

Sn. Murat KURUM
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Ankara

25.03.2021

Konu: “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un Uygulama Yönetmeliği” hususunda GYODER görüşü

Sayın Bakanım,

Bilindiği üzere, afet riski altındaki alanlarda henüz afetler meydana gelmeden yapılacak dönüşüm ve iyileştirme gibi uygulamalar ülkemizde “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” (“**6306 s. Kanun**”) ile düzenlenmiştir. Ayrıca 6306 s. Kanun’un uygulanmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi adına Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (“**Bakanlık**”) tarafından 15 Aralık 2012 tarihinde “6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği” (“**Yönetmelik**”) yayımlanmıştır. Öte yandan süreç içerisinde sektörün ve toplumun ihtiyaçları doğrultusunda zaman zaman 6306 s. Kanun’da ve Yönetmelik’te çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda 6306 s. Kanun’da son olarak 4 Temmuz 2019 tarihinde kabul edilen “7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (“**7181 s. Kanun**”) ile değişiklik yapılmış, 6306 s. Kanun’un “*Uygulama işlemleri*” başlıklı 6. maddesine, aşağıda aktardığımız 13. fıkra hükmü eklenmiştir:

“...Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10’u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir...”

Kentsel dönüşüm uygulamalarında müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışına ilişkin olan bu düzenlemedeki “**Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir**” ibaresinin uygulanmasına ilişkin olarak, 19 Ekim 2019 tarihinde de Yönetmelik’te değişiklik yapılmış ve Yönetmeliğin işbu Görüş Yazımıza konu olan 13. maddesine önemli eklemeler getirilmiştir. Bu eklemelerden bir tanesi de 10. fıkra olmuştur. Gelgelelim, söz konusu 10. fıkra, ilgili ibarenin uygulanmasına yönelik ek bir düzenleme olmayıp, 6306 s. Kanun’un 6. maddesine yapılan eklemenin Yönetmeliğe değiştirilmeksizin yansıtılması şeklinde gerçekleştiğinden, söz konusu eklemeyi burada ayrıca aktarmıyoruz.

Görüldüğü üzere, müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışına ilişkin detaylı düzenleme yapılmamış olması, ilgili hükmün uygulamada 6306 s. Kanun’un ruhuna ve özüne aykırı olarak müteahhitleri önemli ölçüde mağdur edecek şekilde yorumlanmasına yol açmaktadır. Hal böyleyken, uygulamanın belirsizliği nedeniyle sektördeki paydaşların mağduriyetine yol açan durumun giderilmesi hususunu Sayın Bakanlığınızın dikkatlerine getirmek ihtiyacı hasıl olmuştur.

6306 s. Kanun'da malik ayrımı yapılmaksızın bütün maliklerin muvafakatinin aranmış olması, asıl hedefin **arsanın kentsel dönüşümdeki maliklerinin muvafakatinin alınması** yönünde olduğu halde, Yönetmelik bu hedef doğrultusunda düzenlenmemiştir. Bilindiği gibi kanunlar genel, soyut ve objektif düzenleyici işlemlerdir. Kanunların bu özellikleri sebebiyle kanunun uygulamasını gösterip, hangi durumlarda, kimlere uygulanacağına ilişkin yönetmelik, tebliğ ve genelge gibi düzenleyici işlemler çıkarılmaktadır. Bu yönetmelik hükümleri kanun uygulamasını somutlaştırmakta ve sübjektif (belli kişilere uygulanabilir) hale getirmektedir. Yönetmeliğin kanunun amacını ortaya koyacak şekilde düzenlenmemesi sebebiyle 3. Kişiler ve kanunun uygulamakta görevli kamu çalışanları hatalı yorumlar yapabilmektedirler. Bu kapsamda uygulamada Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinde müteahhitten sadece ilk aşamada arsa payı sahibi olan arsa maliklerinin muvafakati istenmeyip, bunun yerine; arsa sahibinin taşınmazı devrettiği malikten, daha da ileri gidilerek müteahhidin taşınmazı devrettiği üçüncü kişilerden ve hatta kat irtifakı ile eskiden yahut sonradan bağımsız birim satılan tüm yeni maliklerden muvafakat istenmektedir. Yani, 6306 s. Kanun'un asıl amacı sadece kentsel dönüşümde evini yenileyen ve haliyle arsa üzerinde paya sahip olan arsa sahiplerini korumak iken, arsa sahibinden veya müteahhitten uygulamaya konu taşınmazları farklı aşamalarda devralan tüm eski ve yeni maliklerin muvafakati aranmaktadır. Böylesine zor ve açıkçası kamu yararı açısından gereği de olmayan bir uğraş nedeniyle, halihazırda oldukça zahmetli süreçlere gebe olan kentsel dönüşüm işi daha da zor uygulanabilir hale gelmekte, bu işte emek harcayan müteahhitler mağdur edilmektedir.

Bu nedenlerle, bugünlerde birçok yüklenici firmayı mağdur etmekte olan Yönetmeliğin 13. maddesinin 10. bendinin sondan bir önceki cümlesinde, "*Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için **müteahhit ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini imzalayan** bütün maliklerin muvafakati gerekir*" şeklinde değişiklik yapılmasını elzem görmekteyiz. Önermekte olduğumuz değişiklik sayesinde, müteahhitte kalacak bağımsız birimlerin satışı için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince talep edilen muvafakat belgesi, yalnızca kentsel dönüşüm kapsamında müteahhitten sorumlu olduğu inşaat yapım sözleşmesini imzalayan ve o tarih itibarıyla malik olan kişilerden istenecektir. Bu sayede, müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışında bütün maliklerin rızası aranmak yerine söz konusu işlem yalnızca ilgili maliklerden alınan muvafakat ile sınırlandırılmış olacaktır.

İzmir'de yaşanan acı felaket sonrasında ülkemizin gündemine bir kere daha yerleşen deprem gerçeğiyle mücadelede elimizdeki en önemli araçlardan biri olan kentsel dönüşüm gibi toplumun güvende yaşama olgusunu temelden etkileyen böyle önemli bir alanda, tabiri caizse elini taşın altına koyarak sorumluluk üstlenen müteahhitlerin mağduriyetinin giderilmesi adına, ilgili mevzuat değişikliğinin gerçekleştirilmesi yönündeki görüşümüzü Sayın Bakanlığınızın bilgilerine arz ederiz.

Saygılarımla,

Mehmet KALYONCU
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı