseri, Mardin, Tunceli, Niğde ve Batman illeri de afet bölgesi olarak ilan edilmiştir. Resmî rakamlara göre, deprem nedeniyle 50.783 kişi hayatını kaybederken, 115.353 kişi yaralanmıştır. 37.984 binanın yıkıldığı raporlanmıştır." (AFAD, 2023. 06 Şubat 2023 Pazarcık-Elbistan (Kahramanmaraş) Mw: 7.7 - Mw: 7.6 Depremleri Raporu. 140 s.) (çevrimiçi) https://depem.afad.gov.tr/assets/pdf/Kahramanmara%C5%9F%20Depremi%20%20Raporu_02.06.2023.pdf, E.T. 28.06.2024.

⁷ RG. 16.10.2023, S. 32341. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na ilişkin düzenlemeler 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 792/İ- 792/T maddeleri arasında yer almaktadır. Söz konusu düzenleme, 153 sayılı Bazı Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 6. maddesiyle yapılmıştır.

⁸ Uygulama Yönetmeliği 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak yürürlüğe girdikten sonra Yönetmelik'te oniki kez değişiklik yapılmıştır. Son değişiklik ise 21.05.2024 tarih ve 32552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile yapılmıştır.

I. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ

Riskli yapı kavramı, riskli alan ve rezerv yapı alanı ile birlikte 6306 sayılı Kanun'da öngörülen kentsel dönüşüm uygulamasının temel kavramlarını oluşturmaktadır. Dolayısıyla bir yapının riskli olduğunun tespiti, yapının dönüşüm uygulamasına tabi tutulması anlamına geldiğinden hem malikler hem de üçüncü kişiler bakımından oldukça önemli sonuçlar doğurmaktadır. 6306 sayılı Kanun'da riskli yapı tespiti, iki farklı madde de düzenlenmiştir. İlk olarak 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesine göre riskli yapı tespiti yapılması söz konusudur. Bu hüküm, riskli olduğu düşünülen tüm yapılar bakımından uygulanması gereken düzenleme niteliğindedir. İkinci olarak ise 6306 sayılı Kanun'a 7181 sayılı Kanun'un 25. maddesiyle eklenen 6/A maddesine göre dönüşüm uygulamasının Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından resen yapılması öngörülen hallerde de riskli yapı tespiti yapılması söz konusu olmaktadır. Aşağıda öncelikle 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesine göre riskli yapı tespiti incelenecek, ardından da 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesine göre riskli yapı tespiti yapılmasına ilişkin usul ve esaslara yer verilecektir.

A. Genel Olarak Riskli Yapı Tespiti

1. Riskli Yapı Kavramı

6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde riskli yapı, "*Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı*" olarak tanımlanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ise yapı kavramı, geniş bir kapsama sahip bulunmaktadır⁹. Bununla birlikte Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 1. fıkrasında riskli yapı tespitinin "*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*" yapılacağı düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nda tanımlanan "*bina*" kavramına denk düşmektedir¹⁰. Dolayısıyla riskli yapı

⁹ 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde yapı, "*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.*" şeklinde tanımlanmıştır.

¹⁰ 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde bina, "*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.*" şeklinde tanımlanmıştır.

kavramının kapsamına binalar girmektedir¹¹. Bunun yanında Uygulama Yönetmeliği uyarınca inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapıların riskli yapı tespitine konu olması mümkün bulunmamaktadır¹².

Riskli yapı tespitine konu olacak olan binaların, 6306 sayılı Kanuna göre belirlenen riskli alan içinde olması şart değildir. Bu binalar riskli alan içinde olabileceği gibi bu alanlar dışında da olabilir. Bir binanın riskli yapı olarak belirlenmesi için ise iki şarttan birinin mevcudiyeti gereklidir. Buna göre riskli yapı tespitine ilişkin şartlardan birini binanın yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığına ilmi ve teknik verilere göre tespit edilmiş olması oluşturmaktadır. 6306 sayılı Kanun'un amacı dikkate alındığında binanın bir afet karşısında yıkılma veya ağır hasar görme tehlikesi altında bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir¹³. Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 1. fıkrasında riskli yapıların, Uygulama Yönetmeliği Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak tespit edileceği düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemenin kapsam başlıklı 1. maddesinde ise deprem tehlikesi altında yıkılma veya ağır hasar görme riski yüksek olan binaların “*riskli bina*” olarak belirlenmesi öngörülmüştür. Dolayısıyla Uygulama Yönetmeliği'nde binanın yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıması şartı, sadece deprem afetiyle sınırlanmış durumdadır¹⁴. Oysa ki afet riski, sadece depremi değil; heyelan, sel, çığ vb. diğer afetleri de kapsamına almaktadır¹⁵.

¹¹ İNAL, Emrehan, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 58; GÜRSEL, Esin, **Kentsel Dönüşüm 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlarda Riskli Yapı ve Hukuki Rejim**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018, s. 136; ÇINAR, Halil Burak, “Kentsel Dönüşümde Riskli Yapı Kavramı ve Riskli Yapının Unsurları”, **İstanbul Barosu Dergisi**, 2018, C. 92, S. 6, s. 197. Bununla birlikte bu düzenleme, kanunda yer almayan sınırlamanın yönetmelikle öngörülmesinin normlar hiyerarşisine aykırı olduğu ve sadece binalar hakkında riskli yapı tespiti yapılmasının kanunun amacına uygun düşmediği gerekçeleriyle eleştirilmiştir. (İLGEZDİ, Ali Rıza, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023, s. 119-120; ÖZAY, Osman Levent / DEMİRBAŞ, Feride, “6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi” **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2017, C. 8, S. 2, s. 225; AKBEY ERDİDAL, Didem, **Riskli Alan- Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2020, s. 48).

¹² Uygulama Yönetmeliği m.7/1.

¹³ İNAL, s. 59.

¹⁴ Bununla birlikte rezerv yapı alanında ve riskli alanda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında, diğer afet risklerinin varlığı halinde de 6306 sayılı Kanun çerçevesinde uygulama tesis edilmesi mümkün bulunmaktadır (KAPLAN, Onur, **İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 52).

¹⁵ Açıklamalı Afet Terimleri Sözlüğü'nde afet; “*Toplumun tamamı veya belli kesimleri için fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplar doğuran, normal hayatı ve insan faaliyetlerini durduran veya kesintiye uğratan, etkilenen toplumun baş etme kapasitesinin yeterli olmadığı doğa, teknoloji veya insan kaynaklı olay*” şek-

Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun'un amacının tam olarak gerçekleştirilmesi ve can ve mal güvenliğinin sağlanması bakımından binanın yıkılma veya ağır hasar görme şartının diğer afet riskleri¹⁶ de göz önünde bulundurularak belirlenmesine yönelik düzenleme yapılması gerekmektedir.

Riskli yapı tespitine ilişkin şartlardan diğeri ise binanın “*ekonomik ömrünü tamamlamış olması*”dır. Bununla birlikte bir yapının herhangi bir afet riski içermekle birlikte sadece ekonomik ömrünü tamamlamış olması sebebiyle riskli yapı olarak nitelendirilmesinin 6306 sayılı Kanun'un amacı ve riskli yapı kavramıyla bağdaşmadığı haklı olarak belirtilmektedir¹⁷. Bu bağlamda “*ekonomik ömrünü tamamlamak*” şartının yapıya verilen fonksiyonun işlevselliğini yitirmiş olması şeklinde anlaşılması gerektiği, bu halde ise inşa zamanında öngörülen fonksiyon doğrultusunda kullanılması ekonomik açıdan verimsiz hale gelmiş yapıların, yıkılmadan daha işlevsel bir kullanıma dönüştürülmesi ya da yıkılıp yeniden yapılması yoluna gidilmesinin söz konusu olacağı ancak böyle bir uygulamanın 6306 sayılı Kanun'un düzenleme alanıyla ilgisi olmadığı da ifade edilmektedir¹⁸. Bunun yanında yapıların ekonomik ömrünün iklim şartlarına, kullanılan malzemenin kalitesine ve kullanımına göre değişmekle birlikte riskli yapı tespitinin esas amacının, yapının afet riski taşıyıp taşımadığının belirlenmesi olduğu dikkate alınarak yapının ekonomik ömrünü tamamlayıp tamamlamadığının araştırılması gerektiği belirtilmektedir¹⁹. Ancak Uygulama Yönetmeliği Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar'da “*ekonomik ömrünü tamamlamış olmak*” şartına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla söz konusu şartın gerçekleşip gerçekleşmediğinin belirlenmesine ilişkin ölçüt bakımından bir belirsizlik/muğlaklık mevcuttur. Riskli yapı tespitinin hukuki ve maddi sonuçları dikkate alındığında böyle belirsiz bir alanın idarenin takdirine bırakılmasını hukuk devleti ilkesiyle bağdaştırmak mümkün görünmemektedir.

linde tanımlanmaktadır. (çevrimiçi) <https://www.afad.gov.tr/aciklamali-afet-yonetimi-terimleri-sozluugu>, E.T. 01.06.2024. 6306 sayılı Kanununun 6/A maddesinde düzenlenen riskli yapı tespitinde, bu tür afetlerin de dikkate alındığı görülmektedir.

¹⁶ Afet riskinin, riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu bölgeye göre belirlenmesi gerektiği ifade edilmektedir (İLGEZDİ, s. 123).

¹⁷ İNAL, s. 60. Buna karşılık öğretilde, bir yapının inşa edildiği amaç doğrultusunda kullanılamaması halinde, 6306 sayılı Kanun'da yer almasa da sosyal, kültürel, tarihi yahut mimari özellikleri dikkate alınarak yapının başka bir amaç için tahsisinin mümkün olmaması durumunda kentsel estetik düzen gereği ve muhtemel kentsel çöküntü alanlarının oluşmasının önüne geçilmesi için bu tür yapıların “ekonomik ömrünü tamamlamış yapı” kategorisinde kabul edilmesi gerektiği, bu hususun önleyici bir tedbir olarak kanunun amacıyla örtüştüğü belirtilmektedir (GÜRSEL, s. 142).

¹⁸ ÇAPTUĞ, Mehpare, **İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 134.

¹⁹ SÖNMEZ, s. 141.

2. Riskli Yapı Tespiti Usulü

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrası uyarınca riskli yapı tespiti doğrudan malik veya kanuni temsilcisi tarafından yaptırılabilir gibi Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya Kanun'da belirtilen idareler de riskli yapı tespiti yaptırabilir²⁰. Bir yapının riskli olup olmadığının belirlenmesi için ise yetkili kurum veya kuruluşlarca rapor hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca 6306 sayılı Kanun'da riskli yapı tespitine ilişkin itiraz ve dava yolu da öngörülmüştür. Aşağıda 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde 7471 sayılı Kanunla yapılan değişiklikler uyarınca riskli yapı tespit usulü açıklanacaktır.

a. Riskli Yapı Tespitine Başlanması

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasına göre riskli yapı tespitinin öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından yaptırılması gerekmele birlikte Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya 6306 sayılı Kanun uyarınca yetkilendirilen idareler²¹ de bu süreci başlatabilir. Bunun yanında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, 6306 sayılı Kanun'da belirtilen idarelerden bu tespit yapılmasını isteyebilir.

(a) Yapı Malikleri veya Kanuni Temsilcisi Tarafından Başvuru Yapılması

Riskli yapı tespitinin yapı maliki veya kanuni temsilcisi tarafından yapılması iki şekilde söz konusu olabilir. İlk olarak yapı malikleri veya kanuni temsilcisi öncelikle kendi rızasıyla maliki olduğu yapının riskli olup olmadığının tespiti için başvuru yapabilir. İkinci olarak ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarenin, yapı maliki veya kanuni temsilcisine süre vererek riskli yapı tespiti yapılmasını istemesi üzerine başvuru yapılabilir. Bu başvurunun ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılması gerekmektedir²². Bu hallerde riskli yapı tespitine ilişkin masraflar yapı maliki veya kanuni temsilcisine ait bulunmaktadır²³.

²⁰ 6306 sayılı Kanun m.3/1: "Riskli yapıların tespiti, Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Başkanlığa veya İdareye bildirilir. Başkanlık/İdare riskli yapıların tespitini resen yapabileceği gibi süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden de isteyebilir. Verilen süre içinde maliklerce tespit yaptırılmadığı takdirde, tespitler Başkanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir."

²¹ 6306 sayılı Kanunun 2/1-(b) maddesinde idare, "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" şeklinde tanımlanmıştır.

²² 6306 sayılı Kanunun 6. maddesine 7471 sayılı Kanunla eklenen 15. fıkrasında "Bu Kanun kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında Başkan-

Kanun koyucu riskli yapı tespitinin esas olarak doğrudan yapı malikleri tarafından yaptırılmasını öngörmüştür. Bununla birlikte gerek 6306 sayılı Kanun'da gerekse de Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan “*yapı maliki*” kavramının ne anlama geldiği hususu tartışma konusu olmuştur. Buna göre yapı malikinin tek kişi olması halinde, malikin veya kanuni temsilcisi tarafından riskli yapı tespiti yaptırılacağına şüphe yoktur. Ancak riskli yapı tespitine konu olan yapının birlikte mülkiyete veya kat mülkiyetine tabi olması halinde kimlerin riskli yapı tespiti isteminde bulunabileceğinin açık olmadığı belirtilmektedir²⁴. Bununla birlikte uygulamada gerek paylı mülkiyet²⁵ gerekse de elbirliği mülkiyetine²⁶ tabi olan yapılarda maliklerin her birinin tek başına riskli yapı tespiti yaptırabileceği kabul edilmektedir²⁷.

(b) Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare Tarafından Yapılması

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle yapılan değişiklikten önce riskli yapı tespitinin Çevre, Şehircilik ve İklim Deği-

lıkça lisanslandırılacak kuruluşlar faaliyete gösterebilir” hükmü yer almaktadır. Ancak 7471 sayılı Kanun'un 20. maddesinde bu hükmün yayım tarihinden itibaren 1 yıl sonra yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla söz konusu hüküm 09.11.2024 tarihinden sonra yürürlüğe girmiş olacaktır.

²³ 6306 sayılı Kanun m.3/1; Uygulama Yönetmeliği m.7/2.

²⁴ İNAL, s. 65.

²⁵ Öğretide paylı mülkiyete tabi yapılarda, riskli yapı tespitinin bütün maliklerin oybirliğiyle talep etmesinin mümkün olduğu ifade edildiği gibi riskli yapı tespiti yaptırılmasının önemli işlerden olması sebebiyle pay ve paydaş çoğunluğu aranması gerektiği de belirtilmektedir (ÖZSUNAY, Ergün, **6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s. 40; ilgili görüşler için ayrıca bkz. SÖNMEZ, s. 145-146; KİSBET, İshak Kamil, “Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti”, **Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022, s. 36-41). Bununla birlikte gerek öğretide gerekse de uygulamada, riskli yapı tespitini tek bir malikin talep edebilmesinin mümkün olduğu kabul edilmektedir (SÖNMEZ, s. 147; İLGEZDİ, s. 131). Nitekim bu görüş, 6306 sayılı Kanun'un amacını, can ve mal güvenliğini sağlamak oluşturduğu ve riskli bir yapının yıktırılmasında diğer maliklerin de ortak menfaatinin bulunduğu şeklinde gerekçelendirilmektedir (SÖNMEZ, s. 147). Ayrıca riskli olduğu tespit edilen bir yapının can ve mal güvenliği bakımından tehdit oluşturduğu açık olduğundan, oybirliği ya da oyçokluğu sağlanamamasının bu yapıların tehlike arz eden mevcut durumunun sürdürülmesine imkân vermemesi gerektiği de belirtilmektedir (ARSLAN, Nuran, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler”, **TAAD**, 2021, Y. 12, S. 47, s. 353).

²⁶ Öğretide bir görüş elbirliği mülkiyetine tabi yapılar bakımından da riskli yapı tespiti kararının bütün ortakların oybirliğiyle vereceği karara bağlı olduğunu savunmaktadır (ÖZSUNAY, s. 41) Diğer görüş ise elbirliği mülkiyetine tabi yapılarda, paylı mülkiyete tabi yapılarda olduğu gibi maliklerden her birinin ortak menfaati korumak amacıyla riskli yapı tespiti talebinde bulunabilmesinin mümkün olduğu kabul etmektedir (SÖNMEZ, s. 149). Uygulamada bu ikinci görüşün benimsendiği görülmektedir (İLGEZDİ, s. 18; SALTİK, Şenol, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm**, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023, s. 59; KİSBET, s. 43).

²⁷ SÖNMEZ, s. 151. Bunun yanında Uygulama Yönetmeliği'nin 7/2-(a) maddesinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu olan yerlerde, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti isteminin, yapının sahibi olan arsa payı sahibi tarafından yaptırılacağı düzenlenmiştir. Ayrıca arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması halinde ise riskli yapı tespitinin tapuda lehine şerh olan tarafta yaptırılacağı düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemede kullanılan “arsa paylı tapu” ve “lehine şerh olan taraf” ifadelerinin medeni hukuk terminolojisine uygun olmamakla birlikte anılan düzenlemenin uygulamaya ilişkin çözüm getirdiği belirtilmektedir (SÖNMEZ, s. 151-152).

şikliği Bakanlığı veya bu Kanun'da belirtilen idareler tarafından yapılması için malik veya kanuni temsilcilere süre vererek riskli yapı tespitinin istenmesi gerekmektedir. Bu istek, verilen süre içinde yerine getirilmediği takdirde ise riskli yapı tespitinin Bakanlık veya bu Kanun'da belirtilen idareler tarafından yapılması/yaptırılması söz konusu olmaktadır. Bununla birlikte 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesi şu şekilde değiştirilmiştir²⁸; “Başkanlık/İdare, riskli yapıların tespitini resen yapabileceği gibi süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir”. Söz konusu hükme göre Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya bu Kanun'da belirtilen idarelere riskli yapıların tespiti bakımından seçimlik bir hak tanındığı sonucu çıkmaktadır. Bu bağlamda Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare dilerse riskli yapı tespitini resen yani doğrudan kendisi yapabileceği gibi dilerse daha önceden olduğu gibi malik veya kanuni temsilciye süre vermek suretiyle riskli yapı tespitini istemesi, bu istek yerine getirilmediği takdirde ise kendisinin bu yönde işlem yapması söz konusu olabilecektir. Dolayısıyla bu halde kamu gücü devreye girmekte ve kişiler riskli yapı tespiti yaptırması hususunda zorlanabilmektedir²⁹.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin ilk cümlesiyle ikinci cümlesi arasında bir tezatlık ortaya çıkmaktadır. Buna göre 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin ilk cümlesinde riskli yapı tespitinin “öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri” tarafından yapılması öngörülmüştür. Nitekim 6306 sayılı Kanun'un ilk halinde de idare tarafından riskli yapı tespiti yapılması durumunda da ilk olarak bu hususun yapı maliki veya kanuni temsilcisinden istenmesi gerekmektedir. Ancak yeni düzenleme uyarınca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarenin malik veya kanuni temsilciye süre vermeksizin, doğrudan yapının riskli olup olmadığını tespit ettirmesi mümkün hale gelmiştir. Ancak söz konusu düzenlemede Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarenin hangi ölçüte göre hangi yapılar bakımından riskli yapı tespitini resen yapabileceği düzenlenmemiştir. Bu durumda riskli alan içinde veya dışında olan tüm binalar bakımından Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın veya idarenin bu yetkiye sahip olması söz konusudur. Ancak böylesine geniş bir yetkinin kullanım şartlarının belirlenmemiş olması uygulamada belirsizlik ve keyfiyete yol açabilecek nitelik taşımaktadır.

²⁸ 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesi gerekçesinde riskli yapı tespitinin Başkanlık veya idarece resen yapabileceği düzenlendiği belirtilmekle birlikte bunun sebeplerine yer verilmemiştir. (çevrimiçi) <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=530134f4-a524-44c7-a75d-018b4d16a856&kanunNumarasi=7471#step-2>, E.T. 08.06.2024.

²⁹ AKIN, Yeliz Neslihan, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kolluğu”, *SDÜHFD*, 2021, C. 11, S. 2, s. 521.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarenin riskli yapı tespitinin yapılmasını malik veya kanuni temsilcilerden süre vererek istemesi de mümkündür. Ancak ne 6306 sayılı Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde bu sürenin ne kadar olması gerektiği öngörülmemiştir. Buna göre yapı maliki veya kanuni temsilcisine riskli yapı tespiti yapılması için makul bir süre verilmesi gerektiği belirtilmektedir³⁰. Dolayısıyla bu makul sürenin, riskli yapı tespiti yaptırılması istenen yapının maliklerinin sayısı, büyüklüğü gibi somut özellikleri dikkate alınarak belirlenmesi gerekir. Riskli yapı tespitinin verilen süre içerisinde maliklerce yaptırılmadığı hallerde, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından resen yapılması söz konusu olur.

Son olarak ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek idareden de istemesi mümkün bulunmaktadır³¹. İdarenin kendisine verilen süre içinde riskli yapı tespitini yapmaması halinde ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından riskli yapı tespiti doğrudan yapılabilir veya yaptırılabilir. Ancak bir alan üzerinde bulunan yapılar için öngörülen toplu riskli yapı tespiti, riskli alan tespiti anlamına gelmemektedir³².

b. Riskli Yapı Tespitine İlişkin Rapor Düzenlenmesi

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasına göre riskli yapı tespitine ilişkin rapor, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca³³ hazırlanabilir. Bu rapor hazırlanırken riskli yapıların, Uygulama Yönetmeliği Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca geliştirilen/belirlenen elektronik

³⁰ ŞİMŞEK, Suat, **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2015, s. 51.

³¹ 6306 sayılı Kanun m.3/1.

³² SÖNMEZ, s. 155.

³³ Uygulama Yönetmeliği m.6/1-(c); "(Değişik ibare: RG-21/5/2024-32552) Başkanlıkça lisanslandırılan,
1) Kamu kurum ve kuruluşları,
2) Üniversiteler,
3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,
4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,
5) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,
6) 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar, tarafından tespit edilir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın Ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir."

yazılım programı kullanılarak tespit edilmesi gerekmektedir³⁴. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar tarafından hazırlanan raporda yapının afet riski altında olduğu ya da olmadığı yönünde bir tespit yer verilmesi zorunludur³⁵.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, kural olarak her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespit raporu düzenlenmesi mümkündür³⁶. Ancak itiraz veya yargı kararı üzerine yeniden riskli yapı tespit raporu tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması hallerinde yeniden riskli yapı tespiti raporu düzenlenmesi mümkün bulunmaktadır³⁷.

Riskli yapı tespitine ilişkin raporlar, tespiti yapan idarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki müdürlüğe³⁸ veya yetki devri³⁹ yapılması durumunda idareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir. Raporlar, Başkanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmez ise riskli olan yapılar, en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Bunun üzerine tapu müdürlüğüne, Uygulama Yönetmeliği EK-6'da yer alan tutanak düzenlenerek, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ yerine kaim olmak üzere, yapıya asılır, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir⁴⁰. İlgili tutanakta

³⁴ Uygulama Yönetmeliği m.7/1.

³⁵ ŞİMŞEK, s. 58; YAZICI, Gün, **Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018, s. 40.

³⁶ Uygulama Yönetmeliği m.7/3. Söz konusu düzenlemenin mülkiyet hakkının makul olmayan şekilde kısıtlanması anlamına geldiği hakkında bkz. ÖZSUNAY, s. 16-17.

³⁷ Uygulama Yönetmeliği m.7/3.

³⁸ 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Karamamesi'nin 792/P maddesine göre Kentsel Dönüşüm Başkanlığı taşra teşkilatı, her ilde kurulan doğrudan merkeze bağlı kentsel dönüşüm müdürlüklerinden oluşmaktadır.

³⁹ 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. fıkrasında, kanunda belirlenen idarelere yetki devrinin Bakanlık tarafından yapılması düzenlenmiştir.

⁴⁰ Uygulama Yönetmeliği m.7/4. 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle yapılan değişiklikle riskli yapı tespit işleminin aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ usulü değiştirilmiştir. 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 2. fıkrasında 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle yapılan değişiklik öncesinde riskli yapıların, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmesi ve tapu müdürlüğünün de tapu kütüğüne işlenen belirmeler hakkında aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi vermesi düzenlenmekteydi. Ayrıca riskli yapıların Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın internet sayfasında da on beş gün süreyle ilan edilmesi gerekmektedir. Ancak itiraz süresinin başlangıcı olarak muhtarlıkta yapılan ilanın son günü esas alındığından bu ilanın itiraz süresi bakımından bir etkisi bulunmamaktadır.

riskli yapı tespitine ilişkin hukuki başvuru yolları ve süresi ve mercileri ile yapının tahliye ve yıkım işlemlerinin yapılması hususları yer almaktadır. Riskli olduğu kesinleşen yapıların güçlendirilmesi⁴¹ veya yıktırılması gerekmektedir⁴².

3. Riskli Yapı Tespitine İlişkin Hukuki Başvuru Yolları

Riskli yapı tespiti sürecinde yetkili kurum ve kuruluşlarca hazırlanan rapor doğrultusunda yapının riskli olduğu ya da olmadığı yönünde karar verilmektedir. Buna göre bu rapor, riskli yapı tespit işleminin hazırlık aşamasını oluşturmakta, bu işlemin bilimsel dayanağını teşkil etmektedir⁴³. Bununla birlikte hazırlanan raporda sadece yapının teknik olarak mevcut durumu ortaya koyulmaktadır⁴⁴. Dolayısıyla söz konusu rapor, hazırlık işlemi niteliğindedir⁴⁵. Bu sebeple de tek başına idari dava konusu yapılması mümkün değildir. Hazırlanan rapora dayanan riskli yapı tespitine ilişkin işlem ise yapının hukuki statüsünü etkilemektedir⁴⁶. Bir başka ifadeyle, belirli bir yapının kanunla daha önce tanımlanmış olan riskli yapı statüsünde olup olmadığının belirlenmesi söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla riskli yapı tespit işlemi, kesin ve yürütülmesi gereken yani icrai niteliği haiz birel idari işlemdir⁴⁷. Anayasa'nın 125. maddesi uyarınca da idarenin her türlü eylem ve işlemine karşı yargı yolu açıktır. Bunun yanında 6306

⁴¹ Bununla birlikte 6306 sayılı Kanun'un kentsel dönüşümü gerçekleştirmek adına öngördüğü temel aracı "yıkım" olduğu, bu hususun ise ölçülülük ilkesine uygun olmadığı belirtilmektedir. Buna göre 6306 sayılı Kanun'da sadece 6. maddenin 8. fıkrasında güçlendirmeden söz edilmiş ancak güçlendirme kararıyla ilgili ortaya çıkabilecek olan ihtilaflara ilişkin bir düzenleme de yapılmamıştır (ŞAHİN, s. 63). Buna karşılık Anayasa Mahkemesi, 6306 sayılı Kanun'da tek çözüm olarak "yıkım"ın öngörülmediğine ve riskli alan ve rezerv alanı dışında bulunan riskli yapılarını güçlendirmek isteyenlere bu imkânın tanındığına karar vermiştir (AYM E. 2012/87, K. 2014/41, T. 27.02.2014 (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası)). Diğer yandan Uygulama Yönetmeliği'nde güçlendirme ile ilgili yapılan düzenlemenin de yetersiz olduğu ifade edilmektedir (ŞAHİN, s. 63). Ayrıca 6306 sayılı Kanun'da güçlendirme ve iyileştirme yöntemlerine yeterince yer verilmediği hakkında bkz. ÇAPTUĞ, s. 100.

⁴² SÖNMEZ, s. 176.

⁴³ GÜRSEL, s. 151.

⁴⁴ AKBAY ERDİDAL, s. 59.

⁴⁵ GÜRSEL, s. 155; AKBAY ERDİDAL, s. 59. Kişi veya nesnelerin hukuki durumlarını etkilemeyen, hukuk düzeninde herhangi bir değişiklik meydana getirmeyen işlemler, icrai olmayan işlemler olarak adlandırılmaktadır. Bir idari işlemin yapılmasından önce tesis edilen ve o işlemin hazırlayıcısı niteliğinde olan hazırlık işlemleri de icrai olmayan işlemler arasında yer almaktadır. (AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil, **Türk İdare Hukuku**, Seçkin Yayınevi, 17. Baskı, Ankara, 2023, s. 376-377).

⁴⁶ ÖZDEMİR, Halit Eyüp / KOÇ, Melih, "6306 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu", **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2017, C. 4, S. 2, s. 28.

⁴⁷ KAPLAN, s. 97-98; ÇAKIR, Hüseyin Melih / ÜLKER, Barış, "6306 sayılı Kanun Kapsamındaki Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, 2021, C. 27, S. 2, s. 1074.

sayılı Kanun'da dava açmadan önce başvurulabilecek olan idari başvuru yolu da düzenlenmiştir. Dolayısıyla riskli yapı tespiti işlemine ilişkin olarak idari ve yargısal başvuru yolları bulunmaktadır.

a. İdari Başvuru

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasında “*Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir*” hükmü yer almaktadır. Bu itiraz, ihtiyari niteliktedir⁴⁸. Buna göre Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilmesi mümkündür. Dolayısıyla bunlar dışında kalan ancak kendilerine riskli yapı tespiti işleminin bildirilmesi öngörülen sınırlı aynı ya da şahsi hak sahiplerinin itiraz etme hakkı bulunmamaktadır⁴⁹. Bu bağlamda malik dışındaki aynı ve şahsi hak sahiplerine bildirim yapılmasının sebebinin ise söz konusu kişileri de haberdar ederek gerekli önlemleri alabilmelerinin sağlanması olduğu belirtilmektedir⁵⁰.

6306 sayılı Kanun'da sadece Başkanlık veya idare tarafından yapılan riskli yapı tespitlerine ilişkin itiraz yolunun düzenlendiği görülmektedir⁵¹. Bununla birlikte Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 5. fıkrasında “*Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanuni temsilcilerince riskli yapı tespitine ilişkin olarak ilgili muhtarlıkta yapılan ilan son gününden itibaren on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.*” hükmü bulunmaktadır. Bu düzenleme uyarınca malikler tarafından yaptırılan riskli yapı tespit işlemlerine gerek doğrudan talepte bulunan malikin gerekse de talepte bulunmayan maliklerin de itiraz hakkının olduğu kabul edilmektedir⁵². Buna göre riskli yapı tespit isteminin malik tarafından yapılması halinde, lisanslı kurum ve kuruluş tarafından hazırlanan riskli yapı tespit raporu doğrudan ilgili müdürlüğe sunulmaktadır. İlgili müdürlük raporda eksiklik görmezse raporu onaylamaktadır. Dolayısıyla süreç malikin talebiyle başlamış olsa dahi, malikin tespit raporunun hazırlanma-

⁴⁸ 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde, “... *itiraz edilebilir*” şeklinde düzenleme yapılmış olması yanında, kanun koyucu tarafından bu itirazın zorunlu itiraz olduğuna dair emredici bir hüküm düzenlenmediği dikkate alındığında, bu itirazın, zorunlu bir idari başvuru yolu olmadığı anlaşılmaktadır (ÖZDEMİR / KOÇ, s. 28; KAPLAN, s. 90; SÖNMEZ, s. 199).

⁴⁹ KAPLAN, s. 89.

⁵⁰ ÖZDEMİR / KOÇ, s. 24.

⁵¹ ÜSTÜN, s. 135; SÖNMEZ, s. 182.

⁵² ÜSTÜN, s. 135; SÖNMEZ, s. 183; AMIRASLANLI, Nijat, “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Yapıların Tespiti ve Tespite İtiraz”, *TAAD*, 2023, Y. 14, S. 53, s. 102.

sına doğrudan bir müdahalesi söz konusu olmamaktadır. Bu sebeple maliklerin talebi doğrultusunda hazırlanan tespit raporuna da maliklerce itiraz edilebilmesi mümkün bulunmaktadır. Diğer yandan, riskli yapı tespiti talep etmeyen diğer malikler de tespit raporunun kendilerine tebliğ edilmiş sayılacağı tarihten itibaren itiraz etme hakkına sahip bulunmaktadır. Esasında bu husus hak arama hürriyetinin de bir gereğidir⁵³.

Diğer yandan, bir yapının riskli yapı olup olmadığına ilişkin inceleme sonucunda, yapının riskli olmadığı yönünde de rapor düzenlenebilir. Bu halde raporda ilgili müdürlükçe bir eksiklik de bulunmadığı takdirde, yapının riskli olmadığına dair tespiti, tespitin yapılmasını talep eden malik veya yapının riskli olduğunu düşünen diğer maliklerin de itiraz hakkının olduğu belirtilmektedir⁵⁴. Bunun yanında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarece resen yaptırılan tespit sonucu yapının riskli olmadığına karar verilirse, bu tespiti ilişkin de maliklerin itiraz hakkı olduğu kabul edilmektedir⁵⁵.

Riskli yapı tespitine ilişkin itiraz dilekçesinin içeriği de önem arz etmektedir. Bununla birlikte 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde aynı ve şahsi hak sahiplerine riskli yapı tespit raporunun kendisinin değil, sonucunun bildirilmesi öngörülmüştür. Bu sebeple itiraz edenlerin, itiraz dilekçelerinde teknik verilere sahip olmaksızın ayrıntılı şekilde raporda yer alan ölçüm ve testlere itiraz etmeleri mümkün değildir⁵⁶. Her ne kadar itirazın amacına ulaşması bakımından itiraz sebeplerinin⁵⁷, itiraz dilekçesinde gösterilmesi önem teşkil etse de, itiraz dilekçesinde sebep belirtilmesi zorunlu olmadığı gibi itiraz incelemesi itiraz sebepleri ile sınırlı olarak da yapılmamaktadır⁵⁸. Bu itirazın yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe veya yetki devri yapılması durumunda idareye verilecek bir dilekçe ile yapılması mümkündür. İtirazı değerlendiren müdürlük veya idarenin öncelikle itirazın süresi içinde ve yapı malikince veya kanuni temsilcisi tarafından yapıлып yapılmadığını kontrol etmesi gerekir. Süresi içinde

⁵³ ÜSTÜN, s. 135.

⁵⁴ SÖNMEZ, s. 184.

⁵⁵ SÖNMEZ, s. 184.

⁵⁶ ÖZDEMİR / KOÇ, s. 24. Bu eksikliğin giderilebilmesi için malik veya kanuni temsilcilerinin 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde bilgi edinme başvurusunda bulunarak rapor içeriğine ulaşmalarının mümkün olduğu da ifade edilmektedir (ÖZDEMİR / KOÇ, s. 24).

