

Tapudaki Riskli Yapı Belirtmesi: Konulması, Hukuki Etkisi ve Terkini

Riskli yapı belirtmesi mülkiyeti ortadan kaldıran bir haciz değildir; 6306 sürecini görünür kılan beyan kayıdır. Yıkım, güçlendirme veya riskli tespitinin kaldırılmasından sonra sicilde ne olacağı 4 Şubat 2026 değişikliğiyle birlikte incelenmektedir.

Bildirim usulleri bölümünde riskli yapı tespitinin ilan zincirini ele aldık. Aynı tespit tapu kütüğünün beyanlar hanesinde de görünür hâle gelir. Uygulamada “riskli yapı şerhi” denilse de mevzuatın kullandığı daha isabetli ifade **riskli yapı belirtmesidir**.

Kısa cevap

Riskli yapı belirtmesi, malikin mülkiyetini sona erdirmes ve tek başına tapu devrini mutlak biçimde yasaklayan bir haciz değildir. Bununla birlikte taşınmazın 6306 sayılı Kanun kapsamındaki idari sürece girdiğini üçüncü kişilere gösterir; değerlendirme, finansman ve sözleşme kararlarında göz ardı edilemez.

Riskli bina yıkıldığında kayıt artık basitçe temizlenmiş bir arsa hâline gelmez. 4 Şubat 2026 değişikliğine göre riskli yapı belirtmesi terkin edildikten sonra beyanlar hanesine taşınmazın **6306 sayılı Kanun kapsamında olduğuna dair yeni bir belirtme** yapılır. Parseldeki uygulamalar 6306 kapsamında sürer.

1. Belirtme ne zaman ve nasıl konulur?

Riskli yapı tespit raporunda eksik bulunmazsa Başkanlık veya İdare yapıyı, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Tapu müdürlüğü beyanlar hanesinde riskli yapı kaydını işler.

Tapuya bildirim, riskli yapı tespitinin maliklere tebliğinin yerine geçen tek işlem değildir. Kanun ayrıca tutanağın yapıya asılmasını, e-Devlet bildirimini, muhtarlık ilanını ve Başkanlık internet ilanını düzenler. Bu nedenle tapudaki kayıt tarihi ile itiraz süresinin başlangıcı aynı kabul edilmemelidir; özel tebliğ kuralı ayrıca uygulanır.

Bir parselde birden fazla yapı varsa belirtmenin kapsamı önem kazanır. Yapıların yalnız bir kısmı riskli ise tapu müdürlüğü, açık adresini göstererek sadece riskli bulunan yapıları belirtir. Parselin

tamamının hiçbir ayırım yapılmadan “riskli” kabul edilmesi, diğer yapı maliklerinin karar ve ruhsat haklarını haksız biçimde etkileyebilir.

2. Belirtme bir haciz veya ipotek midir?

Hayır. Beyanlar hanesindeki 6306 kaydı, ipotek gibi bir rehin hakkı veya haciz gibi cebri icra tedbiri değildir. Esas işlevi taşınmazın özel bir kamu hukuku rejimine tabi olduğunu açıklamaktır.

Bu ayırımın üç sonucu vardır:

- Mülkiyet ve arsa payı malik üzerinde kalır.
- Kayıt, kendi başına her satış ve devri hükümsüz kılmaz.
- Buna rağmen alıcı, banka ve sözleşmenin diğer tarafı riskli yapı statüsünü bildiğini ileri süremeyecek konumda değildir; sicildeki beyan işlemin ekonomik ve hukuki riskini görünür kılar.

Pay satışı başvurusu yapıldığında ise farklı bir kayıt gündeme gelir. Yönetmelik m.15/A/2 uyarınca satılacak payın 6306 kapsamında satış işlemine tabi olduğu ve satış veya benzeri devre konu edilemeyeceği yönünde ayrıca belirtme istenir. Bu **satış kısıtı belirtmesi**, riskli yapı kaydıyla aynı değildir.

3. Belirtme malikin tasarruf yetkisini nasıl etkiler?

Malik riskli yapı statüsündeki taşınmazını devredebilir; ancak devralan kişi sürecin bulunduğu aşamaya girer. Özellikle çoğunluk kararına katılmayan pay üçüncü kişiye satılıyorsa 6306 sayılı Kanun, tescil için alıcının elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesini zorunlu tutar.

Devir, kesinleşmiş tahliye-yıkım işlemini ortadan kaldırmaz. Yeni malik “raporu ben aldırmadım” diyerek süreci başa saramaz. Buna karşılık henüz kullanılabilecek bir itiraz veya dava hakkı bulunup bulunmadığı, işlemin kime ve hangi tarihte tebliğ edilmiş sayıldığı ile devrin tarihine göre ayrıca değerlendirilir.

Bankaların kredi vermemesi veya alıcıların fiyatı aşağı çekmesi kanunun otomatik sonucu değil, riskin ticari değerlendirmesidir. Sicildeki kaydın hukuki niteliği ile piyasa etkisi ayrılmalıdır.

4. Riskli yapı tespiti iptal edilirse ne olur?

Teknik heyet yapının risksiz olduğuna karar verirse veya idari yargı riskli yapı tespitini iptal edip karar uygulanırsa, belirtmenin dayanağı ortadan kalkar. İlgili idarenin tapu müdürlüğüne bildirim yapması ve kaydın düzeltilmesi gerekir.

Mahkeme kararı verilmesi tek başına tapu ekranında aynı gün değişiklik yaratmayabilir.

