

# Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu

Ahmet Yılmaz<sup>1,\*</sup>, Hülya Demir<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, İstanbul.

## Özet

*Kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulanmaya başlaması ile birlikte yasa koyucunun öngöremediği sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu sorunlardan biri de; uygulamaların gerçekleştirildiği alanlarda, kat irtifakına veya kat mülkiyetine konu binaların yıkımına karar verilmesiyle paylı mülkiyete dönüşen parsellerde doğacak hakların malikler arasındaki dağılımında tek ölçüt olarak kullanılan arsa paylarının belirlenmesi işlemidir.*

*634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 5711 sayılı Yasa ile değişik 3. maddesi hükmüne göre; kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir.*

*Bugüne kadar malikler tarafından önemsenmeyen ve pek de bilinmeyen arsa paylarının, dönüşüme konu ana gayrimenkul hakkında alınacak kararlarda ve özellikle dönüşüm uygulamalarının "rant" bölüşümünde ana ölçüt olması malikler arasında anlaşmazlıkların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu anlaşmazlıklar, idari davalara konu olarak "durdurulamaz" yapıda olan kentsel dönüşüm uygulamalarının engellenmesine sebep olmuştur. Konu hakkında tüze ve yargı kararlarının kesin hükümleri olmasına rağmen maliklerin ve uygulamaları yürüten yüklenicilerin olası bilgi eksiklikleri uygulamaların yanlış yürütülmesine sebep olabilmektedir. Bu tür yanlışlıklar özellikle maliklerin kazanımlarının yanlış hesaplanmasına, uygulamaların adil ve hızlı bir şekilde uygulanamamasına ve toplumun kentsel dönüşüm uygulamalarına olan güveninin sarsılmasına sebep olabilmektedir.*

*Kentsel dönüşüm uygulamalarında arsa payına ilişkin davalar incelendiğinde; malikler tarafından arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olarak özgülenmediği ya da arsa payı ayrılmadığı ve tapuya da bağımsız bölüm olarak kaydedilmediği iddia edilerek sulh hukuk mahkemelerine davaların açıldığı ortaya çıkmaktadır.*

*Özetle, yasa koyucunun çözüm odaklı getirdiği yeni yasaların, mevcut sorunları çözmek yerine yeni sorunlar doğurduğu ve bu sorunlardan özellikle arsa payı sorununun toplumun konşuluk ilişkilerinin bozulmasına, kişilerin kazanımlarının yanlış hesaplanmasına, uygulamaların adil ve hızlı bir şekilde uygulanamamasına ve uygulamalara olan toplumsal güvenin sarsılmasına sebep olarak adli davalara sıklıkla konu olduğu görülmektedir. Bu çalışma ile kentsel dönüşüm uygulamalarında arsa payı sorunu mevcut tüze ve ilgili dava kararları ile ele alınmış, sorunun ortaya çıktığı örnek davalar incelenmiş, sorun teşkil edebilecek olası durumlar irdelenerek kısa vadede ve uzun vadede olmak üzere çözüm önerileri sunulmuştur.*

## Anahtar Sözcükler

Kentsel Dönüşüm, Arsa Payı, Kat Mülkiyeti Kanunu, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, İhtiyati Tedbir

## 1. Giriş

Kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulanmaya başlaması ile birlikte yasa koyucunun öngöremediği sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu sorunlardan biri de bugüne kadar malikler tarafından önemsenmeyen ve pek de bilinmeyen arsa paylarının, dönüşüme konu ana gayrimenkul hakkında alınacak kararlarda ve özellikle dönüşüm uygulamalarının “rant” bölümünde ana ölçüt olmasıdır. Bu anlaşmazlıklar idari davalara konu olarak, “durdurulamaz” yapıda olan kentsel dönüşüm uygulamalarının engellenmesine sebep olmuştur. Konu hakkında tüze ve yargı kararlarının kesin hükümleri olmasına rağmen maliklerin ve uygulamaları yürüten yüklenicilerin olası bilgi eksiklikleri uygulamaların yanlış yürütülmesine sebep olabilmektedir. Bu tür yanlışlıklar özellikle maliklerin kazanımlarının yanlış hesaplanmasına, uygulamaların adil ve hızlı bir şekilde uygulanamamasına ve toplumun kentsel dönüşüm uygulamalarına olan güveninin sarsılmasına sebep olabilmektedir.

