

6306 SAYILI YASADA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERE DAİR BİLGİ NOTU

6 Şubat depremlerinin ardından kentsel dönüşüm süreçlerini hızlandırma ve bu yolla ülkemizdeki konut stokunun güvenli hale getirilmesi, yaşam alanlarımızın doğa olaylarına karşı dirençli hale getirilmesi gibi gerekçelerle, 9 Kasım 2023 tarihinde yürürlüğe konan ve 6306 sayılı Kanun başta olmak üzere çeşitli yasal düzenlemelerde değişiklikler içeren düzenleme birçok boyutuyla Anayasa'ya, AİHM ve AİHS'de tanımlanan ilkelere ve AYM kararlarıyla içtihat haline gelmiş kimi hususlara aykırılıklar içermektedir:

1- Geçmişte, yerleşik alanlardaki riskli yapıları güvenli hale getirmek sürecinde, bu yapılarda oturan yurttaşların ikamet edeceği yeni yerleşim alanları oluşturmak amacıyla ilan edilen rezerv yapı alanlarının, yeni düzenleme ile mevcut yapılaşmış alanlarda da ilan edilmesinin önü açılmıştır.

Yürürlüğe girdiği 2012 yılından itibaren 6306 sayılı yasada rezerv yapı alanı tarifinde (Madde 2/c) "yeni yerleşim alanı" şeklinde bir ibare bulunurken, yapılan son değişikle mevcutta yerleşik alan olan bölgeler de rezerv yapı alanı ilan edilebilir hale geldi. Böylelikle, ülkenin bütünündeki tüm yerleşim alanlarının rezerv yapı alanı ilan edilmesi ve bu yasa kapsamında belirlenen hükümler kapsamına alınması yönünde hiçbir engel kalmadı. Çünkü mevcut haliyle rezerv yapı alanı ilan edilmesi için herhangi bir ölçülebilir kriter veya sınır bulunmuyor. Rezerv alan ilanı için, söz konusu alanda belli bir oranda riskli yapı bulunması gerekir gibi bir kısıtlama/belirleme söz konusu değil. Bu durumun yaratacağı sorun ise, yerleşimlerin rezerv yapı alan ilanı edilmesinin ardından söz konusu Yasa kapsamında belirlenen plan askı süreçleri, itiraz etme, dava açma açma süreleri ile zorla tahliye, kamulaştırma, hak sahipliği gibi konularda belirlenen hükümlerin artık herhangi bir bilimsel kriter, sınır ve gereklilik olmaksızın ülkedeki tüm yerleşimler için uygulanabilir hale gelmesidir.

Yasa maddesindeki söz konusu belirsizlik, Anayasamızın 2. maddesinde belirlenen hukuk devletinin en temel ilkelerinden biri olan "Belirlilik İlkesi" ile Anayasanın 7. Maddesine aykırıdır. Bilindiği üzere, Anayasamızın 7. maddesinde; "Yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisi'nindir. Bu yetki devredilemez." hükmü bulunmaktadır. Buna göre Anayasa'da yasa ile düzenlenmesi öngörülen konularda yürütme organına genel ve sınırları belirsiz bir düzenleme yetkisinin verilmesi mümkün değildir.



Yürütmenin düzenleme yetkisi, sınırlı, tamamlayıcı ve bağımlı bir yetkidir. Bu nedenle, yürütme organına yasalarla düzenlenmemiş bir alanda genel nitelikte kural koyma yetkisi verilemez. Ayrıca, yürütme organına düzenleme yetkisi veren bir yasa kuralının Anayasa'nın 7. maddesine uygun olabilmesi için temel ilkelerin konulması, çerçevenin çizilmesi, sınırsız, belirsiz, geniş bir alanın bırakılmaması gerekir. (Anayasa Mahkemesi: 07.07.2014 gün E:2010/69, K:2011/116)

2- Geçmişte çoğunlukla kamu mülkiyetindeki boş araziler rezerv yapı alanı olarak ilan edilirken; yapılan son değişiklikle birlikte, bir anda tüm yerleşim alanları, hatta bütün olarak bir kent rezerv yapı alanı olarak ilan edilebilir hale getirilmiştir. Böylelikle, belki de on yıllardır ikamet edilen konutların 90 gün içinde boşaltılması gerektiği "yasal" olarak tebliğ edilecek ve söz konusu mülk "gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama" için kullanılabilir hale gelmiştir. (Madde 6, 5/g)

Yasada yapılan değişiklikle, Bakanlık veya ilgili idare sizin talebiniz olmadan, ikamet ettiğiniz konuta dair riskli yapı tespitinde bulunabilecek. Buna karşı koymaya çalıştığınızda, kolluk kuvvetleri eliyle bu tespit zorla yaptırılabilir.

Sınırları müphem bir yetkiyle, yaşam alanlarımız rezerv yapı alanı olarak ilan edildiğinde artık 6306 sayılı yasa kapsamına alınmış oluyor. Böylelikle, riskli alan tespitinin gerektiğinde zorla yapılmasından başlayarak, binanın kolluk kuvvetleri marifetiyle zorla tahliye edilmesi ve 90 gün içerisinde idari makamlarca zorla yıktırılması ve yıkım masraflarının da mülk sahiplerine ödettirilmesine kadar bir dizi önlem uygulanabilir hale gelmektedir.

