

**YIKMAK ŞART DEĞİL: RİSKLİ YAPILAR İÇİN GÜÇLENDİRME VE ONARIM
SEÇENEKLERİ**

Giris

06.02.2023 tarihinde ülkemizde büyük can ve mal kayıplarına yol açan deprem felaketi ile sonrasında meydana gelen depremler, yapı güvenliği konusunu yeniden gündeme getirmiştir. Bu süreçte birçok vatandaş, yaşadığı binanın depreme dayanıklı olup olmadığını sorgulamaya başlamış ve riskli olduğu tespit edilen yapılar kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak yeniden inşa edilmeye başlanmıştır.

Ancak şunu belirtmek gerekir ki, binaların depreme karşı dayanıklı hale getirilmesi sadece yeniden yapım yoluyla mümkün değildir. Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında bina yıkımı ve yeniden inşası dışında, güçlendirme ve onarım gibi teknik çözümler de mevcuttur. Bu yöntemler, binanın mevcut taşıyıcı sistemine müdahale edilerek deprem performansının artırılmasını amaçlamaktadır ve bazı durumlarda yeniden yapım kadar etkili sonuçlar verebilmektedir.

Dolayısıyla, her yapı için en uygun çözümün belirlenmesi, uzman mühendislik raporlarına ve teknik değerlendirmelere göre yapılmalı; sadece yıkım ve yeniden yapım değil, alternatif güçlendirme yöntemleri de göz önünde bulundurulmalıdır.

Hangi Yapılar İçin Güçlendirme Yapılabilir ve Süreç Nasıl İlerler

İmar Kanunu'nun geçici 21. maddesine göre, İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapılar ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 15/05/1959 tarihli ve 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 13. maddesinin (b) fıkrasına göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılarda, güçlendirme izni alınarak güçlendirme yapılabilir. Dolayısıyla, geçici 21. maddeye göre güçlendirme sadece yapı kayıt belgeli yapılar için değil, aynı zamanda ruhsatlı olup da deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerde hasar görmüş yapılar için de mümkündür.

İmar Kanunu'nun geçici 21. maddesi uyarınca, güçlendirme izni, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla verilebilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24/09/2020 tarihte ve 2020/24 Sayılı Güçlendirme İzni Genelgesine göre güçlendirme izni "*3194 Sayılı İmar Kanunu ve özel kanun hükümleri kapsamında sorumluluk sahası dahilinde ilgili idare tarafından yasağının tamamı için tanzim edilecektir.*"

Bir taşınmazın güçlendirilebilmesi için öncelikle o taşınmazın riskli yapı olarak tespiti gerekmektedir. Taşınmazın riskli yapı olarak tespitinin ardından ilgili belediye tarafından maliklere 60 ve 30 günlük süreler verilmektedir. Bu süre içerisinde maliklerce, taşınmazın yıkımı yerine güçlendirme yapılması için güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğuna dair rapor alınması, Kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunun % ile güçlendirme kararı alınması ve güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekmektedir.

Güçlendirme izninin alınabilmesi için bazı koşullar mevcuttur. Söz konusu iznin alınmasının ilk koşulu 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 13. maddesinin (b) fıkrasına göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılar için bu maddeye göre güçlendirme izni verilebilir. Güçlendirmenin ikinci koşulu ise, güçlendirme projesinin hazırlanmasıdır.

İmar Kanunu geçici 21. maddesinin ikinci fıkrasına göre, bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme işi ve işlemleri, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabiidir. 4708 Sayılı Kanun'a göre, yapı denetim kuruluşları, güçlendirme projesinin mevzuata uzunluğunu denetler (**4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun m.2/4-a**). 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre, yapı denetim kuruluşlarının temel görevlerinden biri yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemektir (**m.2/4- c**).

6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde yapı maliklerine riskli yapının yıkımı yanında binanın güçlendirilmesi imkanı tanınmıştır, bu düzenlemeye ilgili yönetmeliğin 8. maddesinin 5. fıkrasında yer verilmiştir. İlgili hüküm; *"Riskli yapının yıkturulması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıkturulması için ikinci fıkra uyarınca malikler verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin maliyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur."* Şeklinde ifadesi bulunur.

Yukarıda belirttiğimiz maddede Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin 2. fıkrasına gönderme yapılmıştır. İlgili yasal düzenlemeye göre; ana yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ancak kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile yaptırılabilir, yani yapının güçlendirilmesi için de kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası gerekmektedir.