Kesinleşme/uygulanabilirlik durumu, kararın idareye tebliği ve idarenin tesis edeceği uygulama

işlemi izlenmelidir. İYUK m.28 uyarınca idare mahkeme kararını gecikmeksizin yerine getirmekle yükümlüdür.

Tespit davası sürerken kayıt kendiliğinden askıda kalmaz. İptal davası açılmış olması idari işlemin yürütmesini otomatik olarak durdurmadiğundan, telafisi güç zarar ve açık hukuka aykırılık koşulları varsa ayrıca yürütmenin durdurulması istenmelidir.

5. Güçlendirme yapılırsa belirtme nasıl kaldırılır?

Riskli yapı için yıkım yerine güçlendirme yolu seçilmişse, yalnız bir mühendis görüşü veya maliklerin niyet kararı sicili temizlemeye yetmez. Yönetmelik m.8/7'deki zincir tamamlanmalıdır:

1. güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğu tespit edilir,
2. Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/2'de öngörülen biçimde karar alınır,
3. güçlendirme projesi hazırlanır,
4. imar mevzuatına göre ruhsat alınır,
5. iş, ruhsatı veren idarenin belirlediği sürede tamamlanır,
6. belirtmenin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

Güçlendirme kararının çoğunluğu ve zorunlu iş istisnası güçlendirme bölümünde ayrıntılı ele alınmaktadır.

6. Yıkımdan sonra hangi kayıt terkin edilir?

Yıkımla birlikte fiziksel "riskli yapı" artık mevcut değildir. 4 Şubat 2026'da Yönetmelik m.8/9 bu aşama açık biçimde yeniden düzenlenmiştir. Yıkım belgesine dayanılarak, ilgilinin talebi veya Başkanlık/İdare bildirimine üzerine tapu müdürlüğü riskli yapı belirtmesini terkin eder.

Ancak hemen ardından taşınmazın **6306 kapsamında olduğuna dair belirtme** konulur. Bunun nedeni, yıkım sonrasında yapılacak malik kararı, pay satışı, tevhit-ifraz, ruhsat ve yeniden yapım işlemlerinin özel rejim içinde devam etmesidir.

Dolayısıyla "bina yıkıldı; 6306 dosyası ve salt çoğunluk rejimi bitti" sonucu çıkarılamaz. Eski riskli yapı kaydı ile yıkımdan sonraki kanun kapsamı kaydı isim ve dayanak bakımından ayrıdır, fakat süreç kesintisizdir.

7. Kat mülkiyeti ve diğer haklar yıkımla ne olur?

Yıkılan binadaki kat mülkiyeti veya kat irtifakı, Başkanlığın talebi üzerine ilgililerin muvafakati aranmaksızın terkin edilerek taşınmaz maliklerinin payları oranında arsa olarak tescil edilir. İpotek, haciz, intifa, aile konutu veya tasarrufu sınırlayan diğer şerh ve haklar kural olarak **arsa payları üzerinde devam eder**.

Bu haklar, 6306 kapsamındaki tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil ve yeni kat irtifakı/mülkiyeti işlemlerine mevzuatta öngörülen ölçüde engel olmaz. Yeni bağımsız bölümler kurulurken ilgili hak ve şerhler yalnız bunlarla yükümlü malike düşen bölümler üzerinde sürdürülür.

Bu mekanizma, hakkın ortadan kalktığı anlamına gelmez; hakkın konusu sicil tekniğiyle taşınır. Aile konutu, intifa ve sükna gibi hakların somut sonucu yıkım sonrası tapu ve ayni haklar bölümünde ayrıca incelenmektedir.

8. Tapu kaydı nasıl kontrol edilmelidir?

Güncel tapu kayıt örneğinde yalnız “riskli yapı” ifadesi aranmaz. Şunlar birlikte incelenmelidir:

- belirtmenin tarihi ve yevmiye numarası,
- hangi bina veya açık adres için işlendiği,
- dayanak idari yazının tarih-sayısı,
- pay satışı kısıtı bulunup bulunmadığı,
- yıkımdan sonra eski kaydın terkin edilip edilmediği,
- yeni 6306 kapsamı belirtmesinin işlenip işlenmediği,
- ipotek, haciz, intifa ve diğer şerhlerin hangi pay üzerinde sürdüğü.

Eski tarihli bir ekran görüntüsü güncel hukuki durumu ispatlamaz. Her önemli sözleşme, pay devri ve dava aşamasında yeni tarihli kayıt alınmalıdır.

Sonuç

Tapudaki riskli yapı belirtmesi bir mülkiyet kaybı kararı değil, çok aşamalı 6306 sürecinin sicildeki işaretidir. Yıkımdan sonra eski belirtmenin terkin edilmesi de taşınmazın özel rejimden çıktığını göstermez; 2026 düzenlemesi yeni bir 6306 kapsamı belirtmesini zorunlu kılar. Bu ayırım, pay devri ve yeniden yapım planlanırken gözden kaçırılmamalıdır.

Bir sonraki bölümde, sicilde bu kayıt oluşmadan veya riskli yapı tespiti kesinleşmeden malik kararı ve müteahhit sözleşmesi yapılıp yapılamayacağı ele alınmaktadır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.3/2, m.5 ve m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.7/5, m.8/7-9 ve m.15/A/2.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu; tapu sicili ve şerh/beyan hükümleri.
- Av. Nergiz Durmazgezer, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımaları.