

Prof. Dr.

Etem Sabâ ÖZMEN

Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk ABD Başkanı

Doç. Dr.

Mehmet ŞENGÜL

Avukat

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAT
MÜLKİYETİ UYGULAMALARI İLE
SINIRLI AYNİ HAKLAR VE ŞERHLER**

**(6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların
Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Hükümlerince)**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XXIII
KAYNAKÇA	XXV
GİRİŞ.....	1

Birinci Bölüm

Riskli Yapı Kararının Kesinleşmesinin Taşınmaz Mülkiyetine Etkileri

§1. ARAZİ – YAPI BİRLİKTELİĞİNE BAĞLI OLARAK YAPININ NİTELİĞİ	7
I. Genel Olarak Taşınmaz Mülkiyeti	7
II. Taşınmaz Mülkiyeti Olarak Arazi	9
III. Yapının Taşınmaz Mülkiyetindeki Yeri.....	10
§2. 6306 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE YIKILACAK YAPILARIN ARAZİ MÜLKİYETİNE HUKUKÎ ETKİSİ	16
I. Kat Mülkiyetine/Kat İrtifakına Konu Olmayan Yapılarda	17

A. Tek Kişi Mülkiyetinde Oluşan Hukukî Sonuç: Cins Tashihi.....	17
B. Birlikte Mülkiyet İlişkisinde Oluşan Hukukî Sonuçlar.....	19
1. Birlikte Mülkiyete İlişkin Genel Bilgi ve Bu Yöndeki Terminoloji Sorunu.....	19
2. Birlikte Mülkiyet İlişkisinde Arazi Yapı Birlikteliğine Dayalı Sonuçlar.....	25
3. Birlikte Mülkiyette Yıkıma Dayalı Sonuçlar	31
II. Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakı Konusu Yapılarda Yıkıma Dayalı Özellikler	34
A. Genel Olarak Kat Mülkiyetinde Yapılaşma Farklılığına Dayalı Sistemler.....	34
B. Kat Mülkiyetine Konu Yapılarda Yıkımın Hukukî Etkisi..	36
1. Klasik Kat Mülkiyetinde Anayapının Yıkılması Hâlinde Olasılıklar	40
a. Yıkım Sonrası Oluşacak Hukukî Durum	40
b. Genel Olarak Kat Mülkiyetinin Sona Ermesinde Sınırlı Ayni Hakların Durumu	42
aa. Bağımsız Bölümleri Kısıtlayan Sınırlı Ayni Haklar Bakımından	42
bb. Kat Mülkiyetinin (Doğal Olarak Arazisinin) Tümünü Kısıtlayan Sınırlı Ayni Haklar Bakımından.....	44
2. Toplu Yapılarda Blokların Yıkılması Hâlinde Olasılıklar	46
a. Genel olarak.....	46
b. Yıkılan Bazı Blokların Aynı Proje İle Yapımı Gerekiyorsa.....	48
c. Yıkılan Bloklar Yerine Daha Fazla Bağımsız Bölüm İnşasına İlişkin Sorunlar.....	54
d. Tek Parselde Bazı Blokların Yıkımı Sonrası Bölünme Olasılığı	58

C. Kat İrtifakına Konu Yapılar Bakımından Yıkımın Hukukî Etkisi.....	61
§3. İMAR BARIŞI ÇERÇEVESİNDE YAPI KAYIT BELGESİ ALINMASININ RİSKLİ YAPI KARARINA ETKİLERİ	63

İkinci Bölüm

Birlikte Mülkiyette Yeniden Değerlendirme Yolunda Karar Alınması ve İcrasına Yönelik İşlemler

§4. GENEL HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE BİRLİKTE MÜLKİYETTE YARARLANMA VE YÖNETİME İLİŞKİN KARARLAR.....	67
I. Paylı Mülkiyette	68
II. Elbirliği Mülkiyetinde	71
§5. 6306 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE YENİDEN DEĞERLENDİRME KARARI VE İCRASI.....	72
I. Genel Olarak	72
II. Kanuni Çoğunluğun Nasıl Hesaplanacağı Sorunu	74
III. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Paydaşlıktan Çıkarmaya İlişkin Özellik	83
IV. Yeniden Değerlendirme Kararı ve İcrası	84
A. Birlikte Mülkiyette Karar Borçlandırıcı İşlem ve Tasarruf İşlemi Ayrımına Genel Bakış	84
B. Yeniden Değerlendirme Sürecinde Hukuki İşlemlerin Ayrı Ayrı Değerlendirilmesi	88
1. Yeniden Değerlendirmeye İlişkin Karar Alma Süreci..	88
2. Kararın İcrası Yolunda Kazandırıcı İşlemler	90
a. Kararın İcrası Gereği Borçlandırıcı İşlemin Yapılması	92
b. Borçlandırıcı İşlemin İfası Yolunda Tasarruf İşlemlerinin Yapılması	94