Bu sebeplerle, çalışmanın amacı 6306 sayılı Kanunun uygulanmasına başlanılmadan önce taşınmaz sahipleri tarafından çok fazla önemsenmeyen arsa payını kavramının irdelenmesi, ilgili esaslar verildikten sonra kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından öneminin, sakıncaların ve sorunların Yargıtay içtihatları üzerinden irdelenmesidir.

## 2. Arsa Payı Kavramı

Arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı denilmektedir (634/2d). Ayrıca arsa paysız bağımsız bölümün tescili mümkün olmadığı gibi (Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E:1976/6278, K:1977/518, T:25.01.1977) arsa payı ile kat irtifakına ya da kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm birbirlerinden ayrılamamakta, birbirlerinden bağımsız olarak devredilememekte ve ana gayrimenkulde, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmamış arsa payı bırakılmamaktadır (634/5; Yargıtay 5’inci Hukuk Dairesi, E:1989/27218, K:1989/16616, T:28/05/1990; Yargıtay 18’inci Hukuk Dairesi, E:1997/8669, K:1997/8236, T:25/09/1997). Tüzede belirtilen tanım ve ifadeler doğrultusunda kısaca arsa payı, bir taşınmazın ortak mülkiyet payını ifade eden ve ondan ayrılması mümkün olmadığı gibi toplamının ana taşınmaz bütününe oluşturduğu orandır.

Ülkemizdeki tüzeğe göre bir taşınmaz üzerinde oluşan çoğu hak ve yükümlükler, ana taşınmazı oluşturan bağımsız bölümlere arsa payı oranında dağıtılmaktadır. Taşınmaz sahipleri ana gayrimenkulün ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olmakta ve aksine sözleşme olmadıkça ortak yerler üzerindeki kullanım hakları arsa payı ile orantılı olarak belirlenmektedir (634/16). Her bir bağımsız bölüm maliki aralarında başka bir türlü anlaşma olmadıkça ana taşınmazın ortak yerlerinin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ile giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler (634/20, Yargıtay 5’inci Hukuk Dairesi, E:1990/26550, K:1991/8730, T:14/03/1991). Bunlara ek olarak, ana gayrimenkulün sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine arsa payları oranında katılmakta ve ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında paylaştırılmaktadır (634/21).

Ayrıca kamu yararı olması durumunda kat irtifaklı ya da kat mülkiyetli taşınmazlar kamulaştırmaya konu olabilmektedir. Bu durumda da arsa paylarının önemi büyüktür. Arsasıyla birlikte kamulaştırılan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinin değeri ortak yerleri de içerir şekilde tüm yapının değeri tespit edildikten sonra arsa payına göre bağımsız bölümün karşılığı tespit edilerek ayrı ayrı takdir edilmektedir (634/46, Yargıtay 5’inci Hukuk Dairesi, E:2013/5888 K:2013/11274 T:30.05.2013). Ayrıca ilgili bağımsız bölümün yapısında değeri etkileyecek özellik ve nitelikte diğer bağımsız bölümlerden farklı ilaveler varsa bunlar da göz önünde tutulmak gerekmektedir (Yargıtay 18’inci Hukuk Dairesi, E:2005/2842, K:2005/5438, T:24.05.2005).

Benzer şekilde 2981 İmar Affı Kanunu kapsamında projesine aykırı biçimde ve kaçak olarak yapılan katın arsa payı belirlenirken taşınmazda kat irtifakının kurulduğu tarihteki değer esas alınması ve öteki kat maliklerine arsa paylarına göre ödenecek miktarın bulunması gerekmektedir (Yargıtay 5’inci Hukuk Dairesi, E:1987/15738, K:1987/16896, T:26/10/1987). Ana gayrimenkulün ve üzerindeki kat mülkiyetinin sona ermesi durumunda ise bağımsız bölüm malikleri ana yapının üzerinde kurulu bulunduğu zeminde müşterek malik durumuna gelmekte ve paylı mülkiyet haline dönüşmektedir.

