

**Doç. Dr. EMREHAN İNAL**  
İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

# **Kentsel Dönüşüm Hukukunda RİSKLİ YAPI**

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1
<b>I. GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE HUKUKİ ALTYAPISI.....</b>	<b>5</b>
A. KAVRAM, AMAÇ VE YÖNTEMLER.....	5
1. Kavram.....	5
2. Amaç.....	7
3. Yöntemler .....	9
B. HUKUKİ ALTYAPI.....	11
1. Genel Olarak.....	11
2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği.....	13
<b>II. 6306 SAYILI KANUNUN AMACI, KAPSAMI, YÖNTEM VE İŞLEYİŞİ .....</b>	<b>15</b>
A. GENEL OLARAK .....	15
B. KANUNUN AMAÇ VE KAPSAMI .....	16

1. Amaç.....	16
2. Kapsam .....	17
a. Riskli Yapılar (Riskli Binalar) .....	18
b. Riskli Alanlar .....	19
c. Rezerv Yapı Alanları .....	21
C. KANUNUN ÖNGÖRDÜĞÜ USUL VE TEMEL ESASLAR. 22	
1. Yöntem .....	22
a. Anlaşma ve Maliklerce Dönüşüm .....	23
b. Maliklerce Dönüşümün Kolaylaştırılması ve Teşvik Edilmesi .....	24
c. Gerektiğinde Kamunun Müdahalesi .....	25
2. Dönüşüm Şekli .....	26
3. İşleyiş .....	28
4. Temel Esaslar.....	28
a. Riskin Giderilmesinin / Dönüşümün Mecburiliği İlkesi	29
b. Malikler Tarafından Gerçekleştirilme İlkesi .....	31
c. Mevcut Hakların Korunması İlkesi .....	31
<b>III. 6306 SAYILI KANUNUN KAT MÜLKİYETİNE TABİ TAŞINMAZLAR BAKIMINDAN DOĞURDUĞU SORUNLAR.....</b>	<b>33</b>
A. GENEL OLARAK .....	33
B. 6306 SAYILI KANUN İLE KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN BİRLİKTE UYGULANMASI .....	34
1. Genel Olarak.....	34
2. Kat Mülkiyeti Kurallarına Getirilen Sınırlamalar.....	34
C. ARSA PAYLARININ TESPİTİ UYUŞMAZLIKLARI .....	36
1. Genel Olarak .....	36
2. Arsa Payı Kavramı ve Sorunun Ortaya Konulması .....	37
3. Kat Mülkiyeti Kanunu m.3/II Hükmü Düzenlemesi ve Uygulaması .....	39

- a. Kural: Arsa Paylarının Bağımsız Bölümlerin Değeriyle Orantılı Olması.....39
- b. Arsa Paylarının Bağımsız Bölümlerin Değeriyle Orantılı Olmamasının Hukuki Sonucu .....42
- c. Yargıtay Uygulaması Çerçevesinde Arsa Paylarının Yeniden Tespiti Şartları ve Esasları .....45
  - (1) Şartları.....45
    - (aa) Arsa Payları ile Değer Arasında Orantısızlık.....45
    - (bb) Dürüstlük Kuralına Aykırılık Teşkil Etmeme ..47
  - (2) Esasları ..... 49
4. 6306 sayılı Kanun m.6/1, c.1 Hükmünün **Önceki Vasfı İle Değerlemede Bulunulma** İfadesi ve Değerlendirilmesi .. 50
  - a. Genel Olarak ..... 50
  - b. Hükmün Düzenlemesi .....51
  - c. Değerlendirme ve Görüşümüz .....52

<b>IV. RİSKLİ YAPI, TESPİTİ VE RİSKLİ YAPI HAKKINDA KARAR ALINMASI</b> .....	<b>57</b>
A. RİSKLİ YAPI (RİSKLİ BİNA) .....	57
1. Riskli Yapı Tanımı ve Kavramı .....	57
a. Tanım .....	57
b. Kavram.....	57
2. Riskli Yapının Unsurları .....	59
a. Yıkılma veya Ağır Hasar Görme Riski veya Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Olma .....	59
(1) Yıkılma veya Ağır Hasar Görme Riski .....	59
(2) Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Olma .....	60
b. Riskin Tespit Edilmiş Olması .....	62
B. RİSKLİ YAPI TESPİTİ .....	63
1. Genel Olarak .....	63
2. Riskli Yapı Tespiti Yaptıracak Kişiler .....	64
a. Yapı Maliki .....	65
(1) Yapı Malikinin Tek Kişi Olması.....	65
(2) Birlikte Mülkiyet Durumunda Yapı Maliki.....	66

(aa) Paylı Mülkiyette .....	66
(i) Yönetime İlişkin Genel Esaslar .....	66
(ii) Paylı Mülkiyette Riskli Yapı Tespitinin Pay ve Paydaş Çoğunluğu ile Yaptırılması .....	68
(bb) Elbirliği Mülkiyetinde.....	70
(3) Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda .....	71
(4) Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapılara İlişkin Uygulama Yönetmeliği m.7/(2)-a,c.3-4 Hükümü Düzenlemesi .....	74
(aa) Arazi ile Yapı Sahipliğini Birbirinden Ayıran İfadeler .....	74
(bb) Hükümün Anlamı .....	77
b. Bakanlık veya İdare .....	80
3. Riskli Yapı Tespitine Karşı İtiraz ve Dava .....	80
4. Riskli Yapının Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine İşlenmesi.....	82
C. RİSKLİ YAPI HAKKINDA KARAR ALINMASI .....	83
1. Karar Alma Usulü ve Toplantı.....	83
a. Genel Olarak.....	83
b. Toplantı Yapılması Gerekip Gerekmediği Sorunu .....	84
(1) Sorunun Ortaya Konulması.....	84
(2) Kanaatimiz: Kararın Mutlaka Toplantı Yapılmak Suretiyle Alınmasının Zorunlu Olması .....	86
(aa) Kat Mülkiyetine Tabi Binalarda .....	88
(bb) Paylı Mülkiyet Durumunda .....	90
c. Toplantının Zamanı, Niteliği ve Tabi Olduğu Hükümler .....	93
(1) Toplantının Zamanı.....	93
(aa) 6306 sayılı Kanun'un İlk Halinin Düzenlemesi.....	93
(bb) Mevcut Düzenleme .....	96
(cc) Toplantının Riskli Yapı Tespiti Üzerine Yapılması Gerekliliği .....	97
(i) Riskli Yapı Tespitinden Önce 6306 Sayılı Kanun'a Göre Karar Alınmasının Mümkün Olmaması .....	97

(ii) Tespitin Kesinleşmesinin Gerekip Gerekmediği Sorunu .....	99
(2) Toplantının Niteliği ve Riskli Yapının Tabi Olduğu Hükümler .....	101
d. Toplantı.....	103
(1) Genel Olarak .....	103
(2) Toplantı Çağrısı .....	105
(3) Toplantı Yeter Sayısı .....	107
e. Karar Yeter Sayısı .....	108
f. Karar Yeter Sayısının Sağlanamaması Durumunda Hakime Başvuru İmkanı .....	110
2. Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar .....	112
a. Mevcut Binanın Güçlendirilmesi Kararı.....	113
(1) Genel Olarak .....	113
(2) Güçlendirme Kararına İlişkin Uygulama Yönetmeliği m.8/5 Düzenlemesi .....	114
(3) Değerlendirme ve Kanaatimiz.....	115
b. Riskli Yapının Yıkılarak Yeniden Bina Yaptırılması ve Şartları .....	118
(1) Genel Olarak .....	118
(2) Yeniden Değerlendirme (Binanın Yeniden Yaptırılması) Yükümlülüğü .....	119
(3) Yeni Binanın ve Bağımsız Bölümlerin Nitelik ve Özellikleri ile İnşaatın Yaptırılma Şekli ve Şartları Hakkında Karar Alınması .....	124
c. Parsel Üzerinde Münferit veya Birleştirilerek Uygulama Yapılması.....	125
3. KAT MALİKLERİ VEYA PAYDAŞLARCA AKDEDİLMESİNE KARAR VERİLEBİLECEK SÖZLEŞMELER.....	126
a. Genel Olarak .....	126
b. 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği Düzenlemesi .....	127