⁵⁷ İtiraz sebepleri, genel olarak, riskli yapı tespitine konu olan yapının niteliğine, tespiti yapan lisanlı kuruluşun teknik araç, gereç ve personeli bakımından yeterliliğine, inceleme sırasında yanlış yöntem uygulanması veya uygulanan yöntemin hatalı uygulanması ya da riskli yapı tespitinin sağlam bir yapı hakkında yapılmış olduğu şeklinde ortaya çıkmaktadır (AMIRASLANLI, s. 102-103).

⁵⁸ SÖNMEZ, s. 184.

yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarcınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz⁵⁹. İtirazın işleme alınması halinde ise bu itirazlar, Kentsel Dönüşüm Başkanlığının talebi üzerine, üniversitelerce ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlık/Başkanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen ve o il için belirlenen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır⁶⁰. Riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki müdürlükçe veya idarece, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki müdürlüğe gönderilir⁶¹.

Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini müdürlükten veya yetki devri yapılması durumunda idareden isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır; başkan ve üyelerce imzalanır. Tespiti yapan veya yaptıran idareye teknik heyetçe alınan tüm kararlar, itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe alınan nihai karara göre yapının risklilik durumunun değişmesi halinde karar Başkanlığa da gönderilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz⁶².

⁵⁹ Uygulama Yönetmeliği m.7/5.

⁶⁰ 6306 sayılı Kanunun ilk hali uyarınca Bakanlık tarafından yapılacak bir riskli yapı tespitine yapılacak itirazda yine Bakanlıkça görevlendirilecek üç kişinin bulunması isabetli bulunmamıştır. DORU, Seyit Rasim. “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme.” **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Haz. Cenk Şahin, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, ss. 259 (çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr/literatur/kitaplar/kentsel-donusum-hukuku-9/1>, E.T. 05.06.2024; ÇAPTUĞ, s. 137. Ancak aynı durum Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulduktan sonra da devam etmektedir. Bunun yanında itirazı inceleyecek teknik heyette, hukuki uyumsuzlukların da bulunabileceği gerekçeyle hukukçu üye bulunması da gerektiği belirtilmektedir (KAPLAN, s. 91).

⁶¹ Uygulama Yönetmeliği m.7/6.

⁶² Uygulama Yönetmeliği m.10/7.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 2. fıkrasında, riskli yapı tespit işleminin, ilgili muhtarlıkta on beş gün süreyle ilan edileceği ve bu ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla on beş günlük itiraz süresi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü tarihinden itibaren başlamaktadır. Söz konusu düzenlemenin işlemlerin hızlandırılması amacıyla yapıldığı anlaşılmakla birlikte düzenlemenin 7201 sayılı Tebligat Kanunu⁶³ hükümleriyle çeliştiği ve bireylerin hak arama hürriyetine engel olacak nitelikte olduğu belirtilmektedir⁶⁴. Bununla birlikte Anayasa Mahkemesi yakın tarihli bir kararında benzer bir düzenlemeyi anayasaya aykırı bulmamıştır. Şöyle ki, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinde ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların tespiti durumunda yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulacağı düzenlendikten sonra "*Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır*" cümlesi gelmektedir. Anılan cümlenin iptali istemini inceleyen Anayasa Mahkemesi, söz konusu kuralın hak arama hürriyetini ortadan kaldırmadığını ancak tebligat usulü yönünden farklı bir düzenleme getirdiğini ve esasa ilişkin incelemenin ölçülülük ilkesi yönünden yapılması gerektiğini belirtmiştir⁶⁵. Bu bağlamda da itiraz konusu kuralın, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların inşaatının derhal durdurulması böylelikle hukuka aykırılığın bir an önce sona erdirilerek kişilerin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamasını sağlamak amacı yönünden gerekli ve elverişli olduğu, yapı tatil tutanağının şahsen bildirimimin zorunlu tutulmasının ise hukuka aykırılığın giderilmesi hususunu zedeleyebileceği belirtilmiştir⁶⁶. Ayrıca imar mevzuatı uyarınca tesis edilecek ruhsat iptali veya yıkım gibi kararların Tebligat Kanunu uyarınca tebliğ edileceği ve bu işlemlere ilişkin açılan davalarda yapı tatil tutanağının da yargısal denetiminin mümkün olacağı da ifade edilmiştir⁶⁷. Ancak kararın karşı oyunda, özellikle yapı sahibinin kendisinden kaynaklanmayan, kendilerine kusur izafe edilmesi mümkün olmayan hallerde söz konusu yapı tatil tutanağına ilişkin idari ve yargısal başvuru hakkını kullanmaktan yoksun kalmasına sebep olunduğu ve böylelikle mahkemeye erişim hakkının ciddi şekilde güçleştirildiği, Tebligat Kanunu'nda öngörülen usulden ayrılarak hukuki güvenlik ilkesinin ihlal edildiği, merkezi

⁶³ RG. 19.02.1959, S. 10139.

⁶⁴ ÜSTÜN, Gül / BULUT, Ali, "Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi", *Öneri Dergisi*, 2024, C. 19, S. 61, s. 17.

⁶⁵ AYM E. 2018/62, K. 2018/117 T. 27.12.2018 §n (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası).

⁶⁶ AYM E. 2018/62, K. 2018/117 §q, r.

⁶⁷ AYM E. 2018/62, K. 2018/117 §s.

nüfus kayıt sistemi üzerinden yapı sahiplerine tebligat yapılmasının önünde teknik ve hukuki yönden bir engel olmadığı ve Anayasa'nın idari işlemlere ilişkin dava açma süresinin yazılı bildirimle başlaması kuralına aykırı olduğu belirtilmiştir⁶⁸.

6306 sayılı Kanun'da getirilen yeni düzenleme ile riskli yapı tespit işlemlerinin tebliğin yapılamaması veya geç yapılması nedeniyle itiraz ve dava yoluna uzun süre sonra başvurulması dolayısıyla sürecin uzamasının önlenmesinin, bir başka ifadeyle riskli yapı tespit işleminin bir an önce kesinleştirilerek kentsel dönüşüm sürecinin diğer aşamalarına geçilmesinin hedeflendiği anlaşılmaktadır⁶⁹. Bununla birlikte Anayasa'da yer alan yazılı bildirim zorunluluğu, kişilerin hak ve çıkarlarının korunmasını ve yargısal denetim yoluyla hak arama özgürlüğünün güvence altına alınmasını amaçlamaktadır⁷⁰. Dolayısıyla yazılı bildirim, hak düşürücü süre ile sınırlanmış olan dava hakkının etkin şekilde kullanılmasına imkân verecek şekilde yapılması gerekir⁷¹. Kuşkusuz adresin bilinmemesi veya malikin yazılı bildirim yapılmasından kaçınması gibi hallerde adrese tebligat usulü yerine farklı bir usul kabul edilebilir⁷². Ancak böyle bir ayırım yapılmaksızın, tüm riskli yapı tespitleri bakımından ilan yoluyla tebliğ uygulanması, maliklere orantısız bir külfet yüklemektedir. Nitekim 6306 sayılı Kanun'da riskli yapı tespitinin yapıya asılması, e-Devlet kanalıyla bildirim yapılması ve internet sitesinde de ilan edilmesi tedbirlerinin de bu külfeti azaltmayı amaçladığı görülmektedir. Ancak itiraz ve dava açma sürelerinin kısa olması göz önüne alındığında, söz konusu tedbirlerin yeterli olmadığı açıktır⁷³.

⁶⁸ AYM E. 2018/62, K. 2018/117 (karşı oy gerekçesi).

⁶⁹ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı, söz konusu düzenlemenin kişilerin tebligat almaktan kaçınması veya yurtdışında bulunması halinde tebligat sürelerin oldukça uzaması nedeniyle gerekli olduğunu ifade etmiştir. (çevrimiçi) <https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/bakan-ozhaseki-kentsel-donusumde-tebligatlar-e-devletten-yapilacak/3008382>, E.T. 03.06.2024.

⁷⁰ AYANOĞLU, Taner, **Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 8.

⁷¹ AYANOĞLU, s. 11. Nitekim Anayasa Mahkemesi 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 10. fıkrasında yer alan "Tebliğat, tebliğ yapılacak şahsa bilinen en son adresinde yapılır." kuralını, mahkemeye erişim hakkını kısıtladığı gerekçesiyle iptal etmiştir (AYM E. 2012/87, K. 2014/41, T. 27.02.2014 (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası)). İlgili karar hakkında bkz. MALBELEĞİ, Nida, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)." **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Haz. Cenk Şahin, On İki Levha Yayıncılık, 2015, ss. 343 (çevrimiçi) <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/literatur/kitaplar/kentsel-donusum-hukuku-11/1>, E.T. 05.06.2024.

⁷² AYANOĞLU, s. 34.

⁷³ Maliklerin on beş veya otuz gün de bir e-Devlet kapısını veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın web sitesini takip ve kontrol etmesinin beklenmesi hakkaniyetli bulunmamaktadır (ÜSTÜN/BULUT, s. 16).

6306 sayılı Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliği'nde söz konusu itirazların hangi süre içinde incelenmesi gerektiğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple genel hüküm niteliğindeki 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun (İYUK) 11. maddesi hükmü gereği itirazların 30 günlük süre içinde yanıtlanması gerektiği sonucuna varılmaktadır⁷⁴. Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını idareden ister⁷⁵.

b. Yargısal Başvuru

6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasına göre bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde İYUK uyarınca dava açılabilirliği düzenlenmiştir. Hukuka aykırı olduğu düşünülen riskli yapı tespit işleminin iptali istemiyle de idari mahkemelerde dava açılabilir⁷⁶. Bu iptal davasında riskli yapı tespiti işleminin konusu taşınmazlarla ilgili olduğundan yetkili mahkeme, taşınmaz malın bulunduğu yer idare mahkemesidir.

İdari yargıda iptal davalarında davacının objektif ehliyet yanında subjektif dava açma ehliyetine de sahip olması gerekmektedir. İYUK'ta subjektif ehliyet olarak düzenlenen menfaat ihlali, davacı ile dava konusu işlem arasında kurulabilen ilgiyi ifade etmektedir. Bu ilginin ise kişisel, meşru ve güncel olması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁷. Riskli yapı tespit işlemi bakımından ise maliklerin dava açma ehliyetinin bulunduğu kuşku bulunmamaktadır. Bununla birlikte kiracı ve sınırlı ayni hak sahipleri bakımından kişisel menfaat ihlalinin bulunup bulunmadığı tartışmalıdır. Öğretide, kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinin mülkiyet hakkına sahip olmadığı gerekçesiyle dava açma ehliyetinin bulunmadığının⁷⁸ ileri sürülmesinin yanında, kiracıların veya sınırlı ayni hak sahiplerinin buldukları yapıya ilişkin riskli yapı tespit işlemiyle aralarında ciddi ve makul

⁷⁴ SÖNMEZ, s. 184.

⁷⁵ Uygulama Yönetmeliği m.8/1.

⁷⁶ YAZICI, s. 47. İYUK'un 20/A maddesi gereğince 6306 sayılı Kanun uyarınca alınan Cumhurbaşkanlığı kararlarına ilişkin açılan davalarda ivedi yargılama usulü uygulanmaktadır. Ancak riskli yapı tespit işlemi Cumhurbaşkanlığı tarafından tesis edilmemektedir. Dolayısıyla bu işlemin iptali istemiyle açılan davalar, ivedi yargılama usulüne tabi değildir.

⁷⁷ YILDIRIM, Turan / FİŞ ÜSTÜN, Gül, **Açıklamalı- Notlu İdari Yargılama Usulü Kanunu**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 26; GÜNDÜZ, F. Ebru, **İdari Davalarda Ehliyet ve Husumet**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 119.

⁷⁸ SÖNMEZ, s. 201; KARADABAĞ, Hakan, **Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 89.

bir ilişkinin bulunduğu gerekçesiyle dava açmalarının mümkün olduğu da ifade edilmektedir⁷⁹. İdari yargı mercilerinin ise her iki yönde vermiş olduğu kararlar bulunmaktadır. Buna göre Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, riskli yapı tespitine konu olan taşınmazda kiracı olarak ticari faaliyette bulunan kişinin, bu işleme ilişkin iptal davası açmak bakımından kişisel menfaat ihlalinin bulunduğuna karar vermiştir⁸⁰. Buna karşılık daha yeni tarihli kararlarda bölge idare mahkemelerince kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinin riskli yapı tespit işlemine ilişkin dava açma ehliyetlerinin bulunmadığı yönünde kararlar verildiği görülmektedir⁸¹. Buna göre kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinin mutlak olarak dava açma ehliyetlerinin bulunduğu ya da bulunmadığı şeklinde bir genelleme yapmak mümkün bulunmamaktadır. Nitekim malik dışındaki kimselerin sübjektif dava açma ehliyetinin bulunup bulunmadığının her olayın özellikleri çerçevesinde belirlenmesi gerektiği, riskli yapı tespiti işleminin malikin iradesi dışında yapıldığı veya kiracıyı tahliye amacıyla yapıldığı iddiasının bulunduğu hallerde kiracıların da dava açma ehliyetinin kabul edilebileceği ancak kiracılık hakkının mülkiyet hakkının önünde tutmanın da mümkün olmadığı belirtilmektedir⁸². Dolayısıyla kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinin dava açma ehliyetlerinin bulunup bulunmadığının belirlenmesinde her olayın özellikleri göz önünde bulundurulmalıdır. Bu belirleme yapılırken ise mülkiyet hakkı ile hak arama özgürlüğü arasında makul dengenin sağlanması gerekmektedir. Son olarak belirtmek gerekir ki, 21.05.2024 tarihli değişiklikle Uygulama Yönetmeliği EK-6'da yer alan 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Yapılara İlişkin Tebligat Tutanağı'nda dava açma hakkına sadece maliklerin sahip olduğu şeklinde düzenleme yapılmıştır. Ancak dava açma hakkının yönetmelikle sınırlandırılması mümkün değildir. Dolayısıyla riskli yapı tespiti işlemine ilişkin dava açma ehliyetine yönelik tartışmaların bu düzenleme neticesinde sona ermesi de mümkün görünmemektedir.

⁷⁹ KAPLAN, s. 100; AÇAR, Emre, "6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı", *TAAD*, 2024, Y. 15, S. 57, s. 240.

⁸⁰ Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E. 2016/5407, K. 2018/3755, T. 28.06.2018. Aynı yönde bkz. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E. 2019/1375, K. 2019/6317, T. 09.12.2019 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁸¹ İstanbul BİM 6. İdare Dava Dairesi, E. 2020/1062, K. 2020/934, T. 30.09.2020; İstanbul BİM 6. İdare Dava Dairesi, E. 2020/872, K. 2020/935, T. 30.09.2020; İstanbul BİM 6. İdare Dava Dairesi, E. 2019/1387, K. 2019/1513, T. 03.10.2019; İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, E. 2017/939, K. 2017/663, T. 15.06.2017. Anılan kararlarda riskli yapı tespiti sonrasında alınan yıkım ve tahliye işlemlerine ilişkin olarak ise kiracıların dava açma ehliyetinin bulunduğu kabul edilmektedir. Taşınmazda işgalci sıfatıyla oturan davacının kişisel, meşru ve güncel menfaatinin bulunmadığı hk. Samsun BİM 2. İdare Dava Dairesi, E. 2019/790, K. 2020/515, T. 16.09.2020 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁸² ÖZDEMİR / KOÇ, s. 32.

Riskli yapı tespit işlemine 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında düzenlenen 30 günlük özel dava açma süresi içerisinde dava açılması gerekmektedir. Dava açma süresinin başlangıcının ise riskli yapı tespit işlemine itiraz edilmesi ile itiraz edilmemesi halleri bakımından ayrı ayrı incelenmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında dava açma süresinin, "tebliğ tarihinden" itibaren başlaması öngörülmüştür. Yukarıda da ifade edildiği üzere 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 2. fıkrasında yapılan değişiklikler neticesinde, riskli yapı tespit işleminin ilgili muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla riskli yapı tespit işlemine itiraz edilmediği takdirde, riskli yapı tespit işleminin ilgili muhtarlıkta yapılan ilanın son gününü izleyen 30 gün içinde dava açılması gerekmektedir⁸³. Riskli yapı tespit işlemine ilişkin itiraz edilmesi ve bu itiraza olumsuz cevap verilmesi halinde ise bu cevabın tebliğinden itibaren kalan dava açma süresi içinde idari dava açılacaktır. Zira riskli yapı tespit işlemine ilişkin itiraz, İYUK'un 11. maddesi uyarınca dava açma süresini durdurur⁸⁴. İtiraza ilişkin olarak İYUK'un 11. maddesinde öngörülen 30 günlük cevap verme süresi içinde cevap verilmemesi halinde ise itirazın zımnen reddedildiği kabul edilerek, zımni red tarihinden itibaren kalan dava açma süresi içinde dava açılması mümkün bulunmaktadır⁸⁵.

Bununla birlikte Uygulama Yönetmeliği EK-6'daki 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Yapılara İlişkin Tebligat Tutanağı'nda yer alan ifadelerden dava açma süresinin başlangıcıyla ilgili farklı sonuçlara da varmak mümkündür. Buna göre söz konusu tutanakta "... Riskli yapı tespiti işlemine karşı, tespit işleminin kesinleşmesinden sonra, 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde maliklerin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur" ifadesi yer almaktadır. Anılan tutanakta riskli yapı tespit işleminin; riskli yapı tespitine karşı itiraz süresi içerisinde herhangi bir malik tarafından itiraz edilmemesi durumunda itiraz süresinin son günü, itiraz süresi içerisinde yapı maliklerinin tamamı tarafından tespit işlemine karşı itiraz edilmeyeceğinin yazılı olarak bildirilmesi durumunda bildirim yapıldığı tarihte veya itiraz edilmesi

⁸³ İYUK'un 8. maddesinde sürelerin, tebliğ, yayın veya ilan tarihini izleyen günden itibaren işlemeye başlayacağı düzenlendiğinden, burada da dava açma süresinin ilanın son gününü izleyen günden itibaren başlaması gerekmektedir.