aa. Genel Olarak	94
bb. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Varılacak Sonuçlar	96
3. Elbirliği Mülkiyetinde Sonuçlar	102
4. Payda Paylı Mülkiyet veya Elbirliği Mülkiyet Oluşumuna Bağlı Özellik	103
5. Kararların Alınmasında ve İcrasında Şekil Sorunu	104
a. Kararların Alınmasında Şekil	104
b. Kararların İcrasında Şekil	109
aa. Kararın İcrasının Geçerlilik Şekline Bağlı Bir Hukukî İşlemi Gerekli Kılmadığı Haller	109
bb. Kararın İcrasının Geçerlilik Şekline Bağlı Sözleşmeyi Zorunlu Kılması	111
6. Kararların Alınmasında ve İcrasında Oy Hakkı ve Bunun Kullanılması	113
C. Azınlık Tarafından Satış Tehdidi Altında Alınan Kararlara ve İcrasına Hakimin Müdahalesi	120
D. Geçerli Olarak Alınmış Bir Karardan ve Kararın İcrasından Dönme/Feshe Bağlı Sonuçlar	127
§6. 6306 SAYILI KANUN UYARINCA YIKIMLA SONA EREN KAT MÜLKİYETİNE İLİŞKİN SORUNLAR	129
I. Kat Mülkiyetinin 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Kanundan Doğan Kısıtlama İle Sona Ermesine Dayalı Temel Özellikler	129
II. Yeniden Değerlendirilme Kararına Dayalı Olasılıklar	130
A. Anayapının Proje Değişikliği Gerektirmeksizin Yeniden İnşası Kararı	130
B. Fazla Bağımsız Bölüm Edinilmesine Dayalı Sonuçla Anayapının Yeniden İnşası	131
III. Pay Üzerinde Birlikte Mülkiyetin Varlığı Hâlinde Ortaya Çıkabilecek Sorunlar	135
A. Pay Üzerinde Elbirliği Mülkiyetinin Varlığı Hâlinde	135
B. Pay Üzerinde Paylı Mülkiyetin Varlığı Hâlinde	136

IV. Yıkım Öncesi Yeniden Değerlendirme Sürecinde Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülükler	138
§7. 6306 SAYILI KANUN UYARINCA PAYLI MÜLKİYET SÜRECİNDE PAYLAŞMA DAVASINA İLİŞKİN HÜKÜM VE SONUÇLAR.....	142
I. Türk Medeni Kanunu Hükümlerince Paylı Mülkiyette Paylaşma İstemine Bağlı Özellikler	143
II. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yeniden Değerlendirme Hakkı Ve Paylaşma İstemi Hakkı Çatışması.....	145
A. Genel Olarak	145
B. Kanundan Doğan Kısıtlama Çatışmasında Üstünlük Belirleme Zorunluluğu	146
C. Paylı Mülkiyeti Devam Ettirme Yükümlülüğü Başlığı Altında Geçerli Yeniden Değerlendirme Kararlarının Niteliği.....	149
1. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yeniden Değerlendirme Kararının Paylı Malın Sürekli Bir Amaca Özgülenmesi Niteliğinde Olmaması	150
2. Geçerli Yeniden Değerlendirme Kararının Paylı Hâlin Devamı Anlaşması Niteliği Taşımaması	151
3. Geçerli Yeniden Değerlendirme Kararı Mevcut İken Uygun Olmayan Zamanda Paylaşma İsteminde Bulunulduğunun İleri Sürülememesi.....	152
D. Yeniden Değerlendirme Kararının İcrası Mümkün Olduğu Müddetçe Paylaşma İstemine Yer Bulunmaması	153
E. 6306 Sayılı Kanun'un Lafzı ve Konuluş Amacı Bakımından Değerlendirme.....	155
F. Vardığımız Sonuca Bağlı Olarak Usul Hukuku Açısından Değerlendirme	158
G. Elbirliği Mülkiyetinde Ortaklığın Giderilmesi Hâlinde 2/3 Çoğunluğun Anlaşmasına Dayalı Sonuçlar	160
§8. 6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARINDA KARAR NİCELİĞİNE ETKİSİ DOĞRULTUSUNDA ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ.....	162