c. Kararlaştırılması Muhtemel Çeşitli Sözleşme	
Tiplerinin Değerlendirilmesi .....	128
(1) Payların Satışı .....	128
(aa) Genel Olarak .....	128
(bb) Taşınmazın Tamamının Satışına Karar	
Verilmesinin Mümkmün Olup Olmadığı	
Tartışması.....	128
(cc) Payların Satışı Kararının Anlamı ve Kapsamı	131
(2) Eser Sözleşmesi .....	133
(3) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi .....	134
(4) Gelir Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi.....	137
(5) Kullanma Karşılığı İnşaat Sözleşmesi .....	139
(6) Adi Ortaklık Sözleşmesi .....	140
<b>D. KARARLARDA ve KURULMASI</b>	
<b>KARARLAşTIRILAN SÖZLEşMELERDE UYULMASI</b>	
<b>GEREKEN ESASLAR.....</b>	<b>142</b>
1. Tüm Kat Malikleri veya Paydaşların Haklarının	
Korunması.....	142
a. Mülkiyet Hakkının Korunması.....	143
(1) Genel Olarak.....	143
(2) Bağımsız Bölümün Değerinin ve Niteliğinin	
Korunması.....	145
b. Bağımsız Mülkiyetin Korunması .....	147
c. Taşınmazın Niteliğinin Korunması.....	149
2. Dürüşlük Kuralına Riayet ve Keyfilik Yasağı.....	150
3. Akdedilmesi Kararlaştırılacak Sözleşmeler Arasında	
Öncelik Sıralaması Tartışması .....	151
<b>V. KARARLARA KATILMAYAN PAYDAşLARIN</b>	
<b>DURUMU VE KARARLARIN HÜKÜMSÜZLÜğÜ .....</b>	<b>153</b>
A. Genel Olarak .....	153
B. Karara Katılmayan Kat Maliki veya Paydaşların Arsa	
Paylarının Satışı.....	155
C. Kararların Geçersizliği ve Geçersizliğin Sonuçları.....	157
1. Genel Olarak .....	157

---

2. Geçersizlik Halleri .....	158
a. Yokluk.....	158
(1) Kararın Riskli Yapıya İlişkin Olmaması .....	159
(2) Kanunun Aradığı Karar Yeter Sayısına Ulaşılammış Olması .....	159
b. Kesin Hükümsüzlük (Butlan) .....	161
(1) Genel Olarak.....	161
(2) Azınlığın Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Kararlar ....	162
(aa) Esasa İlişkin Olarak .....	162
(bb) Usul Hükümlerine Aykırılığın Azınlığın Mülkiyet Hakkının İhline Yol Açması.....	164
(3) İptal Edilebilirlik .....	166
3. Geçersiz Karara Karşı Başvurulabilecek Hukuki Yollar .....	167
a. Yokluk veya Kesin Hükümsüzlük Durumunda.....	167
b. İptal Edilebilirlik Durumunda .....	169
4. Görevli Mahkeme .....	170
a. Genel Olarak .....	170
b. Kanaatimiz .....	173
(1) Yokluk veya Kesin Hükümsüzlük Sebebine Dayalı Davalarda .....	173
(2) İptal Davalarında .....	175
5. Geçerli Bir Karar Olmaksızın veya Geçersiz Karara Dayanılarak Akdedilen Sözleşmenin Durumu .....	176
a. Genel Olarak .....	176
b. Bir Kısım Kat Maliki veya Paydaş Tarafından İmzalanmış Olan Sözleşmenin Durumu .....	177
SONUÇ .....	183
KAYNAKLAR .....	189