

Riskli Yapı Tespitine İtiraz ve İptal Davası: Teknik Heyet, Süre ve Yürütmenin Durdurulması

Riskli yapı tespitine karşı idari itiraz ile iptal davası aynı yol değildir. Muhtarlık ilanı, 15 günlük itiraz süresi, teknik heyet incelemesi, 30 günlük dava süresi ve yürütmenin durdurulması birbirinden ayrılarak değerlendirilmelidir.

Bir önceki bölümde riskli yapı tespitinin nasıl başladığını; başvuru, lisanslı kuruluş, saha incelemesi, karot, teknik hesap ve raporun idari sisteme girişi üzerinden inceledik. Bu bölümde artık aynı dosyanın ikinci safhasına geçiyoruz: **yapının riskli olduğuna ilişkin tespite katılmayan malikin hangi hukuki yolları kullanabileceği.**

Bu aşamada ilk yapılması gereken ayırım şudur:

Riskli yapı tespitine itiraz ile riskli yapı tespitinin iptali davası aynı şey değildir.

İtiraz, 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinin kurduğu idari başvuru mekanizmasıdır. İptal davası ise idari işlemin hukuka uygunluğunun mahkeme tarafından denetlenmesini sağlayan yargısal yoldur. İtirazı teknik heyet; iptal davasını idare mahkemesi inceler.

Üstelik bu iki yolun süreleri de farklıdır. Riskli yapı dosyasında gün hesabı, başvurunun esasından önce gelir. Haklı bir teknik itirazın yanlış mercie veya süresinden sonra yapılması, uyuşmazlığın esasının hiç incelenmemesine yol açabilir.

Kısa cevap: Riskli yapı tespitine nasıl itiraz edilir?

Riskli yapı tespitine karşı, **yapı malikleri veya kanuni temsilcileri**, ilgili muhtarlıkta yapılan ilan süresinin son gününden itibaren **15 gün içinde**, yapının bulunduğu yerdeki Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya yetki devri yapılmışsa ilgili İdareye dilekçe ile itiraz edebilir.

İtiraz, teknik heyet tarafından incelenir. Teknik heyet yalnız dilekçede yazılan sebeplerle bağlı değildir; riskli yapı tespit raporunu teknik yönden bütün unsurlarıyla ve Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygunluk bakımından denetler.

Tespit itiraz üzerine değişirse tapu müdürlüğüne bildirim yapılır. İtiraz reddedilirse riskli yapı tespiti kesinleşerek tahliye ve yıkım sürecinin önünü açabilir.

Bunun yanında, riskli yapı tespiti bir idari işlem olduğundan **iptal davasına** da konu olabilir. 6306 sayılı Kanun kapsamında tesis edilen idari işlemler bakımından özel dava açma süresi kural olarak **30 gündür**. Ancak idari itiraz yolunun kullanılması halinde dava süresinin nasıl hesaplanacağı ayrıca değerlendirilmelidir; 15 günlük itiraz süresi ile 30 günlük dava süresini mekanik biçimde birbirine eklemek güvenli değildir.

1. Önce üç ayrı işlemi birbirinden ayırın

Uygulamada “riskli yapı kararına itiraz edeceğim” denildiğinde üç farklı hukuki mesele birbirine karışabilir:

1. Riskli yapı tespit raporunun teknik içeriğine karşı idari itiraz,
2. riskli yapı tespitinin veya teknik heyet kararının iptali için idari dava,
3. tespit kesinleştikten sonra tesis edilen tahliye, yıkım veya sonraki uygulama işlemlerine karşı dava.

Bu ayrım yalnız terminolojik değildir. Her işlemin tebliğ tarihi, başvuru mercii, dava konusu ve hukuki sonucu farklı olabilir.

Örneğin riskli yapı tespitinin hukuka aykırı olduğu iddia edilirken, daha sonra düzenlenen tahliye işleminin ayrıca usulsüz tebliğ edildiği de ileri sürülebilir. İlk işlemin hukuka uygunluğu ile sonraki işlemin kendi usulü aynı soru değildir.