⁸⁴ Danıştay 6. Dairesi, E. 2019/8494, K. 2020/1287, T. 11.2.2020; Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E. 2018/2062, K. 2019/270, T. 27.05.2019; Danıştay 6. Dairesi, E. 2019/8494, K. 2020/1287, T. 11.02.2020 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Aksi yönde bkz. İzmir BİM 4. İdare Dava Dairesi, E. 2020/1637, K. 2020/1246, T. 20.10.2020 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁸⁵ SÖNMEZ, s. 207; AMIRASLANLI, s. 107.

durumunda ise, itirazın teknik heyetçe incelenerek, itiraz hakkında nihai kararın verildiği tarihte kesinleşeceği belirtilmektedir. Buna göre riskli yapı tespit işlemine ilişkin dava açma süresinin başlangıcı işlemin kesinleşme⁸⁶ tarihi esas alınarak belirlenmiş, bu tarihin de üç farklı şekilde ortaya çıkabileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla tespit işleminin kesinleşmesinden sonra dava açma süresinin başlamasını öngören düzenleme, Anayasa ve kanunlarda dava açma süresinin başlangıcı bakımından esas alınan yazılı bildirim tarihini⁸⁷, işlemin kesinleşmesi tarihi olarak değiştirmektedir. Ancak bu düzenlemenin yönetmelik ekiyle yapılmasının hukuka uygun olmadığını belirtmek gerekmektedir.

Uygulama Yönetmeliği EK-6'ya göre riskli yapı tespit işlemine itiraz edilmemesi halinde 15 günlük itiraz süresinin geçmesiyle birlikte riskli yapı tespit işlemi kesinleştiğinden, bu tarihten veya itiraz süresi içerisinde yapı maliklerinin tamamı tarafından tespit işlemine karşı itiraz edilmeyeceğinin yazılı olarak bildirildiği tarihten itibaren 30 gün içinde dava açılması mümkündür. Riskli yapı tespit işlemine itiraz edilmesi halinde ise teknik heyetçe itiraz hakkında verilen nihai kararın tebliğ edildiği⁸⁸ tarihten itibaren 30 gün içinde dava açılma-

⁸⁶ İYUK'un 14. maddesine göre idari dava dilekçelerine ilişkin ilk inceleme konularından birini de "idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı" hususu oluşturmaktadır. Burada ifade edilen işlemin kesin olması, idari karar alma sürecinin tamamlanarak nihai işlemin ortaya çıkması anlamına gelmektedir (AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil, **Türk İdari Yargılama Hukuku**, Seçkin Yayınevi, 9. Baskı, Ankara, 2023, s. 354). Riskli yapı tespiti bakımından da rapor hazırlandıktan sonra ilgili idarenin yapının riskli yapı olduğuna veya olmadığına karar vermesi yani riskli yapı tespiti işlemiyle birlikte idari karar alma süreci tamamlanarak nihai işlem ortaya çıkmaktadır. Bu işleme ilişkin itiraz edilebilmesinin mümkün kılınması, söz konusu işlemin dava konusu edilebilirlik bakımından kesin olmadığı anlamına gelmemektedir. Nitekim öğretilerde de riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin, yapının yıktırılmasına ilişkin bir ön şart olduğu, riskli yapı tespit işleminin niteliğini değiştirmedeği ifade edilmektedir (ÇAKIR / ÜLKER, s. 1074). Nitekim Danıştay riskli yapı tespit işlemine itiraz edilmekle birlikte, henüz itiraz sonuçlanmadan da dava açılabilirliği, zira kanun uyarınca riskli yapı tespitine karşı doğrudan dava açmanın mümkün olduğu yönünde karar vermiştir (Danıştay 6. Dairesi, E. 2019/2536, K. 2022/1327, T. 10.02.2022 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası)). Aksi yönde bkz. İstanbul BİM 6. İdare Dava Dairesi, 14.12.2020 tarihli ve E. 2020/696, K. 2020/1441, T. 14.12.2020 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁸⁷ Anayasa'nın 125. maddesinin 3. fıkrasına göre idari işlemlere ilişkin dava açma süresi, yazılı bildirimle başlar. İYUK'un 7. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendinde ise idari uyumsuzluklarda yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlayacağı düzenlenmiştir.

⁸⁸ Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 2. fıkrası "*Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya 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 yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir.*" şeklindedir. Söz konusu EK-7/A esas olarak tahliye ve yıkım işlemine ilişkin olsa da Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 1. fıkrasıyla birlikte ele alındığında, riskli yapı tespitine ilişkin itiraz sonucunun da bu tutanakla yapılması söz konusu olacaktır. Zira tutanağın ilk paragrafında "... riskli yapı tespiti kesinleşmiştir" bildirimini de yapılmaktadır.

sı mümkün bulunmaktadır⁸⁹. Ancak ilgili düzenlemede teknik heyetin itirazı karara bağlaması bakımından bir süre öngörülmediği gibi zımnî red hususu da düzenlenmemiştir. Söz konusu düzenlemelerin gerek 6306 sayılı Kanun gerekse de İYUK'da yer alan dava açma süreleriyle ilgili genel esaslardan ayrıldığı görülmektedir. Uygulamada riskli yapı tespit işleminden menfaati etkilenen aynı ve şahsî hak sahiplerine tutanakla tebliğ yapılmış olacağından, kişilerin dava açma süresini tutanakta yer alan esaslara göre belirlemesi söz konusu olacaktır. Bu noktada yargı yerlerinin kanun hükümlerini uygulaması ise ciddi hak kayıplarını beraberinde getirebilecektir. Dolayısıyla her ne kadar ilgili yönetmelik hükümleri kanuna uygun olmasa da yargı mercilerinin hak arama özgürlüğünü göz önünde bulundurarak, dava açmak için yönetmelik uyarınca riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin beklendiği hallerde dava açma süresini Uygulama Yönetmeliği EK-6'yı dikkate alarak tespit etmesi gerektiği düşünülmektedir.

B. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Resen Yapılması Öngörülen Alanlarda Riskli Yapı Tespiti

6306 sayılı Kanuna 7181 sayılı Kanun'un 25. maddesiyle eklenen 6/A maddeyle bazı alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının resen Bakanlıkça yapılması öngörülmüştür. Daha sonra ise 7471 sayılı Kanunla bu yetki, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmiştir. 7181 sayılı Kanun'un genel gerekçesinde söz konusu düzenlemelerin “... *kentleşme ve planlama alanında daha iyiye ulaşabilmek için yaşanan sıkıntıların giderilmesi, özellikle mevcut yapıların muhtemel afetlere karşı daha dayanıklı hale getirilmeleri ve dönüşüm uygulamalarının daha verimli yapılabilmesi*” amacıyla yapıldığı belirtilmiş ve “... *özellikle yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlarda, kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının ivedilikle yapılabilmesi için düzenleme yapılmakta ve bu suretle vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğinin korunması, uygulamada yaşanan problemlerin çözülmesi ve zaman kaybının önlenmesi(nin)*” hedeflendiği ifade edilmiştir⁹⁰. Buna göre kanun koyucunun temel olarak afet riski altında olduğu açıkça ortaya konan

⁸⁹ Danıştay 12. Dairesi, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu'nda disiplin cezaları ile ilgili özel düzenleme bulunduğunu, disiplin cezasına itiraz edilmesi halinde cezanın itiraz sonucuna göre kesinleşeceğini, bu sebeple itiraza kadar geçen sürenin İYUK m.11 kapsamında değerlendirilerek dava açma süresinin hesabında dikkate alınmasının mümkün olmadığına karar vermiştir (Danıştay 12. Dairesi, E. 2013/10983, K. 2013/12389 T. 23.12.2013) (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

⁹⁰ 7181 sayılı Kanun'un genel gerekçesi (çevrimiçi) <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877c1-3796-037b-e050-007f01005610&kanunNumarasi=7181#step-2>, E.T. 08.06.2024.

alanlarda dönüşüm uygulamalarının daha hızlı, süratli ve kesintiye uğramadan yapı-
lıp sonuçlandırılmasını amaçladığı görülmektedir. Bununla birlikte riskli yapı tespi-
ti, tahliye ve yıkım dışındaki satış, devir, özel mülkiyete tabi taşınmazların hazine
adına tescili gibi işlemlerin maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Kent-
sel Dönüşüm Başkanlığı tarafından resen yapılmasının, mülkiyet hakkına Anayasa-
ya aykırı şekilde bir müdahale teşkil ettiği de belirtilmektedir⁹¹.

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin 1. fıkrasına göre iki tip alanda dönü-
şüm uygulamaları yapılması bakımından maliklerin ve ilgililerinin muvafakati
aranmaksızın Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca işlem tesis edilebilecektir. Bu
alanlar şu şekilde belirlenmiştir;

- Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar,
- Kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya
düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar
görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlar.

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesine göre resen uygulama yapılabilecek
alanların belirlenmesi, belirli bir alanda ya yıkılacak derecede riskli olan yapıla-
rın ya da kendiliğinden çöken, ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bu-
lunan yapıların tespitine bağlı kılınmıştır. Dolayısıyla Kentsel Dönüşüm Baş-
kanlığı'nın önce riskli yapı tespiti yapması sonra da bu riskli yapıların 6/A
maddesi kapsamında alanlar oluşturduğunu tespit etmesi gerektiği anlaşılma-
ktadır⁹². Nitekim 6/A maddesinin 2. fıkrasında yer alan riskli olarak kabul/tespit

⁹¹ Ancak söz konusu hususlar bu çalışmanın kapsamı dışında kalmakta olup, bu çalışmada 6306 sayılı Kanun'un 6/A kapsamında riskli yapı tespiti yapılması hususuyla sınırlı olarak inceleme yapılacaktır. Bu konudaki eleştiriler için bkz. AKBEY ERDİDAL, s. 156-162; İLGEZDİ, s. 216-217.

⁹² Buna karşılık İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, daha önce Bakanlar Kurulu tarafından tesis edilen riskli alan kararına dayanarak ilgili taşınmazda 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamın-
da yapının 150 gün içerisinde tahliye edilmesi, tahliye edilmeyen yapıların altyapı hizmetlerinin durdurul-
acağı, tahliye ve yıkım işlemlerinin yapılacağına dair işlem tesis etmiştir. Söz konusu işlemin iptali iste-
miyle açılan davada ise idari işlemin herhangi bir teknik rapora dayanmadığı, sadece gözleme dayalı foto-
graflardan yola çıkılarak bir alanın çökme ihtimali olduğu ya da zemin kayması ihtimali olduğu husu-
sunun tespit edilemeyeceği gerekçesiyle ilk derece mahkemesi tarafından iptal kararı verilmiş ancak istin-
af incelemesi neticesinde Bölge İdare Mahkemesi, "... söz konusu alandaki yapıların metruk hale geti-
rilmiş yapılar olduğu, açılan hafriyat çukurları ile iksa imalatlarının kendiliğinden çökme ve zemin kay-
masına sebebiyet verme tehlikelerinin bulunduğu sabit olduğundan yukarıda kısaca izah edildiği üzere
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un lafzı ve ruhu bir bütün
olarak dikkate alındığında anılan kanunun 6/A maddesinin uygulanması koşullarının somut olayda ger-
çekleştirildiği sonucuna varılmakla dava konusu işlemlerin tesis edilmesinde hukuka aykırılık bulun-
ma(dığı)" şeklinde karar vermiştir (İstanbul BİM 6. İdari Dava Dairesi E. 2022/2485, K. 2023/14, T.
11.1.2023) (Kazancı İçtihat bilgi Bankası). Söz konusu karardan anlaşıldığı kadarıyla, 6/A maddesi kap-
samında herhangi bir riskli yapı tespiti yapmadan, riskli alan kararlarına dayanılarak 6/A maddesi kapsa-
mında kentsel dönüşüm uygulaması yapılmasına karar verilmiştir. Ancak böyle bir uygulamanın Kan-
un'un lafzına aykırı olduğu düşünülmektedir.

edilen yapıların listesinin ilan edilmesine ilişkin düzenlemeden de 6/A maddesine göre uygulama yapılacak alanın, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından belirlenen riskli yapılara göre belirleneceği sonucu çıkmaktadır⁹³.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde öngörülen alanlar ile 6306 sayılı Kanun'da düzenlenen riskli alan, tespiti yetkili makam ve tespit usulü bakımından birbirinden farklıdır⁹⁴. 6306 sayılı Kanun'da riskli alan, “*zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan*” şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre riskli alan kararını alma yetkisi Cumhurbaşkanına ait bulunmaktadır. Riskli alan tespiti için Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yapılan teknik inceleme ve hazırlanan dosya ile birlikte Cumhurbaşkanına teklif sunulması gereklidir⁹⁵. Ayrıca 6306 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesinde düzenlenen hallerde Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, Cumhurbaşkanı tarafından riskli alan olarak belirlenebilir⁹⁶. Riskli alan kararlarının Resmî Gazete'de yayımlanması da gerekmektedir.

⁹³ 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin 1. fıkrasının ikinci cümlesinde “*uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir*” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Her ne kadar anılan cümlede, belirlemeyi hangi idari makâmın yapacağı açık şekilde belirtilmemiş olsa da 6/A maddesiyle Kentsel Dönüşüm Başkanlığına resen uygulama yapma yetkisi verilmek istendiği düşünüldüğünde, uygulama yapılacak alanı belirleme yetkisinin de Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ait olduğu anlaşılmaktadır. Bunun yanında Anayasa Mahkemesi, 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 7. fıkrasında yer alan “*Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur*” kuralının, uygulama bütünlüğü gerekçesiyle riskli olmayan yapılar bakımından da riskli yapılara ilişkin kurallara atfı yapıldığı gerekçesiyle ölçülülük ilkesine aykırı olarak iptaline karar vermiştir (AYM E. 2012/87, K. 2014/41, T. 27.02.2014). Diğer yandan Anayasa Mahkemesi, söz konusu iptal kararı sonrasında riskli olmayan yapılarla ilgili değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığını dikkate alınmasını öngören hükmü de anayasaya aykırı bulmuştur (AYM E. 2016/133, K. 2017/155, T. 15.11.2017 §61-66). Öğretide Üstün de “uygulama bütünlüğü”nün nasıl tespit edileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamasının keyfiliğe yol açacağını belirtmektedir (ÜSTÜN, s. 139). Söz konusu durum, bu düzenleme bakımından da geçerli bulunmaktadır. Bununla birlikte uygulama bütünlüğünü sağlamak amacıyla 6/A maddesi kapsamında riskli yapı teşkil etmeyen yapıların da uygulamaya dahil edilmesinin, bu taşınmazların gerçek karşılığının maliklere ödenmesi şartıyla mümkün olacağı söylenebilir (AKBEY ERDİDAL, s. 29).

⁹⁴ Riskli alanların tespit usulü hakkında bkz. AKBEY ERDİDAL, s. 37-46; GÜRSEL, s. 72-84.

⁹⁵ Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 1. fıkrasında sunulacak teklife ilişkin dosyada hangi belgelerin yer alması gerektiği düzenlenmiştir. Bunun yanında Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 3. fıkrasında TOKİ veya İdare tarafından da riskli alan tespitinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığından talep edilmesi mümkündür. Bu halde Kentsel dönüşüm Başkanlığı uygun gördüğü takdirde Cumhurbaşkanına teklifte bulunabilir. Yine Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 4. fıkrasına göre riskli alan belirlenmesi için taşınmaz maliki olan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri de Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'ndan talepte bulunabilir.

⁹⁶ 6306 sayılı Kanun Ek m.1; Uygulama Yönetmeliği m.5/2: “*Başkanlıkça;*

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

Bununla birlikte 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde öngörülen alanlar ile 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinde tanımlanan riskli alan, maddi yönden birbirine paralellik arz etmektedir. Gerçekten de zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlarla, yıkılacak derecede riskli yapıların bulunduğu alanlar ile zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlar aynı riskleri bünyesinde barındırmaktadır. Hal böyle olmakla birlikte, kanun koyucunun 6/A maddesi kapsamındaki alanlara ilişkin kentsel dönüşüm uygulamalarının maliklerin muvafakati aranmaksızın, resen ve ivedi şekilde yapılmasını öngörerek, 6/A kapsamında belirlenen alanların hukuki rejimini riskli alana ilişkin hukuki rejimden ayrı tuttuğu anlaşılmaktadır⁹⁷.

Bunun yanında daha önce belirtildiği üzere 6/A maddesinde öngörülen uygulama yapılacak alanlar, alan üzerinde bulunan yapılara bağlı olarak belirlenebilecektir. 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin 2. fıkrasında ise riskli yapı tespitinin iki şekilde yapılması öngörülmüştür. Buna göre ilk halde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından resen riskli yapı tespiti yapılması söz konusuysen, ikinci halde ise bazı yapıların durumu göz önüne alınarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından riskli yapı kabul edilmesi söz konusu olabilecektir. Dolayısıyla 6/A maddesine göre riskli yapı tespiti veya riskli yapı kabul edilmesi işlemi sonrasında söz konusu alanlar Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından belirlenebilecektir.

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur. (b) bendi kapsamında riskli alan belirlenirken, alanda bulunan yapıların ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri ile imar mevzuatına uygunluk durumlarını gösteren bilgileri ihtiva eden Ek-4'te yer alan Yapı Değerlendirme Formunun doldurulması gerekir."

⁹⁷ Bununla birlikte yargı kararlarına yansıyan bir uyumsuzlukta ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü riskli alan ilan edilen taşınmazda yapılacak iş ve işlemlerin 6306 Sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamında yapılmasına ilişkin karar almıştır. Bu kararın iptali istemiyle açılan davada ise istinaf incelemesi neticesinde Samsun Bölge İdare Mahkemesi, "... riskli yapının yükümlüne ilişkin kurallara yer verilmesi, riskli alanda bulunan yapıların yıkımı hakkında ise herhangi bir düzenlemeye yer verilmemesi, riskli alanda yer alan tüm yapıların riskli yapı olduğu ve yıkılması gerektiği sonucuna ulaşmanın mümkün olmaması, bunun için yapının riskli olduğuna ilişkin yapılmış bilimsel ve teknik bir tespit bulunması gerektiği davalı idarece, riskli alan tespiti yapılan bölgedeki yapıların iskan için uygun olmadığı, riskli olduğuna dair bir tespitle bulunulmaması karşısında, dava konusu işlemlerde bu yönüyle" hukuka uygunluk bulunmadığı şeklinde karar vermiştir (Samsun BİM 2. İdari Dava Dairesi E. 2022/1270, K. 2022/1375, T. 20.10.2022) (Kazanıcı İçtihat Bilgi Bankası).

1. Riskli Yapı Tespitinin Resen Yapılması

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin 2. fıkrasında “*Bu madde kapsamında riskli yapı tespiti, masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak ve Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle Başkanlıkça resen yapılır.*” düzenlemesi yer almaktadır. Buna göre 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesine göre uygulama yapılmak istenmesi halinde⁹⁸, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından resen riskli yapı tespiti yapılması mümkün bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin 1. fıkrasında zikredilen “*yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar*” ile neyin kastedildiği açık değildir. Şöyle ki, “*yıkılacak derecede riskli olan yapılar*” tamlamasının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39. maddesinde düzenlenen “*yıkılacak derecede tehlikeli yapılar*” ile aynı anlamda kullanılıp kullanılmadığı üzerinde durulmalıdır⁹⁹. Zira 6306 sayılı Kanun'da “*riskli yapı*” tanımına yer verilmişse de “*yıkılacak derecede riskli olan yapı*” tamlamasının, “*riskli yapı*” kavramıyla tam olarak örtüşmediği açıktır. Buna göre yıkılacak derecede tehlikeli yapı, zaman içerisinde bakımsızlık, tamir-

⁹⁸ 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin 1. fıkrasında “... dönüşüm uygulamaları ... yapılabilir veya yaptırılabilir”; ifadeleri yer almaktadır. Buna göre 6/A kapsamına giren alanlarda dönüşüm uygulaması yapıp yapmamak konusunda kanun koyucunun Başkanlığa bir serbesti tanıdığı anlaşılmaktadır. Bununla birlikte yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanların belirlenmesi ve dönüşüm uygulamalarının bir an önce gerçekleşmesi için riskli yapı tespiti hususunda zorunluluk getirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Nitekim yakın zamanda İstanbul'da önce 02.06.2024 tarihinde 3 katlı bir bina, 27.06.2024 tarihinde ise 7 katlı bir bina kendiliğinden çökmüştür. (çevrimiçi) <https://www.aa.com.tr/tr/gundem/istanbulda-kendiliginden-cokebilecek-binalarin-cokluguna-dikkat-cekildi/3259923>, E.T. 28.06.2024. Dolayısıyla idarenin bu tür binaları tespit etmek ve dönüşüm uygulamasına tabi tutmak bakımından bağlı yetki içinde olması ve gecikmeksizin harekete geçmesi can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi bakımından zorunludur.

⁹⁹ 3194 sayılı İmar Kanunu m.39: “(Değişik fıkra: 4/7/2019-7181/12 md.) Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması hâlinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.

(Değişik fıkra: 4/7/2019-7181/12 md.) Tebligatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması hâlinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icabettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.”

sizlik, su baskını, yangın, deprem gibi nedenlerle fiziksel ömürlerini tamamlayan yapılardır¹⁰⁰. Bu hususun ise teknik bir raporla tespiti gerekmektedir¹⁰¹. Bu bağlamda İmar Kanunu'nun 39. maddesinde bir belde bulunan ve yıkılacak durumda olan veya yıkılması halinde orada bulunan bireylerin can ve mal güvenliğini tehlikeye atacak taşınmazlara ilişkin kolluk tedbirleri düzenlenmiştir¹⁰². Bu düzenlemeyle mevcut haliyle tehlike arz eden ve yıkılmaya yüz tutmuş olan yapının ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır¹⁰³. 6306 sayılı Kanun'un amacını ise olası bir afet karşısında yıkılma veya ağır hasar görme riskini taşıyan binaların bulunduğu alanların sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesi oluşturmaktadır. Dolayısıyla İmar Kanunu'nun 39. maddesindeki düzenlemeyle, 6306 sayılı Kanun arasında yıkılma tehlikesi bulunan yapılara ilişkin olarak yetki, usul, kapsam ve amaç yönlerinden ciddi farklılıklar mevcuttur. Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ise bu madde kapsamında resen riskli yapı tespiti yapma yetkisi verilmiştir. Dolayısıyla “*yıkılacak derecede riskli olan yapılar*” tamlamasının, “*yıkılacak derecede risk/tehlike taşıyan riskli yapılar*” olarak anlaşılması gerektiğini düşünmekteyiz. Nitekim bu ifadeden riskli yapıların yarattığı tehlikenin biraz daha ileri boyutunun, zaten riskli olan yapının yıkılma tehlikesini de barındırdığının anlaşılmasının mümkün olduğu ifade edilmektedir¹⁰⁴. Daha önce belirtildiği gibi ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen binalar, riskli yapı olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla 6/A maddesi kapsamında uygulama alanının belirlenebilmesi için binaların, herhangi bir afete maruz kalmadan dahi yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilmiş olması gerektiği düşünülebilir. Ancak Uygulama Yönetmeliği EK-2'de bu hususta ayrı bir düzenleme de bulunmamaktadır. Bu itibarla İmar Kanunu'nun 39. maddesine göre yıkılacak derecede tehlikeli binaların da 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamına girdiği kabul edilebilir.

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde bu madde uyarınca dönüşüm uygulamaları yapılabilecek diğer alanlar ise “*kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır*

¹⁰⁰ KALABALIK, Halil, *İmar Hukuku Dersleri*, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2013, s. 580.

¹⁰¹ ŞİMŞEK, Suat / HAZAR, İlhami, *İmar Davaları Rehberi*, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2022, s. 1014.

¹⁰² BİLGİN, Hüseyin / SEZER, Yasin, *Açıklamalı İçtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 680.

¹⁰³ KAVRAMAZ, Nihat, “Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapıların Tabi Olduğu İdari İşlemin Hukuki Rejimi”, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2019, s. 42.

¹⁰⁴ KAVRAMAZ, s. 46.

hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlar” olarak belirlenmiştir. Buna göre burada da kanun koyucunun üç tip yapının bulunduğu alanı düzenlediği görülmektedir. İlk olarak herhangi bir dış etkene bağlı olmadan, kendiliğinden çöken yapıların bulunduğu alanlar bu kapsamda yer almaktadır. İkinci olarak çeşitli afetler nedeniyle ağır hasar gören yapıların bulunduğu alanlarda da Kentsel Dönüşüm Başkanlığı resen uygulama yapabilecektir. Üçüncü olarak ise yine çeşitli afetler nedeniyle ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda bu kapsama girmektedir. 6306 sayılı Kanun’un 6/A maddesinin 1. fıkrasında “*gibi sebeplerle*” ifadesine yer verildiğinden, yapının ağır hasar görmesi veya ağır hasar görme riski bulunmasına neden olan/olabilecek sebep olarak sayılan afetler tahdidi nitelikte değildir.

Burada da belirtmek gerekir ki, esasen kendiliğinden çöken veya çeşitli afetler nedeniyle ağır hasar gören yapılar, kural olarak riskli yapı tespitinin konusunu oluşturmamalıdır. Zira bu halde risk halihazırda gerçekleşmiş ve hasar meydana gelmiş durumdadır. Dolayısıyla bu gibi yapıların, 6/A maddesinin 2. fıkrasına göre “*riskli yapı kabul edilmesi*” şeklindeki işleme konu olabileceği düşünülebilir. Buna karşılık bir yapının ağır hasar görme riski taşıyıp taşımadığının ise riskli yapı tespitinin konusunu oluşturduğu görülmektedir. Bu halde ise Uygulama Yönetmeliği EK-2’de deprem riski yönünden bir inceleme yapılmış olması öngörülmüş olmakla birlikte, 6/A maddesinin 1. fıkrası göz önünde tutulduğunda sadece deprem değil, zemin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi çeşitli afetler nedeniyle de yapının riskli olduğunun tespiti söz konusu olabilecektir.

Bunun yanında riskli yapı tespitinin, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından talep edilmesi halinde mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak ve açtırmak suretiyle yapılması mümkün bulunmaktadır¹⁰⁵. Dolayısıyla kanun koyucu gerek 3. madde gerekse de 6/A maddesi kapsamında yapılan riskli yapı tespiti bakımından idareye zor kullanma yetkisi vermiştir¹⁰⁶.

2. Binaların Riskli Yapı Kabul Edilmesi

6306 sayılı Kanun’un 6/A maddesinin 2. fıkrasında, bazı binaların Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından riskli yapı olarak kabul edilmesi öngörülmüştür. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından böyle bir

¹⁰⁵ 6306 sayılı Kanun m.6/A-2.

¹⁰⁶ Bu hususa ilişkin hukuki inceleme çalışmanın “II. Riskli Yapı Tespitinin Engellenmesi” başlığı altında yapılmıştır.

işlem yapılması için ise ya binanın bulunduğu arsanın tehlikeli durumu ya da binadaki hasar ve tahribat bakımından binanın acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiğinin belirlenmiş olması gerekmektedir. Nitekim 7410 sayılı Kanun'un gerekçesinde de "... gerek binanın üzerinde bulunduğu arsanın durumu (kayma riski, heyalan, kaya düşmesi riski gibi vb.) ve gerekse binadaki hasar/tahribat bakımından bazı binaların içerisine girilerek tespit çalışmalarının yapılması ciddi manada risk teşkil edebilmektedir. Belirtilen sebeple, madde ile arsanın tehlikeli durumu veya binadaki mevcut hasar veya tahribat gözetildiğinde acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiği değerlendirilen binaların doğrudan riskli yapı olarak kabul edileceği yönünde düzenleme yapıl(dığı)" belirtilmektedir¹⁰⁷.

Buna göre bu halde riskli yapı tespiti için gerekli prosedür uygulanmadan, binanın bulunduğu durum nedeniyle ilgili bina, doğrudan riskli yapı statüsüne sokulabilecektir. Ancak bu belirlemenin hangi esas ve usule göre yapılacağı 6306 sayılı Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliği'nde açıkça belirtilmemiştir. Kanun gerekçesi de dikkate alındığında, riskli yapı kabul edilmesi şeklinde işlem tesis edilebilmesi için, riskli yapı tespiti yapılmasının ilgili teknik personelin hayatının ciddi şekilde riske atılmasını önlemeye yönelik olması gerektiği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla sadece binaya girmenin ciddi tehlike arz ettiği hallerde bu yöntem başvurulmalıdır. Bu noktada belirtmek gerekir ki, riskli yapı kabul edilmesi işlemi de, riskli yapı tespit işlemi gibi idari işlemdir.

3. Riskli Yapı Tespiti/ Kabulünün İlanı ve Başvuru Yolları

6/A maddesi uyarınca yapılan riskli yapı tespit/kabul işlemleri de birer idari işlem niteliğindedir. Bu işlemlere ilişkin olarak da, taşınmaz malın bulunduğu yer idare mahkemesinde 30 gün içinde iptal davası açılacağı gibi önce ihtiyari nitelikteki itiraz başvurusu yapıлып, sonucuna göre de dava açılabilir¹⁰⁸. Dolayısıyla 3. madde uyarınca riskli yapı tespitine ilişkin idari ve yargısal başvuru yollarına ilişkin hususlar, 6/A maddesinde aksine bir düzenleme olmadığı takdirde bu madde uyarınca tesis edilen riskli yapı tespit/kabul işlemleri bakımından da geçerlidir.

¹⁰⁷ 7410 sayılı Kanun 26. madde gerekçesi (çevrimiçi) <https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=f72877c2-0d9b-037b-e050-007f01005610&kanunNumarasi=7410#step-2>, E.T. 08.08.2024.

¹⁰⁸ 6306 sayılı Kanun m.6/A-2: "(2) ... Riskli olarak tespit/kabul edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır."

Bu bağlamda 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde, Kanun'un 3. maddesi uyarınca yapılan riskli yapı tespit işlemlerine karşı başvurular bakımından bir takım farklılıklar bulunmaktadır. Buna göre bir yapının riskli yapı olarak Kent- sel Dönüşüm Başkanlığınca resen tespit edilmesi veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ya da idare tarafından binanın riskli yapı olarak kabul edilmesi halinde bu yapıların kapısına asılması ve ilgili muhtarlıkta iki gün süreyle ilan edilmesi gerekmektedir. Bu ilan ile birlikte riskli yapı tespit/kabul işlemi, maliklere¹⁰⁹ şahsen tebliğ edilmiş sayılmaktadır¹¹⁰. Bunun üzerine maliklerce veya kanuni temsilcilerince riskli yapı tespit işlemine iki gün içinde itiraz edilebilmesi mümkündür. Bu itirazların ise üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanması gerekmektedir. Yapılan itirazın reddi veya 3 gün içinde cevap verilmemek suretiyle zımnen reddi halinde ise kalan dava açma süresi içinde dava açılabilir. Görüldüğü üzere 6/A maddesinin 2. fıkrasında gerek tebliğ gerekse itiraz ve itirazın karara bağlanma süreleri oldukça kısa şekilde belirlenmiştir. Bu işlemlerin muhatabı olarak da sadece malik zikredilmiştir.

II. RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN ENGELLENMESİ

6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği ilk halinde, riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında suç duyurusunda bulunulması düzenlenmiş, bu görevlerin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri bakımından da tabi oldukları ceza ve disiplin hükümlerinin uygulanması hüküm altına alınmıştır. Ancak daha sonra ise 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasına 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle "*Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen tespit yapılır/yaptırılır.*" cümlesi eklenmiştir. Bunun yanında yine 7471 sayılı Kanun'un 9. maddesiyle tahliye ve yıkım işlemleri bakımından da aynı yetki düzenlenmiştir¹¹¹. Bu başlık altında ilk olarak riskli yapı tespitinin engellenmesi halinde kolluk kuvvetine başvurulması incelenecek, ardından da riskli yapı tespitine engel olanların ceza ve disiplin sorumluluklarına değinilecektir.

¹⁰⁹ 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde riskli yapı tespit işleminin, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacağı düzenlenmekle birlikte, 6/A maddesinde sadece maliklere tebliğ edilmiş sayılacağı düzenlenmiştir.

¹¹⁰ 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesindeki düzenlemeden farklı olarak, riskli yapı tespit/kabul işleminin e-devlet kapısı üzerinden bildirilmesi gerekmektedir. Ayrıca 3. maddeye göre yapılan riskli yapı tespitlerinin, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın internet sayfasında on beş gün süreyle ilanı düzenlenmişken, 6/A maddesinde bu konuda bir düzenleme yer almamaktadır.

¹¹¹ 6306 sayılı Kanun m.5/4.

A. Riskli Yapı Tespitinin Engellenmesi Halinde Kolluk Kuvvetine Başvurulması

1. Riskli Yapı Tespitine İlişkin Faaliyetin Hukuki Niteliği

6306 sayılı Kanun'un 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 belirlemek olarak düzenlenmiştir. Buna göre 6306 sayılı Kanunla can ve mal güvenliği üzerinde olası afetler nedeniyle var olan risklerin ortadan kaldırılması, kentsel alanların ve yapıların planlama ve şehircilik ilkelerine uygunluğunun sağlanması hedeflenmektedir¹¹². Bunun yanında sağlıklı ve düzenli bir kentleşmenin olmadığı bir yerde can ve mal güvenliği tehlike altında olan bireylerin, beden ve ruh sağlığının da tehlikede olduğu, dolayısıyla da kentsel dönüşüm uygulamalarının Anayasa'nın 56. maddesinde düzenlenen sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının sağlanmasına da yöneldiği belirtilmektedir¹¹³. 6306 sayılı Kanun'da öngörülen kentsel dönüşüm uygulamasının aşamalarından biri olan riskli yapı tespitiyle, yapının riskli olduğunun belirlenmesi halinde yapının dönüşüm uygulamasına tabi tutulması söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla riskli yapı tespiti yapılmasının temel hedefi, ilgili yapının bir afet karşısında can ve mal güvenliğini sağlayamaya yeterli olup olmadığının belirlenmesidir.