Bir taşınmaz üzerinde kurulacak olan kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile orantılı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulmalıdır (634/3; Yargıtay 14’üncü Hukuk Dairesi, E:1991/9653, K:1992/4628, T:20/04/1992). Tüzede yapılan tanımlama taşınmaz değerlerinin birbirine göre oranlarının arsa payları oranı olarak alınmasını öngörmemekte, arsa paylarının bağımsız bölümlerin birbirlerine göre olan değer farklarını yansıtacak şekilde değerlerine oranlı olarak belirlenmesini gerektirmektedir. Yalnızca bağımsız bölümlerin konum ve yüzölçümlerine bakılarak arsa paylarının tespiti mümkün değildir. Bağımsız bölümlerin değerlerini etkileyecek tüm unsurların dikkate alınması gerekir (18’inci Hukuk Dairesi, E:2008/13132, K:2009/1268, T:17/02/2009).

Bağımsız bölümlerden her birine tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilememektedir (634/3; Yargıtay 18’inci Hukuk Dairesi E:1998/4906, K:1998/6149, T:26/05/1998; 18’inci Hukuk Dairesi, E:1998/5277, K:1998/8427, T:07/07/1998). Ancak, ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilen alanların (634/24-2) yapılması durumunda ana gayrimenkulün

bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dâhil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi gerekmektedir (634/44).

Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilmektedir (643/3; Yargıtay 5'inci Hukuk Dairesi, E:1983/641, K:1983/684, T:31/01/1983; Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:1996/119, K:1996/1243, T:06/02/1996; Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:2005/1500, K:2005/3483, T:11.04.2005).

Bu durumda arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bunun incelenmesinde bağımsız bölümlere özgülenmiş olan arsa paylarının, kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değerleri ile oranlı olup olmadığının saptanması gerekmektedir (Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:1993/3025, K:1993/5313, T:21/04/1993). Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payını karşılaştırıp denklik sağlanmalıdır. Söz konusu işlem yapılırken de bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası, kullanma amacı (konut, işyeri vs.), eklentileri, güneşten yararlanma, rüzgâr ve diğer dış etkenlerden etkilenme olayı gibi hususlar değerlendirme için esas alınmalıdır.

Değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları nedenleriyle meydana gelen değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmamaktadır. Öte yandan, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulması sırasında arsa payları bizzat kendileri tarafından düzenlenmiş olan kat maliki veya maliklerinin sonradan arsa paylarının düzeltilmesini istemekte iyi niyetli olup olmadıklarının (Yargıtay 5'inci Hukuk Dairesi, E:1986/14360, K:1986/14561, T:03/11/1986) ve ayrıca arsa paylarının düzeltilmesini isteyen kat malikinin bu isteminde korunmaya değer bir hukuki yararının bulunup bulunmadığının mahkemece dikkatle değerlendirilmesi gerekmektedir (Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:2008/10404, K:2009/700, T: 05.02.2009; Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:2008/13132, K:2009/1268, T:17/02/2009; Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:2006/2548, K:2006/5350, T:27.06.2006; Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:2008/13132, K:2009/1268, T:17.02.2009).

Mahkemece arsa paylarının taşınmaz değerine oranlı olarak özgülenip özgülenmediğinin tespit edilmesi ile özgülenmediği durumda arsa paylarının yeniden düzenlenmesine esas değer tespitlerinde, ana gayrimenkulde kat irtifakı tesis edilmişse kat irtifak tesis tarihi, doğrudan kat mülkiyeti kurulmuş ise kat mülkiyetinin kurulma tarihi esas alınmak zorundadırlar.

Arsa paylarına ilişkin ana yasal altlık olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından doğacak her türlü uyuşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenmelidir (634/EK-1). Bu sebeple arsa paylarına ilişkin davaların görülmesinde görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E:2000/105, K:2000/109, T:16.02.2000; Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:2008/1175, K:2008/11689, T:10/11/2008 ve E:2008/137, K:2008/1166, T:11.02.2008). Ayrıca, arsa payının düzeltilmesi davası bir ayın davası olmayıp, tapuda kayıt düzeltilmesi davası olarak nitelendirilmektedir (Yargıtay 5'inci Hukuk Dairesi, E:1980/1451, K:1980/1666, T:03/03/1980).

Yargıtay içtihadında kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki arsa payının belirlenmesinde değere etki etmesi sebebi ile değerlendirilmesi gereken özelliklerden sayılan; ısınma sistemi, aydınlanma, mimari kullanım, konum, manzara, kullanma amacı (konut, işyeri vs.), eklentiler, güneşten yararlanma, rüzgâr ve diğer dış etkenlerden etkilenme durumu gibi taşınmaz özellikleri yıllar içinde değişebilmekte veya tamamıyla ortadan kalkabilmektedir. Bu durumda bu özelliklerin dava tarihinde bilirkişiler tarafından gözlemlenmesi mümkün olmayabilmektedir. Örneğin, kat irtifakının ya da doğrudan kat mülkiyetinin kurulduğu tarihte deniz manzarasına sahip olan bir bağımsız bölüm, yıllar içinde manzara hattında yapılan binalar sebebi ile bu özelliğini kaybedebilir. Bu durumda taşınmazın kat irtifakı ya da doğrudan kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki değere etki eden özellikleri gerekirse tanık da dinlenerek ortaya çıkacak sonuca göre karar verilmelidir (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:1998/5277, K:1998/8427, T:07/07/1998).

### 3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu

Kamuoyunda Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun "*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fân ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevresini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme*" amacını taşımaktadır. 6306 sayılı Kanun, özellikle 2009 yılından sonra temel arsa politikası haline getirilmeye çalışılmaktadır. Özellikle büyük kentlerde uygulamalar sıklıkla gerçekleştirilmeye başlanmış ve bu uygulamalar beraberinde yasa koyucunun öngöremediği sorunları ortaya çıkarmıştır. Özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 6'ncı ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği 15'inci maddesine göre riskli yapıların yeniden değerlendirilmesine bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememesi durumunda, bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması durumunda ve üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda yürütülecek uygulamalarda uygulanacak projeye, sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilmektedir. Bugüne kadar malikler tarafından önemsenmeyen ve pek de bilinmeyen arsa payı kavramının, dönüşüme konu ana gayrimenkul hakkında alınacak kararlarda ve özellikle dönüşüm uygulamalarının "rant" bölüşümünde ana ölçüt olması malikler arasında anlaşmazlıkların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

Arsa paylarının kentsel dönüşüm uygulamalarında bir sorun haline gelmesi özellikle İstanbul Anadolu 7. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2013/280 Esas numaralı ve 18/09/2013 tarihli ihtiyadi tedbiren durdurma kararı alması ile daha da belirgin hale gelmiştir. Alınan bu ara karar ile durdurulamaz nitelikte olan kentsel dönüşüm uygulamaları ilk defa durdurularak bir emsal teşkil etmiştir. Söz konusu dava incelendiğinde; riskli yapı olarak kentsel dönüşümüne konu olan bir gayrimenkulde arsa payı düzeltilmesi talebi ile açılan davada, 6100 sayılı ve 12/01/2011 tarihli Hukuk Muhakemeleri Kanununun 389'uncu maddesine istinaden ihtiyadi tedbiren durdurma kararı alınmıştır. İlgili kanun hükmüne göre mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilmektedir. Bu kanun maddesi dava içeriğinde kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında ele alınarak karar gerekçesinde “*davaya konu uyuşmazlığın konusu arsa payının düzenlenmesi olduğundan bu tür davalarda keşif yapılarak delilin elde edilmesi gerekeceğinden, davaya konu taşınmazın yıkıldığı takdirde delilin elde edilmesi zorlaşacağı açık olduğundan ihtiyadi tedbir talebinin kabulüne karar verilmesi gerekmektedir.*” şeklinde ele alınmıştır. Alınan bu karar ile olası bir geri dönülemez yanlışın yapılması engellenmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kat irtifakı bulunması durumunda kat irtifakının kurulduğu tarihte, doğrudan kat mülkiyetine geçildiği durumda ise kat mülkiyetinin kurulduğu tarihte bağımsız bölümlerin arsa payının değerleri ile orantılı olarak özgülendiği durumlarda sorunların oluşacağı kesindir. Bu durumda ana gayrimenkul için dönüşüm kararı verilmeden bu sorunun çözülmesi gerekmektedir. Her ne kadar arsa paylarının düzeltilmesine ilişkin davalar herhangi bir hak düşürücü süre ile sınırlanılmamış olsa da bu davalar yalnızca ana yapının kat mülkiyeti veya kat irtifakı statüsünü koruduğu sürece açılabilir. Hâlihazırda “*durdurulamaz*” nitelikte tasarlanan kentsel dönüşüm projelerinde uygulamanın başlaması ile ana gayrimenkulün yıkılması geri dönülemez sorunları ortaya çıkaracaktır. Çünkü içtihat kararlarına göre ana yapının tamamen yıkıldığı durumlarda bağımsız bölümlerin varlığından söz edilemeyeceğinden arsa paylarının tespiti istenmemektedir (Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi, E:2007/9977, K:2008/2372, T:03/03/2008). Bu durumda, bağımsız bölümlerin değerlerine oranla özgülmemiş olan arsa paylarının kentsel dönüşüm uygulamalarında uygulama sonrası oluşturulan imar hakkının dağıtımında ana ölçüt olarak kullanılması ile bağımsız bölüm maliklerinin kazanımlarında olası haksızlıklar ortaya çıkacak, dolayısıyla bireyin, kentsel dönüşüm uygulamalarına olan güveninin sarsılmasına sebep olacaktır.