Bu nedenle 6306 dosyasını tek bir “kentsel dönüşüm kararı” olarak değil, birbirine bağlı **idari işlem zinciri** olarak okumak gerekir.

2. On beş günlük itiraz süresi hangi tarihte başlar?

Güncel Uygulama Yönetmeliğinde riskli yapı tespitinin bildirilmesi klasik anlamda yalnızca adrese gönderilen bir tebligata bağlanmamıştır.

Riskli yapı tespit raporunda eksiklik bulunmaması halinde yapı, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere tapu müdürlüğüne bildirilir. Tespite ilişkin Ek-6 tutanağı;

- yapıya asılır,
- maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir,
- ilgili muhtarlıkta **15 gün süreyle ilan edilir**,
- ayrıca Başkanlığın internet sayfasında 15 gün süreyle yayımlanır.

Yönetmeliğin kritik hükmü şudur: **riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır.**

Malikin riskli yapı tespitine karşı kullanacağı 15 günlük özel itiraz süresi de bu tarihten itibaren başlar.

Dolayısıyla süre hesabında yalnız e-Devlet bildiriminin görüldüğü tarih, apartman kapısına asılan tutanağın fark edildiği tarih veya malikin fiilen haberdar olduğu gün üzerinden hareket edilmemelidir. Dosyada öncelikle **muhtarlık ilanının başlangıç ve bitiş tarihleri** tespit edilmelidir.

Tebliğat ve ilan rejiminin ayrıntıları serinin üçüncü bölümünde ele alınmaktadır. Buradaki önemli nokta, itiraz süresinin başlangıcının riskli yapı dosyasının teknik içeriğinden bağımsız bir usul sorunu olduğudur.

3. Kimler riskli yapı tespitine itiraz edebilir?

Uygulama Yönetmeliği teknik heyete yapılacak itiraz bakımından açık bir sınırlama getirir: itiraz hakkı **yapı maliklerine veya kanuni temsilcilerine** aittir.

Malik ölmüşse mirasçıların durumu ayrıca dikkate alınır. Yönetmelik, malik tarafından veya malikin vefatı halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazların işleme alınmayacağını belirtir.

Buna karşılık kiracı, intifa hakkı sahibi veya başka bir şahsi/ayni hak sahibi bakımından teknik heyete yapılacak bu özel itiraz yolu aynı kapsamda düzenlenmemiştir.

Burada idari itiraz ehliyeti ile idari yargıda dava ehliyeti birbirine karıştırılmamalıdır. İptal davasında ehliyet ve menfaat ihlali İdari Yargılama Usulü Kanununun kendi kuralları çerçevesinde değerlendirilir. Bu bölüm, esas olarak **malikin riskli yapı tespitine karşı başvurusu ve davası** üzerine kuruludur.

4. İtiraz nereye yapılır?

Riskli yapı tespitine karşı dilekçe;

- yapının bulunduğu yerdeki **Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne**,
- yetki devri yapılmışsa ilgili **İdareye**

verilir.

İtirazın yanlış idari birime verilmesi basit bir ayrıntı olarak görülmemelidir. İdare içinde yanlış birime verilen başvurunun aktarılması ve süreyi koruyup korumadığı somut evrak kayıtlarına göre tartışılabilir; buna güvenerek yetkisiz birime başvurmak güvenli değildir. **Süre kadar başvurunun doğru idareye ulaştığını gösteren kayıt da korunmalıdır.** Dilekçe kayıt numarası, evrak tarihi ve başvuru birim dosyanın ayrılmaz parçasıdır.

5. İtiraz dilekçesi yalnız “binamız sağlamdır” dememelidir

Riskli yapı tespiti ilmî ve teknik verilere dayanılarak tesis edilen bir idari işlemdir. Dolayısıyla itirazın da mümkün olduğunca raporun **hangi teknik kabulünün, ölçümünün, verisinin veya yönteminin neden hatalı olduğunu** göstermesi gerekir.