İdarenin faaliyetleri, genel olarak kamu hizmeti ve kolluk olarak ikiye ayrılmaktadır. Öğretide de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin bir kısmının kamu hizmeti niteliğinde olduğu, bir kısmının ise kolluk faaliyeti niteliğinde olduğu kabul edilmektedir¹¹⁴. İdari kolluk, idarenin kamu düzeninin sağlanması, korunması ve bozulduğunda geri getirilmesi amacıyla bireylerin toplum içindeki tutum ve davranışlarının düzenlenmesi, kamu düzenine aykırı eylem ve durumların gerektiğinde kuvvet de kullanılarak önlenmesi, engellenmesi ve kaldırılması anlamına gelmektedir¹¹⁵. Bir başka ifadeyle idari kolluk, idarenin kamu düzenini korumak ve sağlamak için giriştiği tüm faaliyetlerdir¹¹⁶. Kamu düzeninin unsurlarından birini de güvenlik oluşturmaktadır. Buna göre güvenlik unsuru, bireylerin umumi veya umuma açık yerlerde can ve malları için endişe duymamalarını, bir başka ifadeyle bireylerin can ve mallarına zarar verebilecek tehdit ve tehlikelerin yokluğu anla-

¹¹² ÜSTÜN, s. 129.

¹¹³ KAPLAN, s. 59.

¹¹⁴ ÜSTÜN, s. 50-51; KAPLAN, s. 53-61; GÜRSEL, s. 164; AKIN, s. 497.

¹¹⁵ DURAN, Lütfi, **İdare Hukuku**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982, s. 250.

¹¹⁶ GÜNDAY, Metin, **İdare Hukuku**, 10. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara, 2013, s. 289.

mına gelmektedir¹¹⁷. Bu bağlamda afetlerin olumsuz etkilerinden kaçınmayı sağlayacak veya bu etkiyi azaltacak tedbirler alınması da kamu düzeninin güvenlik unsuru içerisinde yer almaktadır¹¹⁸. Dolayısıyla kentsel dönüşüm kapsamında yapılan riskli yapı tespitiyle ilişkin faaliyet, idari kolluk faaliyeti niteliğindedir.

İdari kolluk faaliyeti de kendi içinde genel idari kolluk ve özel idari kolluk olarak ikiye ayrılmaktadır. Özel idari kolluk, belirli bir faaliyet kategorisi veya belirli grup kişiler hakkında yetkili olan kolluk olarak tanımlanmaktadır¹¹⁹. Özel idari kolluk faaliyetleri, amaç, yetkili makam ve uygulanan kolluk usulleri bakımından genel idari kolluktan farklılık göstermektedir¹²⁰. Buna göre kamu düzeninin klasik unsurlarından bir ya da birkaçına yönelik ve farklı bir hukuksal düzene bağlı tutulan bazı faaliyetler de özel idari kolluk kapsamında kalmaktadır¹²¹. Kentsel dönüşüm kolluğu da ayrı bir kanunla düzenlenmiş, güvenlik, esenlik-dirlik ve sağlık konularında uzmanlaşmış¹²², riskli yapı tespiti gibi özel usuller öngörülmuş bir özel idari kolluk faaliyeti teşkil etmektedir.

Bu noktada belirtmek gerekir ki idare, gerekli olan durumlarda kendisine verilen kolluk yetkisi kapsamında kolluk tedbirlerini almakla yükümlü bulunmaktadır¹²³. Nitekim idarenin kolluk yetkisi kapsamında gerekli tedbiri almaması neticesinde meydana gelen zarardan sorumlu olduğu kabul edilmektedir¹²⁴. Dolayısıyla özellikle 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamında idareye verilen resen riskli yapı tespit görevinin gereği gibi yapılmaması halinde idarenin hizmet kusuru nedeniyle sorumluluğu gündeme gelebilecektir.

2. Riskli Yapı Tespiti Sırasında Kolluk Kuvvetine Başvurulmasının Şartları

Daha önce bahsedildiği üzere riskli yapı tespiti, yapı maliki veya kanuni temsilcilerden biri tarafından yaptırılabilceği gibi Kentsel Dönüşüm Başkanlığı

¹¹⁷ GÜNDAY, s. 292.

¹¹⁸ YAYLA, Yıldızhan, **İdare Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2009, s. 37. Bunun yanında kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında sağlıklı ve düzenli kentleşmenin sağlanması amacıyla kamu düzeninin güvenlik unsuru dışında, kent planlaması, genel sağlık, dirlik ve esenlik gibi kamu düzeninin diğer unsurlarının da gözetilmektedir (KAPLAN, s. 60-61).

¹¹⁹ GÖZLER, Kemal, **İdare Hukuku C. II**, 3. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2019, s. 499.

¹²⁰ OKAY TEKİNSOY, Özge, **İdare Hukukunda Kamu Düzeni Kavramı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 554.

¹²¹ ÖZAY, s. 734.

¹²² AKIN, s. 536.

¹²³ GÖZLER, **İdare Hukuku**, s. 497.

¹²⁴ AKINCI, Müslüm, **Danıştay Kararları Işığında İdarenin Gözetim ve Denetim Görevi**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 125; AKIN, s. 521.

veya idarenin de resen yapması/yaptırması ya da yapı maliki veya kanuni temsilcisine süre vermek suretiyle de yaptırması mümkün bulunmaktadır. Buna göre yapının birden fazla malikinin bulunduğu hallerde ya da idarenin resen veya talebi üzerine riskli yapı tespiti yapılması söz konusu olduğunda yapı maliklerinden bir kısmının riskli yapı tespitine karşı çıkması ve fiilen tespit yapılmasını engellemesi söz konusu olabilmektedir. Bu durum kentsel dönüşüm sürecinin durmasına veya yavaşlamasına sebep olmaktadır. Bu handikapı ortadan kaldırmak adına da kanun koyucu riskli yapı tespitinde gerektiğinde kolluk gücünün kullanılabilmesini mümkün kılan açık düzenlemeler yapmıştır. Bu bağlamda 2022 yılında 6306 sayılı Kanun'da yapılan değişiklikle, riskli yapı tespitini düzenleyen ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığına resen riskli yapı tespiti yapma yetkisi veren Kanun'un 6/A maddesinin 2. fıkrasına “ve gerektiğinde kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak” ibaresi ile “Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda güvenliği sağlamak üzere kolluk kuvvetlerinden destek alınarak tespit yapılır.” cümlesi eklenmiştir¹²⁵. Daha sonra 7471 sayılı Kanun'un 11. maddesiyle söz konusu 2. fıkranın ilk cümlesi “Bu madde kapsamında riskli yapı tespiti, masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak ve Başkanlıkça talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle Başkanlıkça resen yapılır” şeklinde düzenlenmiştir. Yine 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle ise 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesine 4. cümleden sonra gelmek üzere şu cümle eklenmiştir; “Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda; Başkanlıkça/İdarece talep edilmesi halinde, mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak suretiyle resen tespit yapılır/yaptırılır.” Bu düzenlemelere göre riskli yapı tespitinin engellenmek istenmesi halinde kolluk kuvvetinden yararlanılarak riskli yapı tespiti yapılması mümkün olacaktır. Bu bağlamda riskli yapı tespiti sırasında kolluk kuvvetinden yararlanılabilmesi için öncelikle bir engelleme olmalı, bu engellenmenin kaldırılması Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından mülki idare amirinden talep edilmeli ve mülki idare amiri yazılı izin vermelidir. Bu noktada kanun koyucu kolluk kuvvetine “kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak” yetkisi de vermiş bulunmaktadır.

Riskli yapı tespiti işlemi sırasında kolluk kuvvetlerinden yararlanılabilmemesinin ilk koşulunu bir engellemeyle karşılaşmış olmak oluşturmaktadır. “Engelleme” kavramının sözlük anlamı “*istek, gereksinim veya bir davranışın belli bir*

¹²⁵ 7410 sayılı Çevre Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m.28.

sonuca ulaşmasının önlenmesi” şeklindedir¹²⁶. Dolayısıyla riskli yapı tespitinin engellenmesi de riskli yapı tespitine ilişkin raporun hazırlanmasının önlenmesi anlamına gelmektedir. Riskli yapı tespiti, binadan örnek alınmasını gerektirmekte, buna bağlı olarak da rapor hazırlanması söz konusu olmaktadır. İşte bu noktada riskli yapı tespitini istemeyen malik veya kanuni temsilcilerin veya üçüncü kişilerin binadan örnek alınmasına fiilen engel olmak istemesi söz konusu olabilir. Uygulama Yönetmeliğine göre bu fiili engelleme, “*yapıya/bağımsız bölüme girilmesine izin verilmemesi veya yapının/bağımsız bölümün kapılarının kilitlenmesi/açılmaması veya tespit için gelenlerin tehdit edilmesi veya cebir ve şiddet kullanılması gibi fiil ve haller*” şeklinde gerçekleşebilir¹²⁷. Dolayısıyla bu engelleme bir takım icrai hareketlerle olabileceği gibi hareketsiz kalmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

Riskli yapı tespiti sırasında bir engellemeyle karşılaşılması halinde riskli yapı tespiti yapan kurum veya kuruluşun Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idareye durumu bildirmesi gerekmektedir. Bunun üzerine Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare, yapının bulunduğu yerin mülki idare amirinden yazılı olarak izin talep etmelidir. Uygulama Yönetmeliğine göre bu iznin konusunu riskli yapı tespitine ilişkin inceleme yapmak için kolluk kuvveti marifetiyle binanın veya inceleme yapılması gereken bağımsız bölümlere girmek, gerektiğinde kapalı kapıları/alanları açmak veya açtırmak hususları oluşturmaktadır¹²⁸. Mülki idare amirinin yazılı olarak izin vermesi durumunda ise mülki idare amiri tarafından belirlenen yeterli kolluk kuvveti marifetiyle riskli yapı tespitinin yapılması söz konusu olabilecektir. Bu noktada kanun koyucu mülki idare amirinin izin vermesinden söz etmektedir. Ancak kanunda hangi hallerde izin verilmesi gerektiğine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Buradan hareketle mülki idare amirinin takdir yetkisinin olduğu, her talebe olumlu yanıt vermek zorunda olmadığı sonucu çıkarılabilir. Bununla birlikte riskli yapı tespiti yaptırılmasına ilişkin gerekliliğin ve riskli yapı tespitine yönelik bir engelleme olduğunun, mülki idare amirine yapılan talepten açıkça anlaşılması halinde mülki idare amirinin bu izni vermek zorunda olduğu kabul edilmelidir. Dolayısıyla gerek Kanun’da gerekse de Uygulama Yönetmeliği’nde yer alan düzenlemelerden, riskli yapı tespitinin engellenmesi halinde sadece binanın ortak alanlarına değil, bağımsız bölüm niteliğindeki işyeri veya konutlara da kolluk marifetiyle girilmesi ve gerekli incelemelerin yapılması, örneklerin alınması mümkün ola-

¹²⁶ TDK Güncel Türkçe Sözlük (çevrimiçi) <https://sozluk.gov.tr/>, E.T. 22.06.2024.

¹²⁷ Uygulama Yönetmeliği m.7/2-(c).

¹²⁸ Uygulama Yönetmeliği m.7/2-(c).

bilecektir. Bu durum ise temel hak ve hürriyetlere müdahale anlamına gelmektedir. Zira binanın bağımsız bölümlerine zor kullanılarak girilmesi konut dokunulmazlığına müdahale teşkil etmektedir.

Kanunun izin verdiği hallerde, kamu düzenini tehdit eden eylem ve durumlarda idarenin kendiliğinden harekete geçmesi ve resen icra yetkisini kullanarak kamu düzenini koruması ve bozulduğunda geri getirmesi söz konusu olur¹²⁹. Bununla birlikte kolluk kuvvetiyle karşılaşan kişilerin, idare tarafından alınmak istenen tedbirlere direnmesi halinde, bu direncin kırılması için gerekli ölçüde zor kullanılabilir¹³⁰. Buna göre zor kullanma, kanuna göre yapılması gerekli bir işlemin yerine getirilmesi sırasında, devlet güçlerinin eşya ve kişiler üzerinde amaç ile dengeli ve kanunlara uygun maddi ve manevi güç kullanımınıdır¹³¹. Zor kullanma yetkisinin, hangi şart ve usullerde kullanılabileceğinin kanunla belirlenmiş olması gerekmektedir¹³². Riskli yapı tespiti bakımından da hem resen tespit yetkisi hem de riskli yapı tespitinin engellenmesi halinde kuvvet kullanma yetkisi verilerek, idareye zor kullanma yetkisi tanınmıştır. Nitekim idari kolluk, önleme ve bastırma görevi kapsamında, önceden bir idari işlem yapmaksızın da bir tehlike veya ihlalin ortadan kaldırılması için zor kullanılabilir¹³³. Ancak bu yetki, temel hak ve özgürlüklere müdahale anlamına geldiğinden anayasal sınırlara uygun kullanılmalıdır. Gerçekten de bir afet gerçekleşmeden önce riskli yapıların tespit edilmesi ve kentsel dönüşüm uygulaması yapılması muhtemel can ve mal kayıplarının büyük ölçüde önüne geçecektir¹³⁴. Ancak bu uygulamalar kişilerin temel hak ve özgürlükleriyle ilgili olduğundan, idare mevzuatta öngörülen esas ve usullere azami özen göstermelidir¹³⁵. Ayrıca özellikle zor kullanma yetkisinin kullanıldığı hallerde, ölçülülük ilkesine riayet edilmesi gerekmektedir¹³⁶. Aksi takdirde idarenin sorumluluğu doğacaktır¹³⁷.

¹²⁹ DURAN, s. 273; GÜNDAY, s. 308.

¹³⁰ YAYLA, s. 58.

¹³¹ CİN, Onursal, "Kolluğun Zor Kullanma Yetkisi", **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2000, C. 8, S. 1-2 (Milenyum Armağanı), s. 675. İdari kolluk, direnme ve saldırının niteliği ve derecesi dikkate alınarak direnen ya da karşı koyan kişinin etkisiz hale getirilmesi amacıyla zor kullanılabilir. Dolayısıyla kademeli olarak artacak şekilde bedeni kuvvet, maddi güç ve yasal şartlar gerçekleşmişse her çeşit silah kullanma da zor kullanma yetkisi kapsamındadır (OĞURLU, Yücel, **Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2002, s. 73).

¹³² YAYLA, s. 59.

¹³³ OĞURLU, s. 70.

¹³⁴ AMIRASLANLI, s. 82.

¹³⁵ DURAN, s. 259.

¹³⁶ OĞURLU, s. 77; OKAY TEKİNSOY, s. 208.

3. Riskli Yapı Tespitine İlişkin Zor Kullanma Yetkisinin Anayasal Sınırları

İdare, kolluk faaliyetleriyle kişilerin faaliyet ve davranışlarını denetlemek, düzenlemekte ve gerektiğinde müdahale etmektedir¹³⁸. Bu durum ise kişilerin temel hak ve özgürlüklerinin sınırlandırılması anlamına gelmektedir. Bu sebeple de kolluk yetkilerinin öncelikle temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması rejimine uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Anayasa'nın "*Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlanması*" başlıklı 13. maddesine göre temel hak ve özgürlükler, Anayasa'nın temel hak ve özgürlüğü düzenleyen ilgili maddesinde belirtilen sebeple ve ancak kanunla sınırlanabilir. Ayrıca Anayasa'da kanun koyucunun idareye kolluk yetkisi vermesine de bazı anayasal sınırlar getirilmiştir. Buna göre bu sınırlamaların Anayasa'nın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olmaması gerekmektedir. Anayasanın 13. maddesinde öngörülen bu sınırlama rejiminin yanında Anayasa'nın temel hak ve özgürlüğü düzenleyen ilgili maddesinde bazı ek güvenceler öngörülmesi ve bazı temel hak ve özgürlüklerin ise kural olarak idarenin müdahalesine kapalı tutulması da söz konusudur¹³⁹.

Riskli yapı tespitine ilişkin düzenlemeler incelendiğinde, konut dokunulmazlığının, kamu düzenini korumak amacıyla kanunla sınırlandırıldığı görülmektedir. Ancak kolluk yetkileri kapsamında öngörülen hak ve özgürlük kısıtlamalarının, sadece şeklen kanunda öngörülmüş olması yeterli olmayıp, Anayasa'nın 13. maddesinde öngörülen esasa yönelik kurallara da uygun olması gerekir. Aksi halde söz konusu sınırlamayı öngören kanun hükmü Anayasaya aykırı olacaktır. Bu bağlamda söz konusu sınırlamanın Anayasa'nın sözü, demokratik toplum düzeninin gerekleri ile ölçülülük ilkesi yönünden ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

a. Anayasa'nın Sözüne Uygun Olmalı

"Anayasa'nın sözü" deyiminden Anayasa metnindeki somut hükümler ve ek güvenceler anlaşılmaktadır¹⁴⁰. Ek güvenceler ise temel hak ve hürriyetlere özel ve yoğun bir koruma getiren, kanun koyucunun temel hak ve hürriyeti sı-

¹³⁷ İdari kolluğun hukuka aykırı olarak cebir kullanması nedeniyle bir temel hak ve hürriyetin ihlal edilmesi halinde fiili yol ortaya çıkacağı hakkında bkz. GÖZLER, *İdare Hukuku*, s. 632.

¹³⁸ GÜNDAY, s. 309; YAYLA, s. 50.

¹³⁹ ULUSOY, Ali D., *Türk İdare Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 584-585.