I. Arsa Payının Belirlenmesinin 5711 Sayılı Yasa İle Değişik KMK m. 3 Kapsamında Değerlendirilmesi	163
A. Tarihi Süreç	163
B. KMK 3. Maddesi Çerçevesinde Arsa Payının Belirlenmesi.....	168
II. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Taşıdığı Özellikler	169
A. Düzeltim Konu Aynı Hak Objesi “Pay”	171
B. Düzeltilen Arsa Payına İlişkin İstisnai Özellik.....	172
C. Mülkiyetin Pay Oranına Bağlı Değişikliğinde Özellik	173
D. Arsa Payı Düzeltilmesi Davasının Hak Düşürücü Süreye/Zamanaşımına Tabi Olmaması	173
III. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Arsa Payının Düzeltilmesi Davası	181
A. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Arsa Payı Düzeltilmesi Davası Açma Saiki.....	181
B. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Arsa Payının Düzeltilmesi Davası Açma Zamanı	181
C. Arsa Payı Düzeltilmesi Davalarında İhtiyati Tedbir ve TMK 1011 Hükmünce Geçici Tescil Şerhi İle Davalıların Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasına İlişkin Özellikler	184
D. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Kat İrtifakı/ Kat Mülkiyetinin Kurulduğu Tarihteki Bağımsız Bölümlerin Değerine Bağlı Saptanmasında Delil Güçlüğü	188
E. 6306 Sayılı Kanun Uygulamasında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Açılış Tarihine İlişkin Bazı Özellikler	189
F. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Dürüstlük Kuralı Denetimine Tabi Olmasına İlişkin Düşünceler.....	191
§9. YENİDEN DEĞERLENDİRME YOLUNDA ÖZELLİK ARZEDEN BAZI DURUMLAR.....	193

I. Mesken – İşyeri Ayrımına Dayalı Olarak Yeniden Değerlendirme Uyuşmazlıkları Ve Arsa Payının Belirlenmesine İlişkin Sonuçlar	193
II. Hak Sahiplerinin KMK Ek m. 4 Hükümü Uyarınca Yeniden Değerlendirme Kararı Alması	196
A. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yeniden Değerlendirme Seçeneklerinde KMK Ek m. 4 Uygulamasının Yeri	196
B. KMK Ek m. 4 Hükümüne İlişkin Düzenleme.....	197
C. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yeniden Değerlendirme Kararı İle KMK Ek m. 4 Hükümünce Alınan Kararın Çatışması.....	201
D. 6306 Sayılı Kanun İle KMK Ek m. 4 Hükümü Çatışmasında Korunması Gereken Yararın Saptanması ..	202

Üçüncü Bölüm

6306 Sayılı Kanun Uyarınca Taşınmazda Mevcut Sınırlı Ayni Haklar ile Şerhlerin Hüküm ve Sonuçları

§10. 6306 SAYILI KANUNDA YER ALAN KURAL VE YÖNETMELİKLE GETİRİLMİŞ ÇÖZÜM	209
I. Genel Olarak	209
II. Yeniden Değerlendirme Sürecinde Sınırlı Ayni Hak ve Şerhlere İlişkin 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği İle Getirilmiş Çözüm	213
III. Yeniden Değerlendirme Sürecinde Birlikte Malikler Dışında Üçüncü Kişiye Pay Devrinin Zorunlu Kılınması Hâlinde Sınırlı Ayni Hak ve Şerhlere İlişkin Sorun	217
§11. SINIRLI AYNİ HAK ve ŞERHLERE DAYALI HAK SAHİPLİĞİ	222
I. Riskli Yapı Kararına Yönelik İdari İşlemlerde Muhatabın Taşınmaz Maliki Olma Özelliği.....	222
II. Riskli Yapı Kararının Varlığına Katlanma Yükümlülüğü	224

§12. SINIRLI AYNİ HAKLARIN RİSLKLİ YAPI KARARINA DAYALI GENEL HÜKÜM VE SONUÇLARI.....	228
I. Taşınmazın Bütününe Yönelik Sınırlı Ayni Hakların Varlığı	228
II. Birlikte Mülkiyet Konusu Hakka Dayalı Sınırlı Ayni Haklara İlişkin Değerlendirme.....	233
III. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümlerde Kurulu Sınırlı Ayni Hakların Paylı Mülkiyete Dönüşümü	235
IV. Kat İrtifakına Konu Sınırlı Ayni Haklar	240
A. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine İlişkin Sonuçlara Tabi Olması	240
B. 6306 Sayılı Kanuna Dayalı Kat İrtifakı Sorunları.....	242
§13. SINIRLI AYNİ HAK TÜRLERİNE DAYALI HÜKÜM VE SONUÇLARI	245
I. Genel Olarak.....	245
II. Medeni Kanun Sistematiğine Dayalı Olarak Sınırlı Ayni Hakların Değerlendirilmesi	250
A. Taşınmazın Bütününe Kısıtlayan Taşınmaz Yükü ve İpoteklerde.....	250
B. Paya Bağlı Taşınmaz Yükü ve İpotek Haklarında	251
C. Zorunlu Olarak Kişiye Bağlı İrtifak Haklarında.....	257
1. İntifa Haklarında	258
a. Taşınmazın Bütününe İlişkin Kurulmuş İntifa Hakkına Bağlı Sonuçlar.....	259
b. Taşınmaz Payında Kurulmuş İntifa Hakkına Bağlı Sonuçlar	266
2. Oturma (Sükna) Hakkında	271
D. Devre Mülk İrtifaklarında	276
E. Kural Olarak Devredilebilen İrtifak Haklarında.....	283
1. Kaynak Haklarında	284
2. Üst Haklarında	285
F. Diğer İrtifak Haklarında (Kural Olarak Devredilemeyen).....	292