İtirazda incelenebilecek başlıca meseleler şunlardır:

- tespiti yapan kurum veya kuruluşun yetkisi ve lisans durumu,
- yapının doğru adres ve bina kodu ile sisteme alınması,
- taşıyıcı sistem geometrisinin doğru belirlenip belirlenmediği,
- numune alma ve deney süreçlerinin mevzuata uygunluğu,
- karotların sayısı, yeri ve değerlendirilme biçimi,
- beton basınç dayanımı verileri,
- donatı tespitleri ve taşıyıcı eleman bilgilerinin doğruluğu,
- zemin verileri ve hesap girdileri,
- yapının modellenmesinde kullanılan kabuller,
- RYTEİE hükümlerinin doğru uygulanıp uygulanmadığı,
- hesap ve rapor arasında çelişki bulunup bulunmadığı,
- raporda teknik incelemeyi etkileyebilecek eksik veri olup olmadığı.

Her uyuşmazlıkta bunların tamamı tartışmalı olmayabilir. Ama itirazın merkezinde “ben bu sonuca katılmıyorum” cümlesinden çok, **tespit sonucunu üreten teknik zincirin denetlenmesi** bulunmalıdır.

6. Karşı teknik rapor almak zorunlu mudur?

Mevzuatta malikin itiraz edebilmesi için mutlaka ikinci bir özel mühendislik raporu sunmasını zorunlu kılan genel bir şart yoktur.

Bununla birlikte riskli yapı uyuşmazlığının niteliği nedeniyle, teknik iddiayı somutlaştıran bir uzman görüşü veya teknik çalışma uygulamada son derece değerlidir.

Çünkü hâkimden veya teknik heyetten beklenen şey “hangi tarafın binanın sağlam olduğuna daha çok inandığını” belirlemek değildir. Tartışma;

- hangi numunenin nereden alındığı,
- hangi verinin hesaba girildiği,
- standardın nasıl uygulandığı,
- raporun hangi teknik nedenle yanlış sonuca ulaştığı

üzerinden yürür.

Danıştay 6. Dairesinin E.2019/8494, K.2020/1287 sayılı kararında aktarılan ilk derece değerlendirmesinde de, lisanslı kuruluşça hazırlanan teknik raporun hatalı veya eksik olduğuna ilişkin somut teknik verinin önemine işaret edilmiştir.

Bu nedenle karşı teknik çalışma **dava şartı değildir; fakat teknik uyuşmazlığın ispat araçlarından biridir.**

7. İtirazı kim inceler? Teknik heyet nasıl oluşur?

Riskli yapı tespitlerine karşı yapılan itirazlar, Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca ihtiyaç bulunan yerlerde oluşturulan **teknik heyetler** tarafından incelenir.

Güncel Yönetmeliğe göre teknik heyet yedi üyeden oluşur:

- üniversitelerden ilgili meslek alanlarında en az doktor öğretim üyesi kadrosunda bulunan **dört üye**,
- Bakanlık veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığı teşkilatında görev yapan, ikisi inşaat mühendisi ve biri jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere **üç üye**.

Teknik heyet en az beş üye ile toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğuyla karar verir.

Yapının bulunduğu ilde teknik heyet bulunmuyorsa itiraz ortadan kalkmaz. Dosya, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ile gönderilir.

Bu yapı, idari itirazın neden normal bir dilekçe incelemesinden farklı olduğunu gösterir. İncelenen konu hukuki görüşten ziyade, riskli yapı tespit raporunun teknik geçerliliğidir.

8. Teknik heyet yalnız itiraz dilekçesinde yazdığınız sebepleri mi inceler?

Hayır.

Uygulama Yönetmeliğinin önemli hükümlerinden biri, teknik heyetin **itiraz dilekçesinde gösterilen sebeple bağlı olmamasıdır**.

Heyet, riskli yapı tespit raporunu teknik yönden bütün unsurlarıyla ve Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygunluk bakımından inceler.

Bu düzenleme malikin itiraz dilekçesini önemsiz hale getirmez. İyi hazırlanmış bir dilekçe, heyetin dikkatini somut teknik probleme yöneltir. Fakat heyetin görevi yalnız dilekçedeki cümleleri cevaplamak değildir; raporun bütününe denetlemektir.

Teknik eksiklik görülürse rapor doğrudan reddedilmek zorunda değildir. Heyet, gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verebilir. Eksiklikler tamamlandıktan sonra yapının **riskli veya risksiz olduğuna ilişkin nihai karar** verilir.