Arsa payı düzeltim davalarında mahkemelerce emlak değerinden anlayan iki teknik ve bir hukukçu olmak üzere üç kişilik bilirkişi heyeti kurulması uygun görülmektedir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E:1996/6349, K:1996/496, T:19/06/1996, Yargıtay 14'üncü Hukuk Dairesi E:1999/130, K:1999/891, T:12/02/1999; Yargıtay 6'ncı Hukuk Dairesi, E:2001/1110, K:2001/1278, T:15/02/2001). Oysaki paylarının yeniden düzeltilmesi taşınmazın yerinde tespit edilmesini ve ilgili tüm belge ve altlıkların incelenmesini içerdiğinden kamulaştırma, taşınmaz değerlendirme, taşınmaz hukuku ve kadastro bilgisi gibi temeli olan harita mühendislerinin doğrudan mesleki alanına girmektedir. Bu sebeple bu tür mahkemelerce atanan bilirkişi heyetinde teknik kişilerden en az birinin Harita Mühendisi olması gerekmektedir.

#### 4. Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmanın amacı kamuoyunda kentsel dönüşüm olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulanmaya başlaması ile birlikte yasa koyucunun öngöremediği arsa payı sorununun özellikle yerleşmiş içtihatlar aracılığıyla irdelenmesi, sorunun daha net bilinir olmasının sağlanması ve çözüm önerilerinin geliştirilmesidir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan sorunlardan arsa payı sorunu ilgili yasa yönetmelik ve içtihat kararları doğrultusunda irdelenmiş ve ortaya çıkan sorunlarının çözümüne yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Kısa vadede 6306 sayılı Kanunda değişikliğe gidilmesi ve durdurulamaz yapıda olan dönüşüm uygulamalarına arsa paylarının düzeltim davaları bir istisna olarak ele alınması bir çözüm seçeneği olabilir. Hatalı olarak belirlenmiş arsa payları kullanılarak yapılacak uygulamaların haksızlıklara yol açacağı kesindir. Bu sebeple kentsel dönüşüm uygulamalarının süreç tasarımları arsa payı düzeltim davaları kesinleşmeden ana gayrimenkulün yıkılmasını önlemeli ve arsa paylarının belirlenmesine konu incelemelerin yerinde yapılmasını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmelidir.

Ayrıca arsa paylarının yeniden düzeltim davalarında ana gayrimenkule bağlı bağımsız bölümlerin değerleri tıpkı kamulaştırma değerlerinin belirlenmesinde olduğu gibi değere etkili nitelik ve unsurlar ayrı ayrı ve tek tek açıklandıktan sonra bunlardan her birinin değere olan etki ağırlıkları da ayrı ayrı ve tek tek belirlenmelidir. Bu sebeple etki ağırlıkları ile değere etki eden ölçütler ve bu ölçütlerin karşılıklarının yerel kurumlar ve bölge halkı tarafından belirlenmesi ile taşınmaz değerlerinin karşılaştırma yönteminin bir özel durumu olan puanlama yöntemi esaslarına göre nesnel ve açıklanabilir olarak belirlenmesi sağlanabilir.

Uzun vadede çözüm seçeneği olarak kat irtifakının ya da doğrudan kat mülkiyetinin kurulmasında idarece aranan belgelere SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından ya da SPK listesindeki değerlendirme şirketlerinden alınacak değerlendirme raporlarının da eklenmesi zorunluluğunun getirilmesi önerilebilir. Raporun; içtihat kararlarında geçen, arsa payının belirlenmesinde değere etki etmesi sebebi ile değerlendirilmesi gereken özellikleri içerecek nitelikte ve her bir bağımsız bölümün değerini açıkça gösterir biçimde düzenlenmesi ile arsa paylarının sorgulanabilir, tarafsız ve doğru olarak belirlenmesi sağlanabilir. Arsa paylarının belirlenmesi için hazırlanacak bu belgelerin kayıt altına alınmasıyla kat irtifakı ya da doğrudan kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki değere etki eden unsurlar belirlenmiş olduğundan ileriki tarihlerde ortaya çıkabilecek bu unsurların ortadan kalkması durumunda da arsa payları ile ilgili şüpheye düşülmesi

önlenecektir. Bütün bunlara ek olarak bu raporlar, taşınmazların kamulaştırma bedelinin ya da vergi değerlerinin belirlenmesinde de kullanılabilir.

