

I. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Bina Ve Riskli Alan Kavramı

A. Riskli Alan

Arazideki zeminin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından belirlenen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlardır. Bir yerleşim alanının risk taşıyıp taşımadığının belirlenmesinde can ve mal kaybı riski belirleyici faktör olacaktır.

B. Riskli Yapı

Riskli alan olarak kabul edilen alanlar içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış veya yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıdığı gerekli teknik ve bilimsel incelemelere dayanılarak tespit edilen yapılardır. Binaların riskli yapı olup olmadığının tespitinin yapılması için ilgililer tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığından lisans almış büro, şirket ve üniversitelere müracaat edilir eğer ilgililer binalarının riskli yapı olup olmadığının tespiti için kendilerine verilen süre içerisinde başvuru yapmaz iseler bu tespit Bakanlık ya da yapının bulunduğu yer belediyesi tarafından yaptırılmaktadır.

C. Rezerv Yapı Alanı

Rezerv yapı alanı, kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen yeni yapı alanı anlamına gelmektedir. Mevzuatta; Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ veya idarenin talebine bağlı olarak re'sen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tanımlanmak olup rezerv yapı alanı, kentsel dönüşüm uygulaması ile riskli olan bölgelerin belirlenmesi ile birlikte; aynı bölgede risk nedeni ile yeniden dönüşümün söz konusu olmadığı bölgenin, bir başka bölgeye taşındığı alanı ifade etmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli bölge olarak belirlenmiş ve rezerv yapı alanlarına taşınması kararı verilen bölgede yaşayan kesim için 3 farklı yöntem izlemekte olup bunlar şu şekildedir;

* İnşaatı devam eden proje alanı içinde daire vermek,

* Hazır projelerden daire vermek,

* Daire yerine para teklifi sunmak.

II. Yıkım Kararı Nasıl Alınır

Yapılan tespit sonucu riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir. Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, bulunduğu yer Tapu Müdürlüğü tarafından mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malik tarafından yıktırılmamış ise yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta

bulunulur. Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; yıktırma masrafi öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yaptırılır.

A. Yıkım Kararına Karşı İtiraz

Yapılan çalışmalarda riskli yapı olarak tespit edilen binanın kat maliklerinin bu duruma 15 gün içinde itiraz etme hakları bulunmaktadır. Yapılan bu itirazlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, üniversitelerde görevli inşaat, jeoloji veya jeofizik mühendisliği ile hukuk fakültesi öğretim üyeleri arasından seçilecek üç kişi ve Bakanlıkta görevli iki kişiden oluşan teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanmaktadır. İtiraz işlemi takip eden süre içerisinde bakanlık ve belediyenin yaptığı tespit çalışmalarının tüm masrafları kat malikleri tarafından karşılanacak karşılanamadığı durumunda ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binamaliklerinin tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek tesis eder ve bu durumu paydaşlara bildirir.

B. Yıkım Kararının İptali İçin Dava

Hak sahipleri, itiraz yolunu kullanmayıp, 6306 Sayılı Kanununun 6. maddesi uyarınca, risk tespitinin tebliğinden veya öğrenilmesinden itibaren 30 gün içerisinde İYUK uyarınca bir iptal davası da açılabilmektedirler. İlgililer dava açmadan önce İYUK'nun 11. maddesine göre; "üst makamlara başvuru yapıp" sonrasında dava açabilirler. İlgililer tarafından, idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması için üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenebilir.

Böyle bir itiraz söz konusu olduğu zaman idari dava açma süresi duracaktır. Risk tespit raporunun kat maliklerine tebliğ edilmesinden sonra başlayacak olan dava süresi içinde, söz konusu itiraz talebinde bulunulursa, 30 günlük iptal davası açma süresi duracaktır. O ana kadar işleyen kısım dava açma süresinin geçmiş kısmı olacak ve idareden gelecek cevaba göre dava açma süresi, kalan süre açısından yeniden hesaplanacaktır. Üst makama başvuru yapılmasını takip eden 60 gün içerisinde, talebe cevap gelmez ise, talep reddedilmiş sayılacaktır. İtiraz talebinin açıkça reddedilmesi ile veya 60 günlük süre sonunda zımnen reddedilmiş sayılması ile dava açma süresi kaldığı yerden tekrar işlemeye başlayacaktır. Ancak kişinin üst makama başvuru yolu zorunlu değildir böyle bir başvuruda bulunulmayıp doğrudan iptal davası açılabilmesi de mümkündür.

6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin dokuzuncu fıkrası gereğince, risk tespit raporlarının hukuka aykırı olması sebebiyle açılacak iptal davasında, yürütmenin durdurulması kararı verilmeyecektir. Bu yüzden mahkemelerin hızla dosyayı ve binayı risk açısından incelemek üzere bilirkişi heyeti oluşturup, bilirkişi raporunu da çok kısa bir sürede alması gerekmektedir. Konunun önemi ve dava konusu binaların yıkım tehlikesi olduğu için 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde ivedilikle görüşülüp, karara bağlanacaktır. Eğer iptal davasının sonucunda risk tespit raporunun iptali kararı çıkar ise, bu durum ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir.

İYUK uyarınca, ilgililerin risk tespit raporlarına karşı açacakları iptal davasının açılacağı görevli ve yetkili mahkeme, riskli yapının yetki alanına tabi olan idare mahkemesi olacaktır. Kanunda belirtilen süreler hak düşürücü sürelerdir. Bu sürelere uyulmadığı zaman; hem itiraz yolu hem de dava açma yolu kaybedilecektir.

III. Yıkım Kararının Uygulanması Ve Sonuçları

Mahkeme kararına rağmen riskli yapının yıktırılmadığı tespit edilirse bu durum Bakanlık tarafından İdareye bildirilir ve buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlık tarafından yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek tesis eder ve bu durumdan ilgilileri bilgilendirir.

Yöneticinin, denetçinin veya paydaşların üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile paydaşlar kurulu toplantıya çağrılır. Bu toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda bütün paydaşlarca oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır, anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün paydaşlar tarafından imzalanır, toplantıya iştirak etmeyenlere ise noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir ve paydaşlardan gelecek cevaba göre satış ve tahsis işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.

Avukat Mehmet Yaşar Şahin