

Kentsel Dönüşüm Davaları Rehberi: Görev, Süre, Yürütmenin Durdurulması ve Tedbir

Riskli yapı, yıkım, pay satışı, imar planı ve ruhsat işlemleri ile sözleşme, tapu ve tazminat uyuşmazlıklarında görevli yargı, süre ve geçici hukuki koruma ayrıştırılmaktadır.

“Kentsel dönüşüm davası” tek bir dava türü değildir. Aynı parselde riskli yapı tespiti idari yargıda, yüklenici sözleşmesi adli yargıda, rayiç bedel teknik bilirkişi incelemesinde ve sahte imza ceza soruşturmasında ele alınabilir. İlk doğru karar, hangi hukuki işleme karşı hangi sonucu istediğinizi ayırmaktır.

Kısa cevap

6306 uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı kural olarak idare mahkemesinde, tebliğ tarihinden itibaren **30 gün** içinde iptal davası açılır. Riskli yapı tespitinde ayrıca 15 günlük teknik itiraz yolu vardır. İmar planı ve düzenleyici işlemlerde ilan, askı ve özel dava kuralları ayrı hesaplanır.

Yüklenici sözleşmesinin geçersizliği/feshi, tapu, ayıp, gecikme ve özel hukuk tazminatı kural olarak adli yargının alanındadır. İdari davada yürütmenin durdurulması; adli davada ihtiyati tedbir istenir. İkisi de otomatik değildir ve dava açılması işlemi kendiliğinden durdurmaz.

1. Önce dava konusu işlemi belirleyin

Dosyada genellikle birden fazla işlem bulunur:

- riskli yapı tespit raporu ve kesinleşme,
- yıkım/tahliye işlemi,
- riskli alan veya rezerv yapı alanı kararı,
- imar planı,
- malik kararına dayalı pay satışı,
- rayiç ve ihale işlemleri,
- yapı ruhsatı,
- yükleniciyle özel sözleşme,
- tapu devri veya yeni kat irtifakı,
- kira yardımı/muafiyet kararı.

“Bütün kentsel dönüşüm işlemlerinin iptali” biçimindeki belirsiz talep, süre ve kesin/uygulanabilir işlem sorununa yol açar. Her işlemin tarihi, tebliğ yöntemi, yapan makamı ve doğurduğu sonuç tablo hâline getirilmelidir.

2. Hangi uyuşmazlık idari yargıdadır?

Kamu gücü kullanılarak tesis edilen risk tespiti, yıkım, alan ilanının uygulanması, plan, pay satışı, ihale, ruhsat ve yardım kararlarının hukuka uygunluğu idari yargıda denetlenir. İptal davasında işlem yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden incelenir.

İşlem nedeniyle kişisel ve doğrudan zarar doğmuşsa iptal davasıyla birlikte veya şartları içinde daha sonra tam yargı davası gündeme gelebilir. Tam yargı, hukuka aykırı işlemi ortadan kaldırmanın değil zararı gidermenin yoludur.

Yetkili idare mahkemesi genel ve özel yetki hükümleriyle belirlenir. Taşınmaz ve imar işlemlerinde taşınmazın bulunduğu yer çoğu kez belirleyicidir; riskli alan ilanı gibi Cumhurbaşkanı kararlarında ilk derece mahkemesi ve kanun yolu özel hükümden ayrıca kontrol edilmelidir.

3. Hangi uyuşmazlık adli yargıdadır?

Özel kişiler arasındaki aşağıdaki talepler çoğunlukla adli yargıdadır:

- arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersizliği veya feshi,
- gecikme tazminatı, kira kaybı ve cezai şart,
- eksik/ayıplı iş,
- tapu iptali ve tescil,
- vekâletin kötüye kullanılması,
- aile konutu, intifa ve miras uyuşmazlığı,
- sebepsiz zenginleşme,
- ortaklığın giderilmesi,
- delil tespiti.

Görevli hukuk mahkemesi de her dosyada aynı değildir. Ticaret, tüketici, sulh hukuk, asliye hukuk veya kadastro görev kuralları taraf sıfatı ve talebe göre değişebilir. “Kentsel dönüşüm var, o hâlde idare mahkemesi” veya “tapu var, o hâlde her zaman asliye hukuk” genellemeleri güvenli değildir.

4. 30 günlük özel süre

6306 m.6/9, bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün öngörür. Genel 60 günlük idari dava süresine güvenmek hak kaybı doğurabilir.

Sürenin başlangıcında güncel bildirim rejimi önemlidir: e-tebligat, e-Devlet bildirimi, muhtarlık veya bina ilanı farklı hükümlerde farklı tamamlanma anlarına bağlanmıştır. 6306 tebligat haritası bu nedenle dava dosyasının ilk belgesidir.

Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcileri 15 gün içinde teknik heyete itiraz edebilir. Danıştay 6. Dairenin E.2019/8494, K.2020/1287 kararında bu özel itirazın İYUK m.11 etkisi çerçevesinde dava süresini durdurduğu kabul edilmiştir. Karardaki tarihsel 60 günlük zımni ret hesabı, 2021'den beri İYUK m.11'deki 30 günlük güncel cevap süresiyle karıştırılmamalıdır.

5. İYUK m.11 başvurusu süreyi nasıl etkiler?