Fıkranın devamında; ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızasının aranmayacağı belirtilmiştir.

Dolayısıyla, riskli yapı ilan edilmiş bir yapının onarımının acil olduğundan hareketle, yapının onarılarak riskli halden kurtulması mümkünse bu yolda öncelik tanınmak istendiğinden söz edilebilir. Ancak bunun için yapı maliklerinden birinin yapının güçlendirilmesinin teknik olarak mümkün olduğunun kanıtlanması gerekecektir.

Güçlendirme ile ilgili proje hazırlanması ve uygulanması sürecinin Belediye veya Valilik idari kurumları ile malikler arasında imar mevzuatı çerçevesinde devam etmesi; idare tarafından yıkım için verilecek süre zarfında, malikler tarafından güçlendirme projesinin hazırlanması ve belediye mücavir alan sınırları içerisinde ise Belediyeye, bu sınırlar dışında ise Valiliğe başvurularak imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Sonrasında güçlendirmenin sürüncemede kalmaması en kısa sürede tamamlanması ve riskli yapının güvenli hale getirilmesi için, yapılacak işin mahiyetine göre idare tarafından maliklere makul bir süre verilir, süre sonunda güçlendirme ilgili idare tarafından tetkik edilir.

Bu yönde kat maliklerinin rızasının aranmadığı durum ise, ortak yerlerdeki bir bozukluğun hasarın ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş halidir. Bu durumda, bu KMK m. 19/2 uyarınca, ana yapıyı güvensiz kılan bozuklukların giderilmesi ve yapının güçlendirilmesi gibi ivedi ve zorunlu işler için, kat malikleri kurulunca karar alınmasına

veya tüm kat maliklerinin rızasının alınmasına gerek yoktur. Zorunlu olduğu saptanır ise, kat maliklerinden herhangi biri yapının güçlendirilmesini isteme hakkına haizdir ve buna karşı çıkan kat malikleri aleyhine doğrudan mahkemeye dava açabilir, durumu tespit ettirebilir.

Ana yapının korunması ve sağlamlaştırılması, can ve mal güvenliği açısından gerekli olduğu tespit edilir ise kat maliklerinin her biri bu tür güçlendirme çalışmalarına katlanmak, arsa payı oranında giderlerine katılmak gerektiğinde bağımsız bölümü boşaltmak yahut içerisine girilmesine izin vermesi gerekmektedir.

Onarım Nedir ve Güçlendirme İle Arasındaki Fark Nedir?

Onarım yapının taşıma kapasitesini artırmadan, yapıdaki hasarın tamir edilerek ilk durumuna getirilmesidir. Onarımda mutlaka bir hasar mevcuttur. Bu hasar onarılır ve eleman hasardan önceki taşıma gücüne eriştirilir. Bu çalışma sırasında kesinlikle elemanın kapasitesi artırılmaz. Güçlendirme ise, belli kapasitesi olan bir yapının kapasitesini arttırma işlemidir. Güçlendirme çalışması hasar gören binada yapabileceği gibi, hasarsız yapılar da yapılabilir.

İlgili Kararlar

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 2015/14734 E. – 2015/14673 K. sayılı ve 19.10.2015 tarihli ilamı; *"634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 19. maddesine göre kat malikleri, ana taşınmazın bakımı ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecbur olup ana taşınmazın acilen onarılması gerektiğinin veya güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmesi halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmamaktadır. Bu bağlamda her kat maliki, ana taşınmazın güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun bilimsel olarak tespit edilmesi halinde diğer maliklerin rızası olmasa dahi güçlendirmenin yapılmasını kat maliklerinden isteyebileceği ve gerektiğinde buna karşı çıkan kat malikleri aleyhine mahkeme aracılığıyla hazırlanacak proje doğrultusunda binanın güçlendirilmesini ve bunun gerektiği masrafların kat maliklerinden tahsili için eda davası açabileceği Yargıtay uygulamalarında kabul edilmektedir."*

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 2014/12086 E. – 2015/355 K. sayılı ve 15.01.2015 tarihli ilamı; *"(...) ana taşınmazın acilen onarılması gerektiğinin veya güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmesi halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmamaktadır. Bu bağlamda her kat maliki, ana taşınmazın depreme karşı güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun bilimsel olarak tespit edilmesi halinde diğer maliklerin rızası olmasa dahi güçlendirmenin yapılmasını kat maliklerinden isteyebileceği ve gerektiğinde buna karşı çıkan kat malikleri aleyhine mahkeme aracılığıyla hazırlanacak proje doğrultusunda binanın güçlendirilmesini ve bunun gerektiği masrafların kat maliklerinden tahsili için eda davası açabileceği..."*

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 2013/6012 E. – 2015/10158 K. sayılı ve 11.06.2013 tarihli ilamı; *"634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesine göre kat malikleri, ana taşınmazın bakımı ve mimarı durumuyla güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecbur olup ana taşınmazın acilen onarılması gerektiğinin veya güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmesi halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmamaktadır. Bu bağlamda her kat maliki, ana taşınmazın depreme karşı güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun bilimsel olarak tespit edilmesi halinde diğer maliklerin rızası*

olmasa dahi güçlendirmenin yapılmasını kat maliklerinden isteyebileceği ve gerektiğinde buna karşı çıkan kat malikleri aleyhine mahkeme aracılığıyla hazırlattırılacak proje doğrultusunda binanın güçlendirilmesini ve bunun gerektiği masrafların kat maliklerinden tahsili için eda davası açabileceği Yargıtay uygulamalarında kabul edilmektedir."

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 2004/4669 E. – 2004/5794 K. sayılı ve 07.07.2004 tarihli ilamı; *"Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesinin ilk fıkrası uyarınca kat malikleri, ana taşınmazın bakımını ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecbur olup, bu bağlamda taşınmaz üzerindeki ana yapının sağlamlığının temini bakımından zorunluluk bulunduğu fennen saptandığı durumlarda bütün kat maliklerinin muvafakatı olmasa dahi, bunlardan birisinin güçlendirmenin yapılmasını diğer kat maliklerinden isteyebileceği ve gerektiğinde buna karşı çıkan kat malikleri aleyhine mahkeme aracılığı ile hazırlattırılacak proje doğrultusunda binanın güçlendirilmesi ve bunun gerektirdiği masrafların kat maliklerinden tahsili için eda davası açabileceği YARGITAY uygulamalarında kabul edilmektedir."*

Sonuç

Deprem gerçeğiyle yaşayan ülkemizde, yapı güvenliği her zamankinden daha büyük bir önem taşımaktadır. 06.02.2023 tarihinde yaşanan yıkıcı depremin ardından, yapıların depreme dayanıklılığı konusu tekrar gündeme gelmiş; birçok yapı riskli olarak tespit edilmiştir. Bu yapılar için ilk akla gelen çözüm yıkım ve yeniden inşa olsa da, **güçlendirme ve onarım**, hem ekonomik hem de yapının korunması açısından alternatif ve etkili yöntemler olarak öne çıkmaktadır.

Mevzuatımızda, özellikle **İmar Kanunu'nun geçici 21. maddesi, 6306 Sayılı Kanun** ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde, hem ruhsatlı hem de yapı kayıt belgeli ve afet sonucu hasar gören yapılarda güçlendirme yapılabilmesine olanak tanınmıştır. Güçlendirme süreci; teknik rapor alınması, maliklerin gerekli çoğunlukla karar alması, güçlendirme projesinin hazırlanması, ruhsat temini ve yapı denetimi gibi bir dizi idari ve teknik aşamadan oluşmaktadır.

Özellikle riskli yapıların güçlendirilmesi hususunda, yapı maliklerinin yazılı rızası aranmakla birlikte; acil onarım ya da güçlendirme zorunluluğunun mahkeme kararıyla tespiti halinde bu rızaya gerek duyulmadan da işlem yapılabilmesi mümkündür. Böylece, kat maliklerinden birinin başvurusu ile bile yapının güçlendirilmesi sağlanabilir ve binanın can ve mal güvenliği yeniden teminat altına alınabilir.

Sonuç olarak; **her riskli yapı için tek çözüm yeniden inşa değildir. Güçlendirme ve onarım seçenekleri de hem hukuki hem de teknik olarak mümkündür ve bazı durumlarda çok daha pratik, ekonomik ve sürdürülebilir çözümler sunabilir.** Yapı maliklerinin bu süreci iyi değerlendirmesi, gerekli mühendislik analizlerini yaptırarak hukuki yollarla ilerlemesi büyük önem taşımaktadır.