Teknik heyet gerek görürse yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yerinde inceleme yaptırabilir.

9. Teknik heyet hangi tarihi esas alır?

Teknik heyetin sonradan yaptığı incelemede esas aldığı durum, yapının itiraz günündeki veya heyetin toplantı günündeki hali değildir.

Yönetmeliğe göre yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, **riskli yapı tespiti**nin yapıldığı **tarihteki durum ve özellikler** esas alınarak verilir.

Bu hüküm özellikle tespitten sonra yapıda müdahale yapılması, bazı elemanların değiştirilmesi veya yapının fiziksel durumunun değişmesi halinde önemlidir.

Ayrıca Yönetmelik, itiraz veya yargı kararı üzerine yeni rapor gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin anlaşılması veya yapının risk durumunu etkileyebilecek belirli yeni olayların gerçekleşmesi gibi istisnalar dışında her yapı için kural olarak tek bir riskli yapı tespit raporu düzenlenmesini öngörür.

Dolayısıyla riskli yapı tespiti, beğenilmeyen sonuç üzerine farklı kuruluşlardan art arda rapor aldırılarak sürdürülen sınırsız bir özel rapor süreci değildir.

10. Teknik heyetin kararı başka bir malik tarafından yeniden itiraz edilebilir mi?

Kural olarak hayır.

Uygulama Yönetmeliği, teknik heyetçe karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı **başka bir malik tarafından yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmayacağını** açıkça düzenler.

Bu nedenle binada çok sayıda malik bulunması, her malik için birbirinden bağımsız ve ardışık teknik heyet süreçleri yaratmaz.

Bu hüküm, ilk itirazın dosya açısından önemini artırır. Teknik heyet süreci tamamlandıktan sonra uyuşmazlığın ağırlık merkezi idari başvurudan **yargısal denetime** kayar.

11. Teknik heyet itirazı reddederse ne olur?

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi halinde riskli yapı tespiti kesinleşir.

İtiraz hiç yapılmazsa da, itiraz süresinin geçirilmesiyle tespit kesinleşebilir. Kesinleşmeden sonra Müdürlüğün gerekli bildirimleri yaptırması ve tahliye-yıkım sürecini başlatması gündeme gelir.

Buna karşılık teknik heyetin incelemesi sonucunda yapının risklilik durumu değişirse, sonuç tapu müdürlüğüne bildirilir.

Burada önemli olan şudur: **itirazın reddedilmesi yalnızca bir dilekçenin reddi değildir**. Riskli yapı statüsünün kesinleşmesi, sonraki idari işlemlerin hukuki dayanağını güçlendirir ve tahliye-yıkım safhasına geçişi sağlar.

12. Teknik heyete itiraz etmek iptal davası açmanın zorunlu şartı mıdır?

Mevzuat, riskli yapı tespitine karşı maliklerin 15 gün içinde “**itiraz edebileceğini**” söyler. Düzenleme, idari itirazı açıkça bir dava şartı olarak kurmaz.

Bu nedenle düzenlemedeki “itiraz edebilir” ifadesi ve genel idari yargı sistemi çerçevesinde, teknik heyet başvurusunun tüketilmesinin iptal davası için zorunlu ön koşul olmadığı kabul edilmektedir. Somut dava süresi yine tebliğ ve varsa başvurunun İYUK m.11 etkisi üzerinden hesaplanmalıdır.

Bununla birlikte, idari itiraz yolunu kullanmanın önemli bir avantajı vardır: konu mahkemeye gitmeden önce teknik uzmanlardan oluşan heyetin önüne taşınır ve raporun teknik bütünlüğü idari aşamada yeniden denetlenir.

Dolayısıyla “itiraz zorunlu değildir” sonucundan “itiraz gereksizdir” sonucu çıkarılmamalıdır.

13. Riskli yapı tespitinin iptali davası hangi mahkemede açılır?

Riskli yapı tespiti, özel hukuk kişisi olan lisanslı kuruluşun teknik çalışmasına dayansa bile 6306 sayılı Kanun kapsamında idari makamların incelemesi ve sonuç doğuran işlemleriyle **idari işlem** niteliği kazanır.