G. Tapuda Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklarda.....	298
H. Taşınmaz Lehine İrtifak Haklarında	299
§14. ŞERH EDİLMİŞ HAKLARA DAYALI HÜKÜM VE SONUÇLAR.....	302
I. Genel Olarak	302
II. Medeni Kanun ve Tapu Sicil Uygulamasında Şerhlere İlişkin Özellikler	304
A. Şerh Edilmemiş Nisbi Hakların Yalnızca Borçlusuna Karşı İleri Sürülebilmesi.....	304
B. Şerhlerin Kanunun Açık Bir Hükmüne Dayalı Yapılabilmesi	304
C. Şerhlerin Temelinde Yatan Hakkı Aynı Hak Niteliğine Kavuşturmaması	306
III. Medeni Kanun Sistematiğine Dayalı Olarak Şerhlerin Değerlendirilmesi	307
A. Kişisel Hakların Şerhi Türlerine Bağlı Değerlendirme	309
1. Kira Sözleşmelerinin Şerhi	309
a. Taşınmazın Bütününü Kısıtlayan Kira Şerhleri ...	309
b. Kat Mülkiyetine/Kat İrtifakına Konu Bağımsız Bölümlerde Mevcut Kira Şerhleri	313
2. Taşınmaz Satış Vaadi (Gayrimenkul Satış Vaadi) Şerhi	314
a. Genel Olarak	314
b. Riskli Yapı Kararı Öncesi Mevcut Taşınmaz Satış Vaadi Şerhleri	317
c. Mevcut Taşınmaz Satış Vaadleri İle Çelişen Yeniden Değerlendirme Kararları.....	319
d. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yeniden Değerlendirme Yolunda Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri Yapılması ve Bunların Şerhi	320
e. Kat İrtifakı/Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölüme İlişkin Yapılmış Taşınmaz Satış Vaadleri	324

3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şerhi	325
4. Satış İlişkisi Doğuran Hakların Şerhi	336
5. Dönme Koşullu (Rücu Şartlı) Bağışlamanın Şerhi	342
B. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları Şerhi Türlerine Bağlı Değerlendirme	347
1. Çekişmeli Hakların Korunması Şerhi	350
2. Haciz Şerhleri.....	358
3. İflas ve Konkordato Kararı Şerhleri.....	361
4. Art Mirasçı Lehine Konmuş Şerhler	362
5. Aile Yurdu Şerhi	373
6. Aile Konutu Şerhi.....	375
C. Geçici Tescilin Şerhi Türlerine Bağlı Değerlendirme.....	378
1. Kanuni Düzenleme.....	378
2. Geçici Tescil Şerhi	380
a. İddia Edilen Bir Aynî Hakkın Güvence Altına Alınmasına Dayalı Mahkeme Kararı	380
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması.....	384
D. İİK m. 28 Hükmünce Mahkeme Kararları ile Verilen Şerh Türüne Bağlı Değerlendirme.....	385
§15. 6306 SAYILI KANUN GEREĞİ KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDE SINIRLI AYNİ HAKLAR VE ŞERHLERE BAĞLI HUKUKİ SONUÇLAR	388
I. Genel Olarak Sınırlı Ayni Hakların Kamulaştırılması	388
II. Sona Erdirme Amaçlı Kamulaştırma İşleminin Değerlendirilmesi	390
III. Sınırlı Ayni Hak Türlerine Göre Sona Erdirme Amaçlı Kamulaştırma	391
A. Rehin ve Taşınmaz Yükünün Kamulaştırma Konusu Olması.....	391
B. İrtifak Haklarının Kamulaştırılması.....	391
1. İntifa Hakkına İlişkin Sonuçlar	391

2. Diğer İrtifak Hakları Bakımından Sonuçlar.....	392
IV. Kamulaştırma İşlemine Konu Taşınmazda Mevcut Şerhler ..	392
SONUÇ	395

Ekler

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN.....	397
6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ.....	418