İlgili, dava açmadan önce işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni işlem yapılması için üst makama; üst makam yoksa işlemi yapan makama başvurabilir. Süresinde yapılan başvuru işlemeye başlamış dava süresini durdurur. Otuz gün cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır ve kalan süre yeniden işler.

Fakat her dilekçe İYUK m.11 başvurusu değildir. Bilgi-belge talebi, şikâyet veya yetkisiz makama gönderilen belgenin etkisi tartışılabilir. Başvurunun tarihi ve talep sonucu açık yazılmalı; 6306'nın kısa süresi nedeniyle cevap beklerken kalan gün hesabı günlük yapılmalıdır.

6. Dava açılması işlemi durdurur mu?

Hayır. İYUK m.27 uyarınca iptal davası açılması idari işlemin yürütülmesini kendiliğinden durdurmaz. Mahkeme:

1. işlemin açıkça hukuka aykırı olması,
2. uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar doğması

şartlarını birlikte arar ve gerekçe göstermek zorundadır. AYM E.2012/87, K.2014/41 kararıyla 6306'daki yürütmenin durdurulmasını sınırlayan eski genel yasak iptal edilmiştir.

Talepte "mülkiyet hakkım ihlal edilir" demek yerine yaklaşan ihale, tapu devri, yıkım veya inşaat tarihi; işlemin açık belge eksikliği ve geri dönüşün neden güçleşeceği gösterilmelidir. Mahkeme teminat isteyebilir; kamu zararını ve üçüncü kişilerin durumunu da değerlendirir.

7. İhtiyati tedbir ile yürütmenin durdurulması farkı

Yürütmenin durdurulması idari işlemin uygulanmasını geçici olarak askıya alan idari yargı kurumudur. İhtiyati tedbir ise HMK çerçevesinde özel hukuk hakkının elde edilmesini zorlaştıracak değişikliği önlemeye yarar.

Örneğin pay satış kararına karşı idare mahkemesinden yürütmenin durdurulması; yüklenicinin tartışmalı tapu payını üçüncü kişiye devretmesini önlemek için görevli hukuk mahkemesinden tedbir istenebilir. Adli mahkeme, idari işlemi iptal etmeye; idare mahkemesi de özel sözleşmeyi feshetmeye yetkili değildir.

Tedbirin tapuya işlenmesi gerekiyorsa kararın kapsamı, teminat ve infaz yazısı izlenmelidir. Dava açıldı diye tapu sicilinde kendiliğinden uyarı oluşmaz.

8. Birden çok davanın ilişkisi

Özel sözleşmenin geçersiz olduğu iddiası, ona dayalı pay satışının sebep unsurunu etkileyebilir. Tersine satış iptal edilse bile yüklenicinin yaptığı iş ve ödemelerin genel hükümlere göre tasfiyesi gerekebilir. Mahkemeler diğer dosyayı bekletici mesele yapabilir; bu otomatik bir zorunluluk değildir.

Her davada diğer dosyanın esas/karar numarası, istenen hukuki sonuç ve güncel aşaması bildirilmelidir. Çelişkili taleplerden kaçınmak için tek zaman çizelgesi kullanılmalıdır.

9. Dava öncesi dosya

Asgari dosya şunları içermelidir:

- güncel ve tarihçeli tapu kaydı,
- riskli yapı/alan/plan/ruhsat belgesinin tam örneği,
- bütün tebliğ ve ilan tutanakları,
- malik toplantı çağrısı ve imzalı tutanak,
- sözleşme ve bütün ek/sürümleri,
- değerlendirme raporu ile komisyon kararı,
- e-Devlet ve e-tebligat kayıtları,
- yıkım/ihale/ruhsat takvimi,
- uzman görüşü ve yıkım öncesi deliller.

Karar numarası duyumla kullanılmamalı; tam metin, olay ve gerekçe incelenmelidir. Başka parseldeki karar yalnız sonucu benziyor diye emsal sayılmaz.

10. Hızlı görev ve koruma tablosu

Uyuşmazlık	Esas yol	Geçici koruma
Riskli yapı tespiti / yıkım	İdari yargı	Yürütmenin durdurulması
Pay satışı / rayiç / ihale	İdari yargı	Yürütmenin durdurulması
İmar planı / ruhsat	İdari yargı	Yürütmenin durdurulması
Yüklenici sözleşmesi / gecikme	Adli yargı	İhtiyati tedbir
Tapu / vekâlet / aile konutu	Adli yargı	Tapuya yönelik tedbir
Kaybolacak bina özellikleri	Görevli hukuk mahkemesi	Delil tespiti

Bu tablo başlangıç haritasıdır; birleşen talepler ve özel kanunlar görev sonucunu değiştirebilir.

Sonuç

Kentsel dönüşüm uyuşmazlığında ilk soru "haklı mıyım?" kadar "hangi işleme, hangi sürede ve hangi mahkemede yönelmeliyim?" olmalıdır. 6306'nın 30 günlük süresi, özel teknik itirazı ve ilan/e-tebligat kuralları birlikte hesaplanmalı; idari yürütmenin durdurulması ile adli tedbir birbirinin yerine kullanılmamalıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/9.
- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu; özellikle m.7, m.11, m.27 ve m.28.
- 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu; ihtiyati tedbir ve delil tespiti hükümleri.
- Anayasa Mahkemesi, E.2012/87, K.2014/41, 27.2.2014.
- Danıştay 6. Daire, E.2019/8494, K.2020/1287, 11.2.2020.