Bu nedenle riskli yapı tespitinin iptali istemi idari yargıda ileri sürülür.

Görevli mahkeme kural olarak **idare mahkemesidir**. Yetki ise somut işlemin ve taşınmazın bulunduğu yer dikkate alınarak İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümlerine göre belirlenir.

Dava açılırken “lisanslı firma yanlış hesap yaptı” demek tek başına yeterli bir dava kurgusu değildir. Dava konusu edilen şey, özel şirketle malik arasındaki teknik hizmet ilişkisi değil; 6306 kapsamında riskli yapı statüsünü doğuran **idari işlem zinciridir**.

Ayrıca teknik heyet itirazı kullanılmışsa, dava konusu işlemler ve doğru davalı idarenin belirlenmesi dosyanın işlem tarihçesine göre yapılmalıdır.

14. Dava açma süresi neden özellikle tehlikelidir?

6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin dokuzuncu fıkrası özel bir süre öngörür: Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı **tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde** dava açılabilir.

Bu nedenle genel idari yargıdaki 60 günlük süreye güvenmek ciddi hak kaybına yol açabilir.

Riskli yapı tespitinde ise iki ayrı kısa süre yan yana bulunur:

- **15 gün:** teknik heyete idari itiraz,
- **30 gün:** idari işleme karşı iptal davası.

Fakat bu iki süre "15 gün itiraz + ret gelince yeni 30 gün" şeklinde otomatik bir formülle hesaplanmamalıdır.

Danıştay 6. Dairesinin 11.02.2020 tarihli E.2019/8494, K.2020/1287 sayılı kararında, riskli yapı tespitine yapılan idari itirazın İYUK m.11 çerçevesinde dava süresini durdurduğu; başvuru tarihine kadar geçen sürenin hesaba katıldığı kabul edilmiştir. Kararın verildiği dönemde İYUK m.11'deki zımni ret süresi 60 gündü. Bu süre 2021 yılında **30 güne** indirilmiştir.

Bu nedenle güncel dosyada süre hesabı yapılırken;

- riskli yapı tespitinin tebliğ edilmiş sayıldığı tarih,
- itirazın hangi gün yapıldığı,
- idarenin ne zaman cevap verdiği,
- cevap verilmediyse güncel İYUK hükümleri uyarınca zımni ret tarihinin ne olduğu,
- başvuru öncesinde dava süresinden kaç gün geçtiği

ayrı ayrı hesaplanmalıdır.

Süre hesabı, dosyanın en teknik hukuki meselelerinden biridir; tam tarih çizelgesi kurulmadan "30 günüm var" denilmemelidir.

15. Dava açılması riskli yapı sürecini kendiliğinden durdurur mu?

Hayır.

İdari dava açılması, kural olarak idari işlemin yürütmesini kendiliğinden durdurmaz.

Bu nedenle riskli yapı tespitinin iptali istenirken, koşulları varsa **yürütmenin durdurulması** da talep edilmelidir.

Burada ayrı bir "yürütmeyi durdurma davası" yoktur. Yürütmenin durdurulması, iptal davası içinde mahkemeden talep edilen geçici yargısal korumadır.

İYUK m.27 çerçevesinde mahkeme; idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarını birlikte değerlendirir.

Riskli yapı dosyasında yürütmenin durdurulmasının pratik önemi açıktır: yapı yıkıldıktan sonra teknik uyumsuzluğun aynı maddi durum üzerinden yeniden incelenmesi son derece güç, bazı durumlarda imkânsız hale gelebilir. Bu geri dönüşmezlik, yakın yıkım takvimi ve teknik aykırılık belgeleriyle somutlaştırılmalıdır.

16. Yürütmenin durdurulması talebinde hangi hususlar önemlidir?

Riskli yapı tespiti teknik nitelikli bir işlem olduğu için yürütmenin durdurulması talebinin de yalnız soyut mülkiyet hakkı vurgusuna bırakılmaması gerekir.