Bu nedenle, Anayasamızın 21. maddesinde belirlenen *Konut Dokunulmazlığı* hakkını ile 35. maddesinde tanımlanan *Mülkiyet Hakkı'nı* ihlal edecek içeriktedir. Bilindiği üzere, yalnızca kamu yararı amacı taşıması durumunda sınırlandırılabilen bir hak olan Mülkiyet hakkının, yine hukuki bir ilke olan ölçülülük ilkesi gereği, mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin gerekliliği, elverişliliği, orantılı olması kriterlerinin de kamu yararı şartı ile birlikte bulunması gerekmektedir. Kamu yararı bulunması şartı, aynı zamanda müdahalede güdülen meşru amaçla yapılan müdahalenin "ölçülü" olması veya başvuruçunun hakları ile kamu yararı ve diğer değerler arasında bir denge kurulması anlamına gelen ve AİHS ve AİHM kararlarında yerleşik hale gelen *Adil Denge İlkesine* de aykırıdır.



3- 6306 sayılı yasada yapılan değişiklikle birlikte, yasa kapsamında kalan alanlarda imar planlarının askı ve itiraz süreleri ile mülk sahibine yapılan ihtar sürelerinin düşürülmesi; yargı sürecinde yürütmeyi durdurma kararına itiraz yolunun kapatılması tüm yurttaşların hukuksal güvencelerini elinden almakta ve kendileri/mülkleri ile ilgili alınan kararlara karşı hak arama yollarının engellenmesi anlamı taşımaktadır. Yeni yasal düzenlemeyle ayrıca, özellikle deprem bölgesinde yerini yurdunu terk etmek zorunda kalmış yurttaşlara, mülklerine dair tebligatların kısıtlı bir sürede, muhtarlıklar veya e-devlet üzerinden yapılması, bu tebligatlar sonucunda mülkü hakkında alınan riskli yapı ilanı, yıkım kararı, satış kararı gibi radikal kararlar dahi doğrudan tebliğ edilmeyecek; karardan haberdar olmayan yurttaşların mülklerinin satılması, yıkılması gibi vahim durumların gündeme gelmesine sebep olacaktır.

Yurttaşların kendilerini ilgilendiren ve Anayasal haklarını tehdit edecek düzeydeki kararlardan haberdar olmalarının engellenmesi, itiraz ve hak arama yollarının kısıtlanması söz konusudur. Bu durum da, AYM kararlarında içtihat haline gelen; anayasal bir hakkının ihlal edildiğini ileri süren herkese hakkın niteliğine uygun olarak iddialarını inceletebileceği makul, erişilebilir, ihlalin gerçekleşmesini veya sürmesini engellemeye ya da sonuçlarını ortadan kaldırmaya elverişli idari ve yargısal yollara başvuruda bulunabilme imkanı olarak tanımlanan *Etkili Başvuru Hakkı'nın* ihlali anlamına gelmektedir.

4- Yasada yapılan değişiklikle, geçmişte riskli yapı süreçlerine dair tüm başvuru ve işlemlerde bina sakinlerinin 3'te 2'sinin onay vermesi gerekirken artık %50+1 kişinin onayı yeterli getirilmiştir. Söz konusu karar sürecinde salt çoğunluğa aykırı bir görüşe sahip olmanız halinde, mülkünüz salt çoğunluğu oluşturan kişilere açık artırmaya sunulacak, satılmaması durumunda rayiç bedel üzerinden kamulaştırma işlemleri başlatılacaktır.

6306 sayılı yasada, 9 Kasım 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklikler yürürlüğe girmeden önce karar yeter sayısı 3'te 2'si oranındayken, artık her türlü tespit, yıkım, müteahhitle anlaşma, sözleşme hazırlanması, binanın yıkımı vs gibi hayati süreçlerin %50+1 ile alınabilmesinin önü açılmıştır. Mevcut uygulamada yaşanan kimi aksaklıkların çözümü için bu yolun izlendiği açıklanmış olsa da, ilgili düzenleme azınlıkta kalanların karar alma süreçlerine katılım ve itiraz haklarını ellerinden alması, etkili başvuru yollarının tanınmaması gibi sebeplerle Anayasal hakların ihlaline yönelik düzenlemeleri içinde barındırmaktadır.



5- Binanın riskli olmasının ardından gerçekleşen yıkım ve yeniden inşa sürecinde ortaya çıkacak olan maliyeti karşılayacak düzeyde maddi olanaklara sahip olunmadığında, Bakanlık ile ortak hale gelinmesi; tapulu mülkiyetinizin, söz konusu borcu ödeyememe halinde kanuni mirasçılara devretmenin mümkün olmadığı ve vefat durumu ile sonlanan "oturma izni"ne dönüştürülmesi yönündeki düzenleme de orantısız, eşitsiz bir düzenlemedir ve Mülkiyet Hakkı'nı ihlal eder niteliktedir. (6/A Maddesi)

6 - Özet olarak, rezerv yapı ilanından riskli yapı kararına, tahliye işleminden yıkım kararına tüm süreçlerde itiraz süreçleri daraltılmış, dava yetkileri sınırlandırılmıştır. Yeniden inşa aşamasında plan askı ve itiraz süreçleri ile uygulama projesi aranmamasına kadar tüm süreçler geniş halk kitlelerinin yerine müteahhitlerin ve bir avuç sermayedarın yararına düzenlenmiştir. Resmi Gazete ilanının ardından, deprem bölgesi dışında, ülkenin birçok yöresinde rezerv yapı ilanlarının sıklaşmış olması, söz konusu yasal düzenlemeye dayanarak yaygın bir biçimde mülksüzleştirme ile sonuçlanacak pratiklerin hayata geçirileceğinin öncü işareti niteliğindedir. Bu nedenle, toplumun geniş kesimlerinin en temel Anayasal haklarını tehlikeye atan bu düzenlemenin AYM'ye taşınması ve dahası sürekli olarak gündemde tutulması kamu yararı açısından bir gerekliliktir.

Gereği için bilgilerinize sunarız.

TMMOB Şehir Plancıları Odası