Ayrıca tapu sicilinin dayanak belgeleri (inşaat projesi, vaziyet planı, Tapu Planları Tüzüğü'nde tanımlı vaziyet planı ve bağımsız bölüm planları) ile yapı ruhsat ve kullanma izin belgeleri içtihat kararlarında arsa paylarının belirlenmesinde etkili olduğu belirtilen etmenleri ve değere etkisi olduğu belirlenecek diğer tüm etmenleri de kapsayacak şekilde geliştirilebilir. Böylelikle arsa paylarının sorunsuz ve adil bir şekilde belirlenmesi sağlanacaktır.

Uzun vadede bu doğrultuda yapılacak işlemler 09/06/2008 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti ile Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası arasında imzalanan İkraz Anlaşması kapsamında yürütülen Tapu Kadastro Modernizasyon Projesinin (TKMP) 4. Bileşeni olan "Gayrimenkul Değerlemesi" kapsamında ele alınan amaçlardan (1) Taşınmazın değerine etki edebilecek tüm faktörlerin tespit edilerek bilgi sistemi ortamında, verilerin güncellenebilir, sorgulanabilir, analiz edilebilir ve paylaşılabilir hale dönüştürülmesi ile değerlendirme alanında kullanımına sunulması, (2) Kamulaştırma, özelleştirme, kentsel dönüşüm, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi uygulamalarında değerlemeye esas altyapının oluşturulması ve (3) Vergi gelirlerine yönelik sağlıklı verinin elde edilmesi ve harç kaybının önlenmesi çalışmalarını da destekler niteliktedir.

Son olarak 6306 sayılı yasanın uygulanmasına ilişkin 02/07/2013 tarihli yönetmeliğin 10. maddesi uyarınca 2/3 ekseriyet kararına katılmayanların arsa paylarının rayiç değerlerinin tespit ve satış işlemini yapmak üzere Müdürlük Bünyesinde 3 kişilik "Bedel Tespit ve Satış Komisyonu" oluşturulması öngörülmektedir. Bu komisyonun görevi satılacak payın rayiç değerini, değerlendirme komisyonu tespit değerini de gözetmek sureti ile belirlemektir. Bu komisyon arsa paylarının kat irtifakının ya da doğrudan kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki bağımsız bölümlerin değerine orantılı olarak belirlenip belirlenmediğinin tespiti ve arsa paylarında ortaya çıkan değer ilişkili anlaşmazlıkların çözümü için de görevlendirilebilir. Böylelikle kentsel dönüşüm kararı alınan binalarda uygulama fiilen başlamadan ya da binanın yıkımı gerçekleşmeden önce sorunlar giderilebilir. Bu da uygulamaların adil ve kontrollü bir biçimde gerçekleştirilmesine katkı sağlayacaktır.

Ayrıca her ne kadar arsa payı kavramı ile doğrudan alakalı olmasa da yasa koyucunun son yıllar içinde çıkardığı, değiştirdiği ve çıkarmayı düşündüğü yasalar ve yıllar içinde biriken içtihat kararları düşünüldüğünde arazi yönetiminin temel bileşenlerinden olan taşınmaz değerlendirme ile ilgili farklı amaçlara ait (arsa payı değerinin, kamulaştırma değerinin, vergi değerinin, imar hakkı değerinin vd. belirlenmesi) kullanılan veri, yöntem ve kontrol işlemleri gibi detayların belirlendiği bir "yasal altyapının" gerekli olduğu düşünülmektedir.

## Kaynaklar

02/07/1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

31/05/2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği

Yargıtay Kararları Dergisi (Tüm ciltler)

İstanbul Barosu Dergisi (Tüm ciltler)

Ulusal Yargı Ağı Projesi Yargıtay Kararları Modülü (<https://emsal.yargitay.gov.tr/VeriBankasiIstemciWeb/yeniTasarim/index.jsp>)