Dosyada mümkün olduğunca şu iki eksen birlikte kurulmalıdır:

Açık hukuka aykırılık iddiası

Örneğin;

- yetkisiz veya lisans koşullarını taşımayan kuruluş,
- RYTEİE'ye aykırı numune veya hesap yöntemi,
- raporda maddi veri hatası,
- teknik heyet incelemesinin usule aykırı yürütülmesi,
- zorunlu teknik verilerin eksikliği,
- tebligat veya başvuru sürecinde işlemin sonucunu etkileyen usul sakatlığı

somut belgeyle ortaya konulabilir.

Telifisi güç veya imkânsız zarar

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin tahliye ve yıkım sürecini başlatabilmesi, bu unsur bakımından dosyanın fiili niteliğini oluşturur.

Ancak yürütmenin durdurulması otomatik bir sonuç değildir. Mahkeme her iki şartı birlikte değerlendirir.

17. Mahkeme teknik uyuşmazlığı nasıl inceler?

Riskli yapı tespiti davasında uyuşmazlığın merkezinde çoğu zaman mühendislik verileri bulunur. Bu nedenle mahkeme, gerekli görürse keşif ve bilirkişi incelemesine başvurabilir.

Bilirkişi incelemesinin doğru soruya yönelmesi önemlidir. Asıl mesele yalnız "bina bugün güvenli midir?" değildir.

Yargısal denetimin temel sorusu şudur:

Dava konusu riskli yapı tespiti, yapının tespit tarihindeki durumuna göre yürürlükteki teknik esaslara uygun biçimde hazırlanmış mıdır?

Bu nedenle dava dosyasında mümkün olduğunca;

- riskli yapı tespit raporunun tamamı,
- ekleri ve hesap çıktıları,
- saha tespit belgeleri,

- numune ve laboratuvar verileri,
- fotoğraflar,
- mevcut projeler,
- teknik heyet kararı,
- idari işlem ve tebligat belgeleri

birlikte değerlendirilmelidir.

Yalnız tapu belgesi ve “bina sağlamdır” beyanıyla açılan dava ile teknik işlem dosyasının bütününe yönelen dava aynı ispat gücüne sahip değildir.

18. Riskli yapı raporundaki her hata iptal sebebi midir?

Hayır.

İdari işlemin iptali bakımından hatanın niteliği ve sonuca etkisi önemlidir.

Örneğin rapordaki basit bir yazım hatası ile beton dayanımı hesabını veya taşıyıcı sistem modelini etkileyen veri hatası aynı ağırlıkta değildir.

Ayrıca Yönetmelik, teknik heyetin raporda eksiklik bulması halinde bu eksiklikleri düzeltilmek üzere lisanslı kuruluşa göndermesine izin verir. Bu nedenle her teknik eksiklik tespitin doğrudan ortadan kaldırılması sonucunu doğurmaz.

Asıl soru şudur:

Eksiklik giderilebilir nitelikte bir raporlama sorunu mudur, yoksa risklilik sonucunun bilimsel ve teknik dayanağını sakatlayan bir hata mıdır?

Bu ayrım hem teknik heyet hem idare mahkemesi önündeki dosyanın merkezinde yer alır.

19. Riskli yapı tespiti iptal edilirse ne olur?

Riskli yapı tespitinin yargı kararıyla hukuka aykırı bulunması halinde, idarenin mahkeme kararının gereklerine göre işlem tesis etmesi gerekir.

Uygulama Yönetmeliği de riskli yapı tespit sonucunun **itiraz üzerine veya yargı kararıyla değişmesi halinde durumun tapu müdürlüğüne bildirileceğini** açıkça düzenler.

Ancak iptal kararının fiili sonucu, karar verildiği anda dosyanın hangi aşamada bulunduğuna göre değişebilir.

Yapı henüz ayaktaysa teknik ve tapusal sonuçların geri alınması görece daha belirgin olabilir. Yapı yıkılmış, parsel üzerinde yeni işlemler başlamış veya üçüncü kişileri etkileyen başka idari/özel hukuk işlemleri tesis edilmişse, iptal kararının uygulanması ayrıca değerlendirilmesi gereken yeni sorunlar doğurabilir.