¹⁴⁰ TANÖR, Bülent / YÜZBAŞIOĞLU, Necmi, *Türk Anayasa Hukuku*, 19. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2019, s. 160.

nırlandırırken dokunamayacağı alanlardır¹⁴¹. Yukarıda ifade edildiği üzere riskli yapı tespiti sırasında kolluk kuvvetine başvurulması, kapalı kapıların/alanların açılması ve bağımsız bölümlere girilebilmesi kişilerin konut dokunulmazlığına müdahale niteliği taşımaktadır. Konut dokunulmazlığı bakımından da Anayasa'nın 21. maddesinde¹⁴² bu şekilde ek güvenceler öngörülmüştür¹⁴³. Buna göre kural olarak, millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinin bir veya birkaçının varlığı halinde sadece hâkim kararı olması halinde konuta girilebilmesi mümkün bulunmaktadır. Bunun yanında söz konusu sebeplere bağlı olmak kaydıyla gecikmesinde sakınca bulunan hallerde ise kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emriyle konuta girilebilir. Ancak bu halde yetkili merciin kararının yirmidört saat içinde hâkim onayına sunulması gereklidir.

Bu noktada Anayasa Mahkemesi'nin konut dokunulmazlığı hakkı ile ilgili vermiş olduğu yakın tarihli kararları da yüksek mahkemenin yaklaşımını göstermesi bakımından yol gösterici nitelik taşımaktadır. Buna göre Anayasa Mahkemesi, 4054 sayılı Rekabet Kanunu'nun 15. maddesinde düzenlenen yerinde inceleme¹⁴⁴ yapabilmesine ilişkin kuralda yer alan "... bunların kopyalarını ve fiziki örneklerini alabilir," ibaresinin iptali istemini incelediği kararında, söz kuralı Anayasaya aykırı bulmamıştır. Anayasa Mahkemesi söz konusu kararında "... Kurul emrinde çalışan uzmanlar eliyle ve incelemenin konusu ile amacını gösteren bir yetki belgesi ibrazı suretiyle yapılacaktır. Yine anılan maddenin üçüncü fıkrasına göre yerinde incelemenin engellenmesi veya engelleme olasılığının doğması hâlinde yerinde inceleme ancak sulh ceza hâkiminin kararı ile

¹⁴¹ GÖZLER, Kemal, **İnsan Hakları Hukuku**, Ekin Yayınevi, Bursa, 2017, s. 362.

¹⁴² Anayasa m.21: "Kimsenin konutuna dokunulamaz. Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki eşyaya el konulamaz. Yetkili merciin kararı yirmidört saat içinde görevli hâkimin onayına sunulur. Hâkim, kararını el koymadan itibaren kırksekiz saat içinde açıklar; aksi halde, el koyma kendiliğinden kalkar."

¹⁴³ Konut dokunulmazlığı hakkı ile özel hayatın gizliliği hakkı arasında sıkı bir bağ bulunmaktadır. Kişilerin özel hayatının ve aile hayatının en yoğun şekilde gerçekleştiği yer kişilerin konutlarıdır. Dolayısıyla konuta yapılacak olan müdahaleler, özel hayatın gizliliği gibi diğer hakları da yakından ilgilendirmektedir (OLCAY, Suphan, "Konut Dokunulmazlığı Hakkı ve Konut Dokunulmazlığının İhlali Suçu", **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2019, C. 6, S. 1, s. 234).

¹⁴⁴ 4054 sayılı Kanun'un 15. maddesi uyarınca bu inceleme sırasında teşebbüslerin defterlerini, fiziki ve elektronik ortam ile bilişim sistemlerinde tutulan her türlü verilerini ve belgelerini incelemesi; bunların kopyalarını ve fiziki örneklerini alması, belirli konularda yazılı veya sözlü açıklama istemesi ve teşebbüslerin her türlü mal varlığına ilişkin olarak mahallinde inceleme yapılması mümkündür.

mümkün olup Kurulun kendiliğinden zor kullanma yetkisi bulunmamaktadır.” şeklinde gerekçeye de yer vermiştir¹⁴⁵. Daha sonra bireysel başvuruya konu bir olayda ise Rekabet Kurumu tarafından 4054 sayılı Rekabet Kanunu’nun 15. maddesi uyarınca başvurucu şirketin işyerinde “yerinde inceleme” yapılmış ve başvurucu şirket personelinin bilgisayarından elektronik posta yazışmalarıyla ilgili belgeler alınmıştır. Anayasa Mahkemesi ise işyerinin herkese açık olmayan bölümlerinin konut kavramı kapsamına girdiğini belirledikten sonra, 4054 sayılı Kanun’da Rekabet Kurumu yetkililerine hâkim kararı olmadan konut sayılan alanlara girebilme yetkisi tanındığını, Anayasa’nın 21. maddesinde öngörülen güvencenin, kamu görevlilerinin kişilerin konutlarına rızaları dışında girmek istediği her durumu kapsadığını belirtmiştir. Dolayısıyla da Anayasa Mahkemesi, hâkim kararı olmaksızın Rekabet Kurulu kararıyla yerinde inceleme yapılması yoluyla konuta girilebilmesini düzenleyen kuralın Anayasa’nın 21. maddesinde yer alan ek güvencelere aykırı olduğu sonucuna varmış ve ihlal kararı vermiştir¹⁴⁶. Buna göre Anayasa Mahkemesi, norm denetimine ilişkin olan kararında yetkili olan kamu görevlilerinin konuta hâkim kararı olmaksızın girmesini Anayasaya aykırı bulmamış, sadece konut sahibinin engellemesi veya engelleme ihtimali olması halinde hâkim kararı aranmasını yeterli görmüşken, bireysel başvuruya ilişkin kararında ise kamu görevlilerinin kişilerin konutuna rızaları dışında girdiği her durumda hâkim kararı aranması gerektiğini belirtmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin bireysel başvuruya ilişkin kararındaki yaklaşımın daha isabetli olduğu görülmektedir. Zira Anayasa belirli sebeplerin varlığı halinde ve hâkim kararıyla konuta girilebilmesini mümkün kılmıştır. Bir başka ifadeyle salt bir idari kararla idarenin görevlilerinin konuta girebilmesine imkân vermemiş, bu alanı idarenin müdahalesine kapalı tutmuştur. Nitekim gecikmesinde sakınca bulunan hallerde dahi, belli bir süre içinde hâkim kararı alınmasını hükme bağlamıştır. Dolayısıyla hâkim kararı olmaksızın, idari kolluk yetkisi kapsamında konuta girilmesi halinde Anayasaya aykırılık oluşacaktır.

6306 sayılı Kanun’un hem 3. maddesinin 1. fıkrasında hem de 6/A maddesinin 2. fıkrasında, riskli yapı tespitinin engellenmesi halinde, hâkim kararı olmaksızın, mülki idare amirinin yazılı iznine istinaden kolluk kuvveti kullanılarak konutlara girilmesi ve riskli yapı tespiti için gerekli olan örneklerin alınması

¹⁴⁵ AYM E. 2020/67, K. 2022/139, T. 09.11.2022 §51 (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası).

¹⁴⁶ Ford Otomotiv Sanayi A.Ş. [GK], B. No: 2019/40991, 23/3/2023, §56-68) Kararın karşıoy gerekçesinde ise yerinde incelemenin kanuni bir dayanağının bulunduğu, ilgili kanunun amacı doğrultusunda bu işlemin yapıldığı, bu sebeple bu işlemin konut dokunulmazlığını ihlal şeklinde değerlendirilemeyeceği ifade edilmiştir (Ford Otomotiv Sanayi A.Ş. [GK], B. No: 2019/40991, 23/3/2023, Karşıoy Gerekçesi §14) (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası).

mümkün kılınmıştır. Söz konusu kuralları, gecikmesinde sakınca bulunan hal nedeniyle yetkili merci kararı kapsamında konuta girilmesi kapsamında da değerlendirilmeye imkân bulunmamaktadır. Şöyle ki, böyle bir durumda da yetkili mercii kararının yirmidört saat içinde hâkim onayına sunulması gereklidir. Ancak 6306 sayılı Kanun'da böyle bir hüküm düzenlenmemiştir. Diğer yandan Anayasa'da zikredilen "gecikmesinde sakınca bulunan hal" kavramı, zarar verme ihtimali olan olayın başladığı ya da yakında başlaması ihtimalinin güçlü olduğu tehlike anlamına gelmektedir¹⁴⁷. 6306 sayılı Kanun kapsamında öngörülen afet kavramının ise en azından 6/A maddesi kapsamı dışında kalan yapılar bakımından böylesine bir yakın tehlikeyi barındırmadığını söylemek yanlış olmayacaktır. Zira yakın tehlikenin varlığının somut olayın özelliklerine göre belirlenmesi gerekir. Ayrıca Anayasada istisna olarak öngörülen bir durumun, kanunla genel kural haline getirilmesi de Anayasa'nın sözüne uygun olmayacaktır. Bu sebeple söz konusu kanun hükümleri, Anayasa'nın 21. maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

Bununla birlikte öğretilde, riskli yapıların kişilerin hayatını tehdit etmesi olgusundan hareketle, konut hakkı ve özel yaşama saygı haklarıyla yaşam hakkı arasında bir çatışmanın söz konusu olduğuna da dikkat çekilmektedir¹⁴⁸. Kuşkusuz bu durumda insan hayatının korunmasının diğer hakların korunması karşısında ağır bastığı da söylenebilecektir¹⁴⁹. Ancak kanun koyucunun yaşam hakkını gerekçe göstererek, diğer hakların Anayasal güvencelerden mahrum bırakılmasına yönelik düzenleme yapabilmesi de hukuken kabul edilebilir değildir¹⁵⁰. Dolayısıyla olması gereken, Anayasa'nın 21. maddesine uygun şekilde, riskli yapı tespiti yapılması için konuta girilmesi gerekli olan hallerde hâkim kararı alınmasıdır¹⁵¹. Riskli yapı tespitinin yapılması bakımından gecikmesinde sakınca olan hallerde ise yetkili merci tarafından verilen karar bakımından yirmidört saat içinde hâkimin onayının alınması gerekli olmalıdır¹⁵².

¹⁴⁷ OĞURLU, s. 86.

¹⁴⁸ ÜSTÜN / BULUT, s. 18.

¹⁴⁹ ÜSTÜN / BULUT, s. 18.

¹⁵⁰ ŞAHİN, s. 63. İnsan haklarının bütünlüğü ilkesi uyarınca bir hakkın diğer haklar karşısında üstünlüğü veya tercih önceliğinin olamayacağı, hakların değer ve işlev yönünden birbirine eşit olduğu hakkında bkz. KALABALIK, s. 50.

¹⁵¹ Riskli yapı tespiti bakımından kolluk kuvvetinin adli kolluk olarak görev yapmasının daha yerinde olacağı da belirtilmektedir (ÜSTÜN / BULUT, s. 19-20).

¹⁵² Öğretilde de 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinde yer alan düzenlemenin mahiyeti itibarıyla riskli yapı tespitleri bakımından örnek alınabileceği, yapının riskli olduğunun somut bir veriye dayalı olarak ihbar edildiği durumlarda, daha sonra hâkim onayına sunulmak üzere savcılık kararıyla riskli yapı tespitinin

Bu noktada yargının iş yükü ve yargının karar verme sürecinin uzunluğunun riskli yapı tespit sürecini uzatacağı ve 6306 sayılı Kanun ile ulaşılmak istenen amacı sağlamayacağı da ifade edilmektedir¹⁵³. Bunun yanında uygulamada hâkimlerin savcılarca talep edilen konut ve özel araçların aranması gibi konularda makul şüphe ve somut belirtilerin olup olmadığını değerlendirmeksizin, adeta otomatik olarak izin verildiği de belirtilmektedir. Bu durumun altında ise yine yargının iş yoğunluğu, kolluk kuvvetlerine olan güven veya güvenlik riskinin telafisi güç niteliğinin olduğu ifade edilmektedir¹⁵⁴. Ancak böyle bir uygulama, Anayasa’da öngörülen müdahalenin hâkim kararına dayanması güvencesini anlamsız hale getirecektir¹⁵⁵. Bununla birlikte Devletin söz konusu süreçleri, gecikmeye mahal vermeyecek şekilde ve anayasal esaslara göre yürütmek üzere gerekli yargı teşkilatını kurma yükümlülüğü de bulunmaktadır. Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun’da yer alan riskli yapı tespit usulünün, Anayasa’nın 21. maddesine uygun şekilde değiştirilmesi gerekmektedir.

b. Demokratik Toplum Düzeninin Gereklere ve Ölçülülük İlkesine Uygun Olmalı

Temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamanın, demokratik toplum düzeninin gerekleri ile ölçülülük ilkesine de uygun olması gerekmektedir. Anayasa Mahkemesi, demokratik toplum düzeninin gerekleri kavramının, öncelikle ilgili hak yönünden getirilen sınırlamanın zorunlu ve istisnai tedbir niteliğinde olmasını gerektirdiğini kabul etmektedir. Yüksek Mahkemeye göre demokratik toplum düzeninin gereklerinden olma, “*bir sınırlamanın demokratik bir toplumda zorlayıcı bir toplumsal ihtiyacın karşılanması amacıyla yönelik olması*” anlamına gelmektedir. Demokratik toplum ise kişilerin temel hak ve özgürlüklerinin en geniş şekilde güvence altına alındığı düzeni ifade etmektedir. Bu kapsamda devletin, temel hak ve özgürlükleri ortadan kaldıracak veya bunlara demokratik toplum düzeni ile bağdaşmayacak şekilde müdahale teşkil edecek tutumlardan kaçınması ve başkalarından gelebilecek tehditlere karşı bireyi koruması gerekmektedir¹⁵⁶.

Buna göre 6306 sayılı Kanun’un 6/A maddesinde yer alan resen riskli yapı tespit ve gerektiğinde kolluk kuvvetine başvurma yetkisinin, yıkılacak derecede

yapılabileceği, binalar bakımından belli bir sırayla olağan olarak yapılan tespit halinde hâkim kararının varlığının aranabileceği ifade edilmektedir (ÜSTÜN / BULUT, s. 19).

¹⁵³ ÜSTÜN / BULUT, s. 18.

¹⁵⁴ ULUSOY, s. 586.

¹⁵⁵ ULUSOY, s. 586.

¹⁵⁶ AYM E. 2017/21, K. 2020/77, T. 24.12.2020, §44-45 (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası).

riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, yangın gibi afetler veya patlama gibi olaylar neticesinde ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi ve böylelikle can ve mal güvenliğinin sağlanması için yapıldığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla söz konusu düzenlemenin temel amacını insan hayatı için risk arz eden yapıların mevcudiyeti halinde bu riskin bir an önce ortadan kaldırılması oluşturmaktadır.¹⁵⁷ Böyle bir tespitin öncelikle ve hızlı yapılmasının bir gereklilik olduğu ve demokratik toplumda zorlayıcı bir ihtiyaca karşılık geldiği açıktır.

6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde ise genel olarak riskli yapı tespitine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Anılan hükmün 1. fıkrasına göre riskli yapı tespitinin "öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri" tarafından yaptırılması gerekmektedir. Ayrıca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı/idarenin yapı malikine riskli yapı tespiti için süre vermesi, verilen süre içinde riskli yapı tespitinin yaptırılmaması halinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından da riskli yapı tespiti yaptırılması öngörülmüştür. Dolayısıyla kanun koyucunun, riskli yapı tespiti bakımından aşamalı bir usul öngördüğü, burada da yapı malikinin iradesini ön planda tuttuğu görülmektedir. Ancak 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinde, 7471 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle yapılan değişiklikle birlikte Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın/idarenin yapı malikine veya kanuni temsilcisine süre vermeksizin doğrudan riskli yapı tespiti yaptırması da mümkün hale gelmiştir. Kişilerin konutları, anayasal dokunulmazlık güvencesine sahip olduğundan, idari kolluğun müdahale edemeyeceği yerler arasındadır. Bu güvencenin gerekçesini ise konutların bireylerin iç yaşantısını barındırması ve maddi kamu düzenini bozacak bir nitelik taşımaması oluşturmaktadır.¹⁵⁸ Buna göre idari kolluğun, kişilerin konutuna sadece dışarıya yansıyan eylem ve durumlar bakımından müdahale edebilmesinin mümkün olduğu kabul edilmektedir.¹⁵⁹ Bir binanın riskli olmasının ise sadece binanın herhangi bir bağımsız bölümünde yaşayanları değil, binada yaşayan herkes bakımından tehlike oluşturduğu gibi binanın çevresindeki kişilerin can ve mal varlığı bakımından da bir tehlike oluşturması söz konusudur. Dahası ülkemizin deprem gerçeği karşısında, kişilerin can ve mal güvenliğinin sağlanması için idarenin hızlı hareket etmesine imkân sağlanmak istenmesi kabul edilebilir bir gerekçedir. Dolayısıyla Kentsel Dönü-

¹⁵⁷ ÜSTÜN / BULUT, s. 18.

¹⁵⁸ DURAN, s. 254.

¹⁵⁹ AKGÜNER, Tayfun / BERK, Kahraman, **İdare Hukuku**, 8. Baskı, Der Yayınları, İstanbul, 2017, s. 1031.

şüm Başkanlığına, 6/A maddesi kapsamına girmeyen binalar bakımından resen riskli yapı tespiti ile gerektiğinde kolluk kuvvetine başvurma yetkisi verilmesinin de demokratik toplumda zorlayıcı bir ihtiyaca karşılık geldiği kabul edilebilir.

Bununla birlikte söz konusu düzenlemenin ölçülülük ilkesi yönünden de incelenmesi gerekmektedir. Buna göre ölçülülük ilkesinin elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkesi mevcuttur. Anayasa Mahkemesine göre elverişlilik, “*öngörülen sınırlamanın ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını*”; gereklilik, “*ulaşılmak istenen amaç bakımından sınırlamanın zorunlu olmasını diğer bir ifadeyle aynı amaca daha hafif bir sınırlama ile ulaşılmamasının mümkün olmamasını*”; orantılılık ise “*hakka getirilen sınırlama ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini*” ifade etmektedir¹⁶⁰. Buna göre orantılılık ilkesi gereğince, sınırlamada başvuru aracın, sınırlama amacıyla kıyaslandığında aşırıya kaçmaması gerekmektedir¹⁶¹.

6306 sayılı Kanun’un 3. maddesinde, hangi ölçüte göre hangi yapılar bakımından riskli yapı tespitinin resen yapılabilmesi düzenlenmiştir. Bu durumda riskli alan içinde veya dışında olan tüm binalar bakımından Kentsel Dönüşüm Başkanlığı’nın veya idarenin bu yetkiye sahip olması söz konusudur. Ancak böylesine geniş bir yetkinin kullanım şartlarının belirlenmemiş olması uygulamada belirsizlik ve keyfiyete yol açabilecek nitelik taşımaktadır. Nitekim 6306 sayılı Kanun’un 6/A maddesi uyarınca insan hayatı için risk taşıdığı açıkça ortaya konan alanlardaki riskli yapı tespitleri dışında, 6306 sayılı Kanun’un 3. maddesinin 1. fıkrasında riskli yapı tespiti bakımından maliklerin iradesine öncelik verilmesine, yine devamında Başkanlığın/idarenin malike riskli yapı tespiti için süre vermesi ve bu süre içerisinde malik tarafından riskli yapı tespiti yaptırılmaması halinde Başkanlığın/idarenin resen riskli yapı tespiti yapmasının mümkün olmasına karşın Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ve idareye bu usulü işletmeksizin doğrudan riskli yapı tespiti yapma yetkisi verilmesi, sınırlama amacını aşmakta ve kişilerin haklarıyla devletin müdahalesi arasındaki makul dengeyi bozmaktadır. Dolayısıyla bu yönüyle söz konusu hükmün ölçülülük ilkesine uygun olmadığı düşünülmektedir.

¹⁶⁰ AYM E. 2017/21, K. 2020/77, T. 24.12.2020, §49 (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası).

¹⁶¹ GÖZLER, *İnsan Hakları*, s. 372.

B. Riskli Yapı Tespitine Engel Olanların Cezai ve Disiplin Sorumluluğu

6306 sayılı Kanun'un 8. maddesinin 3. fıkrasında “*Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tabii oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.*” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Buna göre hem riskli yapı tespitini engelleyen kamu görevlisi olmayan kişiler hem de riskli yapı tespitine ilişkin görevlerini yerine getirmeyen kamu görevlileri bakımından ceza hukuku bakımından sorumluluk düzenlenmiştir. Anayasa Mahkemesi söz konusu kuralla, yeni bir suç türü düzenlenmediği, suç duyurusu yapılmasına ilişkin düzenleme yapıldığı ve daha önce kanunla düzenlenmiş olan suç tiplerine atıf yapıldığı gerekçesiyle anayasaya aykırılık iddialarını yerinde bulmamıştır¹⁶².

Kanun koyucu riskli yapı tespiti yapılıp yapılmaması hususunda malikler arasında anlaşmazlıkların çıkabileceği ve riskli yapı tespitinin malik veya üçüncü kişilerce engellenebileceğinden hareketle, bu tür fiillerin Türk Ceza Kanunu (TCK) kapsamında cezalandırılması amacıyla bu kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulacağını düzenlemiştir¹⁶³. Dolayısıyla riskli yapı tespitinin engellenmesi durumuyla karşılaşan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından suç duyurusunda bulunulması gerekir. Ayrıca riskli yapı tespiti talebinde bulunan malik ve lisanslı kurum ve kuruluşu da suç duyurusunda bulunabilir¹⁶⁴. Nitekim Anayasa Mahkemesi de söz konusu fiillerin, TCK'nın 265. maddesi uyarınca “görevi yaptırmamak için direnme” suçunu oluşturacağını belirtmiştir¹⁶⁵.

Diğer yandan, riskli yapı tespiti yapmakla görevli olan kamu görevlilerinin, görevlerinin gereklerini yerine getirmemesi halinde, bu görevliler hakkında da ilgili ceza ve disiplin hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Kamu görevlilerinin görevin gereklerine aykırı hareket etmesi halinde ise TCK'nın 257. mad-

¹⁶² AYM E. 2012/87, K. 2014/41, T. 27.02.2014 (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası).

¹⁶³ SÖNMEZ, s. 176-177.

¹⁶⁴ SÖNMEZ, s. 177.

¹⁶⁵ AYM E. 2012/87, K. 2014/41, T. 27.02.2014. Bununla birlikte TCK'nın 265. madde hükmünün kamu görevlilerine karşı işlenen suçlarla ilgili olduğu, oysa ki riskli yapı tespitine kamu görevlisi olmayan kişilerin de katılmasının mümkün olduğu, 6306 sayılı Kanun'da bu kişilerin kamu görevlisi sayılacağına dair bir hüküm de yer almadığı gerekçeleriyle söz konusu kararın eksik incelemeye dayandığı ifade edilmiştir (SALTIK, s. 242).

desinde düzenlenmiş olan “görevi kötüye kullanma” suçunun oluşacağı kabul edilmektedir¹⁶⁶. Bunun yanında kamu görevlileri hakkında ayrıca başta 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu olmak üzere, tabii oldukları kanunlardaki ilgili disiplin hükümlerinin de uygulanması söz konusu olacaktır.

SONUÇ

6306 sayılı Kanun’da düzenlenen kentsel dönüşüm uygulamasının temel kavramlarından biri riskli yapıdır. Bir yapının riskli olduğunun tespiti, yapının kentsel dönüşüm uygulamasına tabii tutulması anlamına geldiğinden, dönüşüm uygulamaları bakımından ilk basamağı da teşkil etmektedir. Bu noktada kanun koyucu riskli yapı tespitinin öncelikle yapı malikleri tarafından yaptırılması esasını benimsemiştir. Bununla birlikte önce 2019 yılında 6306 sayılı Kanuna eklenen 6/A maddesiyle idareye bu konuda resen harekete geçme yetkisi verilmiş, 2023 yılında yapılan değişiklikle ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Kanun uyarınca yetki devri yapılan idareye malike süre vermeksizin doğrudan riskli yapı tespiti yapmak konusunda da yetki tanınmıştır. Bunun yanında riskli yapı tespiti sırasında engellemeyle karşılaşılması halinde, mülki idare amirinin yazılı izniyle kolluk kuvvetlerinden yararlanılarak yapının bağımsız bölümlerine girme ve tespit için gerekli örnekleri alma yetkisi de düzenlenmiştir.

Ülkemizin yaşamış olduğu afetler ve gerçekleşen can ve mal kayıplarıyla birlikte herhangi bir afet olmaksızın dahi kendiliğinden çöken yapıların mevcudiyeti, bu konuda kamu gücünün devreye girmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Ancak kentsel dönüşüm faaliyetlerinin temel hak ve özgürlüklere doğrudan müdahale teşkil etmesi, burada çok hassas bir dengenin sağlanması gerektiğini ortaya çıkarmaktadır. Bu bağlamda 6306 sayılı Kanun’un öngördüğü esastan ayrılarak, 6/A maddesi kapsamına giren alanlar dışındaki yapılarda, herhangi bir kriter koymaksızın Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve Kanun’da belirtilen idarelere resen riskli yapı tespiti yapma konusunda yetki verilmesinin ölçülülük ilkesiyle bağdaşmadığı düşünülmektedir.

Diğer yandan, kanun koyucu riskli yapı tespitinin engellenmek istenmesi halinde kolluk kuvvetinden yararlanılarak, kapalı kapıları açmak veya açtırmak suretiyle riskli yapı tespiti yapılmasını mümkün kılmıştır. Buna göre riskli yapı tespiti sırasında kolluk kuvvetinden yararlanılabilmesi için öncelikle bir engel-

¹⁶⁶ “Kamu görevlilerinin görevin gereklerine aykırı hareket etmelerine ilişkin cezai hüküm, “görevi kötüye kullanma” suçuna ilişkin 5237 sayılı Kanun’un 257. maddesinde kapsamında düzenlenmiş ve orada suçun tüm unsurları ile yaptırımına yer verilmiştir.” AYM E. 2012/87, K. 2014/41, T. 27.02.2014. Ayrıca bkz. SÖNMEZ, s. 177-178.

leme olmalı, bu engelleme kaldırılması Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idare tarafından mülki idare amirinden talep edilmeli ve mülki idare amiri yazılı izin vermelidir. Riskli yapı tespiti yapılması idarenin idari kolluk faaliyeti kapsamına girmektedir. Kolluk faaliyetinin niteliği gereği de idareye zor kullanma yetkisi verilebilir. Ancak Anayasa'nın 21. maddesine göre kural olarak, millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinin bir veya birkaçının varlığı halinde sadece hâkim kararı olması halinde konuta girilebilmesi mümkün bulunmaktadır. 6306 sayılı Kanun'da ise mülki idare amirinin yazılı izniyle konuta girilmesinin mümkün kılınması Anayasanın lafzına aykırılık oluşturmaktadır. Dolayısıyla ilgili hükümlerin Anayasaya uygun şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bunun yanında, riskli yapı tespit işleminin, merkezi nüfus kayıt sistemi üzerinden aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılması yerine, riskli yapı tespit işleminin yapıya asılması, muhtarlıkta ilan ve e-Devlet kapısı üzerinden bildirim esası benimsenmiştir. 6306 sayılı Kanun'da 7471 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle riskli yapı tespit işlemlerinin, tebliğin yapılamaması veya geç yapılması nedeniyle itiraz ve dava yoluna uzun süre sonra başvurulması sebebiyle sürecin uzaması önlenerek, riskli yapı tespit işleminin bir an önce kesinleştirilmesi ve kentsel dönüşüm sürecinin diğer aşamalarına geçilmesi hedeflenmiştir. Bununla birlikte Anayasa'nın 125. maddesinde idari işlemlere ilişkin dava açma süresinin yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağını düzenleyen kural, kişilerin hak ve çıkarlarının korunmasını ve yargısal denetim yoluyla hak arama özgürlüğünü güvence altına almaktadır. Dolayısıyla yazılı bildirim, dava hakkının etkin şekilde kullanılmasına imkân verecek şekilde yapılması gerekir. Bu noktada adresin bilinmemesi veya malikin yazılı bildirim yapılmasından kaçınması gibi hallerde adrese tebligat usulü yerine farklı bir usul kabul edilebilir. Ancak böyle bir ayırım yapılmaksızın, tüm riskli yapı tespitleri bakımından ilan yoluyla tebliğ uygulanması, maliklere orantısız bir külfet yüklemektedir. Ayrıca Uygulama Yönetmeliği EK-6'daki 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Yapılara İlişkin Tebligat Tutanağı'nda yer alan dava açma süresinin başlangıcına ilişkin ifadeler, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında düzenlenen dava açma süresinin tebliğ tarihinden itibaren başlamasını öngören kuralla çelişmektedir. Dolayısıyla riskli yapı tespitine ilişkin itiraz sürecinin ve itirazın dava açma süresine etkisinin 6306 sayılı Kanun'da açık şekilde düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Hakem Değerlendirmesi : Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması : Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek : Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review : *Externally peer-reviewed.*

Conflict of Interest : *The author has no conflict of interest to declare.*

Grant Support : *The author declared that this study has received no financial support.*

KAYNAKÇA

AÇAR, Emre, “6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı”, **TAAD**, 2024, Y. 15, S. 57, s. 225-246.

AKBEY ERDİDAL, Didem, **Riskli Alan- Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2020.

AKGÜNER, Tayfun / BERK, Kahraman, **İdare Hukuku**, 8. Baskı, Der Yayınları, İstanbul, 2017.

AKIN, Yeliz Neslihan, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kolluğu”, **SDÜHFD**, 2021, C. 11, S. 2, s. 491- 576.

AKINCI, Müslüm, **Danıştay Kararları Işığında İdarenin Gözetim ve Denetim Görevi**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2017.

AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil, **Türk İdare Hukuku**, Seçkin Yayınevi, 17. Baskı, Ankara, 2023.

AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil, **Türk İdari Yargılama Hukuku**, Seçkin Yayınevi, 9. Baskı, Ankara, 2023.

AMIRASLANLI, Nijat, “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Yapıların Tespiti ve Tespite İtiraz”, **TAAD**, 2023, Y. 14, S. 53, s. 81-114.

ARSLAN, Nurcan, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler”, **TAAD**, 2021, Y. 12, S. 47, s. 347-371.

AYANOĞLU, Taner, **Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

BİLGİN, Hüseyin / SEZER, Yasin, **Açıklamalı İçtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi**, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.

CİN, Onursal, “Kolluğun Zor Kullanma Yetkisi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2000, C. 8, S. 1-2 (Milenyum Armağanı), s. 665-686.

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

- ÇAPTUĞ, Mehpere, **İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016.
- ÇINAR, Halil Burak, “Kentsel Dönüşümde Riskli Yapı Kavramı ve Riskli Yapının Unsurları”, **İstanbul Barosu Dergisi**, 2018, C. 92, S. 6, s. 196-200.
- DEMİRKOL, Selami / BEREKET BAŞ, Zuhul, “Kentsel Dönüşümün, 6306 sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”, **TBB Dergisi**, 2013, S. 108, s. 23-70.
- DORU, Seyit Rasim. “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme.” **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Haz. Cenk Şahin, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, ss. 259 (çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr/literatur/kitaplar/kentsel-donusum-hukuku-9/1>, E.T. 05.06.2024.
- DURAN, Lütfi, **İdare Hukuku**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982.
- GÖZLER, Kemal, **İdare Hukuku C. II**, 3. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2019.
- GÖZLER, Kemal, **İnsan Hakları Hukuku**, Ekin Yayınevi, Bursa, 2017.
- GÜNDAY, Metin, **İdare Hukuku**, 10. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara, 2013.
- GÜNDÜZ, F. Ebru, **İdari Davalarda Ehliyet ve Husumet**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- GÜRSEL, Esin, **Kentsel Dönüşüm 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlarda Riskli Yapı ve Hukuki Rejim**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018.
- İLGEZDİ, Ali Rıza, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023.
- İNAL, Emrehan, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2013.
- KAPLAN, Onur, **İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- KARADABAĞ, Hakan, **Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- KAVRAMAZ, Nihat, “Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapıların Tabi Olduğu İdari İşlemin Hukuki Rejimi”, **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- KİSBET, İshak Kamil, “Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti”, **Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2022.

- MALBELEĞİ, Nida. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul).” **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Haz. Cenk Şahin, On İki Levha Yayıncılık, 2015, ss. 343 (çevrimiçi) <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/literatur/kitaplar/kentsel-donusum-hukuku-11/1>, E.T. 05.06.2024.
- OĞURLU, Yücel, **Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2002.
- OKAY TEKİNSOY, Özge, **İdare Hukukunda Kamu Düzeni Kavramı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.
- OLCAY, Suphan, “Konut Dokunulmazlığı Hakkı ve Konut Dokunulmazlığının İhlali Suçu”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2019, C. 6, S. 1, s. 225-263.
- ÖZAY, Osman Levent / DEMİRBAŞ, Feride, “6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2017, C. 8, S. 2, s. 217-246.
- ÖZDEMİR, Halit Eyüp / KOÇ, Melih, “6306 sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2017, C. 4, S. 2, s. 19-42.
- ÖZSUNAY, Ergun, **6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- SALTIK, Şenol, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm**, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023.
- SÖNMEZ, Muhammet, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2020.
- ŞAHİN, Cenk, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’a Yönelik Bazı Eleştiriler (Anayasa Mahkemesi Kararının Ardından Yeniden Değerlendirme).” **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Haz. Melikşah Yasin, On İki Levha Yayıncılık, 2015, ss. 63 (çevrimiçi) <https://www.lexpera.com.tr/literatur/kitaplar/kentsel-donusum-hukuku-18/1>, E.T. 05.06.2024.
- ŞİMŞEK, Suat / HAZAR, İlhami, **İmar Davaları Rehberi**, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2022.
- ŞİMŞEK, Suat, **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2015.
- TANÖR, Bülent / YÜZBAŞIOĞLU, Necmi, **Türk Anayasa Hukuku**, 19. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2019.
- ULUSOY, Ali D., **Türk İdare Hukuku**, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- ÜSTÜN, Gül, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

- ÜSTÜN, Gül / BULUT, Ali, “Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, **Öneri Dergisi**, 2024, C. 19, S. 61, s. 1-25.
- YAYLA, Yıldızhan, **İdare Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul, 2009.
- YAZICI, Gün, **Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2018.
- YILDIRIM, Turan / FİŞ ÜSTÜN, Gül, **Açıklamalı- Notlu İdari Yargılama Usulü Kanunu**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- YURTCANLI, Seda, “Afet Riski Altında Temel Hak ve Özgürlükler: 6306 sayılı Afet Yasası Kapsamında Temel Hak ve Özgürlüklere Getirilen Sınırlamalar”, **Anayasa Hukuku Dergisi**, 2013, C. 2, S. 4, s. 316-358.