Bu yüzden riskli yapı uyumsuzluğında **zaman**, yalnız usul hukuku meselesi değildir; kararın fiilen uygulanabilirliğini de etkiler.

20. En sık yapılan yedi hata

Riskli yapı tespitine karşı başvurularda en sık görülen sorunlar şu başlıklarda toplanır:

1. Muhtarlık ilan tarihini kontrol etmeden süre hesabı yapmak.
2. 15 günlük idari itiraz süresi ile 30 günlük dava süresini birbirine karıştırmak.
3. İtiraz dilekçesini yanlış mercie verip evrak kaydını takip etmemek.
4. Teknik rapora yalnız hukuki veya duygusal itiraz yöneltmek.
5. İtirazın veya davanın süreci kendiliğinden durduracağını sanmak.
6. Yürütmenin durdurulması talebini teknik ve somut gerekçelerle desteklememek.
7. Riskli yapı tespiti, tahliye-yıkım işlemi ve sonraki 6306 uygulamalarını tek bir işlem gibi görmek.

Bu yedi hata, aynı dosyada haklı bir teknik itirazın dahi sonuçsuz kalmasına neden olabilir.

21. Süreci bir zaman çizelgesinde okuyun

Riskli yapı tespiti uyumsuzluğunun sağlıklı analizi için dosya şu sırayla kurulmalıdır:

Riskli yapı raporu → idari inceleme → Ek-6 tutanağı ve ilan → tebliğ edilmiş sayılma tarihi → 15 günlük teknik heyet itirazı → teknik heyet incelemesi → kesinleşme / risklilik durumunun değişmesi → 30 günlük idari dava rejimi → yürütmenin durdurulması → tahliye ve yıkım işlemleri.

Bu zincirin her halkası bir sonraki işlemin hukuki zeminini etkiler.

Örneğin riskli yapı tespiti doğru olabilir ama tebligat süreci yanlış kurulmuş olabilir. Teknik raporda hata bulunabilir ama itiraz süresi kaçırılmış olabilir. İptal davası süresinde açılmış olabilir fakat yürütmenin durdurulması alınmadan yapı yıkılmış olabilir.

Kentsel dönüşüm hukukunun idari boyutu tam da bu nedenle yalnız "bina riskli mi?" sorusuna indirgenemez.

Sonuç: Riskli yapı itirazı teknik, dava ise teknik ve hukuki bir dosyadır

Riskli yapı tespitine karşı etkili hukuki koruma iki ayrı disiplini aynı dosyada buluşturur.

Bir tarafta yapının taşıyıcı sistemi, numune sonuçları, hesap modeli ve RYTEİE hükümleri vardır. Diğer tarafta tebligat, süre, yetki, idari başvuru, iptal davası ve yürütmenin durdurulması bulunur.

Bu nedenle iyi hazırlanmış dosyada şu üç soru ayrı ayrı cevaplanmalıdır:

1. Riskli yapı tespiti teknik olarak doğru mu?
2. Tespit ve itiraz süreci usulen doğru yürütüldü mü?
3. Yargısal koruma doğru işlem ve doğru süre üzerinden mi istendi?

Bu üç sorudan biri cevapsız bırakıldığında uyuşmazlığın yalnız bir kısmı incelenmiş olur.

Serinin bir sonraki bölümünde bu dosyanın usul omurgasını daha da ayrıntılı ele alacağız: **6306 kapsamında tebligat ve bildirim hangi yöntemlerle yapılır, muhtarlık ilanı ne zaman sonuç doğurur ve hangi işlemin hangi tarihte tebliğ edilmiş sayıldığı nasıl belirlenir?**

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.7, m.9 ve m.10.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Bilgi Merkezi: Riskli Yapı Süreci.
- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu; özellikle m.7, m.11 ve m.27.
- Nijat Amiraslanlı, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Yapıların Tespiti ve Tespitte İtiraz, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi.
- Danıştay 6. Dairesi, 11.02.2020, E.2019/8494, K.2020/1287; riskli yapı tespitine itirazın dava süresine etkisine ilişkin karar.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Prof. Dr. Oğuz Sancakdar, kentsel dönüşüm ve riskli yapı uygulamalarına ilişkin çalışma.