



SAYI : 86171061-101.07.04-E.935

BAŞVURU NO : 2016/3828

KARAR TARİHİ : 09/02/2017

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN

:
:

BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ

: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
(Re"sen)İzmir Çevre ve Şehircilik İl
Müdürlüğü

BAŞVURUYA KONU İDARE

: Şikayetçinin riskli yapı tespit tarihinde
konutta ikamet etmediği gerekçesi ile
kira yardımından
yararlandırılmamasına ilişkin idari
işlemin iptal edilmesi talebi
hakkındadır.

BAŞVURUNUN KONUSU

BAŞVURU TARİHİ

: 22.9.2016

I. USUL

A. Şikayet Başvuru Süreci

1. Başvuru, Kurumumuza elektronik ortamda ve 22/09/2016 tarih ve 10469 sayı ile kayıt altına alınan, gerçek kişiler için başvuru formu vasıtasıyla yapılmıştır. Başvurunun karara bağlanması

için 14/06/2012 tarihli 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrası ile 28/3/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 41inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ve İmza Yetkileri Yönergesinin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca, şikâyetin incelenmesine ve araştırmasına geçilmiş olup, Tavsiye Karar Önerisi ile Kamu Başdenetçisine sunulmuştur.

B. Ön İnceleme Süreci

2. Yapılan ön inceleme neticesinde, şikâyet konusunun Kurumumuzun görev alanına girdiği, şikâyetçinin menfaat ihlali koşulunu taşıdığı, idari başvuru yollarının tüketildiği, şikâyetin süresinde yapıldığı ve diğer ön inceleme konularında da bir eksiklik bulunmadığı, bu nedenle şikâyetin inceleme ve araştırmasına engel bir eksikliğin bulunmadığı tespit edilmiştir.

II. OLAY VE OLGULAR

A. Başvuranın Konu Hakkındaki Açıklamaları ve İddiaları

3. Başvurucu özetle, 20/08/2015 tarihinde satın almış olduğu ... parselde yer alan konuta 20/08/2015 tarihinde vermiş olduğu beyan ile taşındığını, taşınmazın 17/08/2015 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek onaylandığını, 24/08/2016 tarihinde tapuya 'riskli yapıdır' şerhi düşüldüğünü ve taşınmazın riskli yapı durumunda olduğunu tapu şerhinin tarafına tebliğ edilmesi ile öğrendiğini, 10/11/2015 tarihinde müteahhit firma ile kat karşılığı sözleşme yaparak taşınmazı tahliye ettiğini, binanın yıkıldığını ve yeni projenin tamamlandığını, kira yardımı alabilmek için İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvurduğunu, ancak riskli yapı onay tarihinde taşınmazda ikamet şartını taşımadığı gerekçesi ile talebinin şifahen reddedilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne yönlendirildiğini, ancak talebinin yine reddedildiğini belirterek, riskli yapı tespit raporu onay tarihinde ikamet etmediği gerekçesiyle kira yardımından yararlandırılmamasına ilişkin idari işlemin iptal edilmesini talep etmektedirler.

B. İdarenin Başvuru Konusuna İlişkin Açıklamaları

4. Şikâyet başvurusunun çözüme kavuşturulması amacıyla İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 11/11/2016 tarih ve E. 8333 sayılı yazı ile bilgi ve belge talep edilmiş olup 28/11/2016 tarih ve E.46352 sayılı cevabi yazı ve eklerinde özetle;

4.1. İzmir İli, Bayraklı İlçesi, ... adresinde yer alan 83889 yapı kimlik numaralı yapının 17/08/2015 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak onaylandığı, aynı tarihte tapu kütüğüne riskli yapı olduğuna dair şerh konulması amacıyla Bayraklı Tapu Müdürlüğüne yazı yazıldığı,

4.2. Yürürlükte bulunan mevcut Kira Yardımı Uygulama Kılavuzuna göre kira yardımı ödemesinin riskli yapı onay tarihinde sadece riskli yapıda ikamet eden hak sahiplerine yapılabildiği, başvuran ...'ın ise 83889 yapı kimlik numaralı söz konusu yapıya riskli yapı onay tarihinden sonra 20/08/2015 tarihinde taşındığı, dolayısıyla riskli yapı onay tarihinden sonra yapıyı satın alarak malik sıfatını kazanan başvurucuya ödeme yapılamayacağı,

4.3. Bazı durumlarda riskli yapı onay tarihi esas alınırken bazı durumlarda riskli yapı tespit raporunun kesinleşmesinin esas alınmasının nedeninin; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 7 inci maddesinin 5 inci fıkrası gereğince maliklerce riskli yapı tespitine ilişkin olası itirazlar için 15 günlük süre bulunduğu, riskli yapının tahliye ve yıkım işlemlerinin yapılabilmesi için bu sürenin beklenildiği, riskli yapı tespitine dair herhangi bir itiraz söz konusu olduğunda ise Teknik Heyet Komisyonu tarafından itirazın sonuçlandırıldığı tarihte riskli yapı tespitinin kesinleştiği, tarafımıza bildirilmiştir.

C. Olaylar

5. Başvuru formu ve ekleri ile idare tarafından gönderilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde olaylar özetle şöyledir:

5.1. ... adresinde yer alan ... yapı kimlik numaralı yapı hakkında 17/08/2015 tarihinde Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu oluşturulmuştur.

5.2. Söz konusu Form 17/08/2015 tarihinde İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanarak yapı 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş, aynı tarihte Bayraklı Tapu Müdürlüğü'ne tapu kaydının riskli yapı olduğuna dair güncellenmenin yapılması yönünde bildirim yapılmıştır.

5.3. Başvuran ... söz konusu yapıyı 20/08/2015 tarihinde satın alarak malik sıfatını kazanmış ve aynı tarihte verdiği beyan ile taşınmazda ikamet etmeye başlamıştır.

5.4. 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 7 inci maddesinin 4 üncü fıkrası gereğince 24/08/2015 tarihinde tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapının riskli yapı olduğuna ilişkin kayıt düşülmüştür.

5.5. Binanın yıkımı ve yeniden inşası için 10/11/2015 tarihinde ...ve Ticaret Limited Şirketi ile kat karşılığı sözleşme imzalanmış ve bina tahliye edilmiştir.

5.6. Bayraklı Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından 30/03/2016 tarihinde yerinde yapılan tetkik ile yapının yıktırıldığı tespit edilmiştir.

5.7. Başvuran ... kira yardımı başvurusu için İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat etmiş ancak riskli yapı onay tarihinde ikamet etmediği gerekçesiyle ödeme alamayacağı, ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden uygunluk görüşü alınması halinde ödeme yapılabileceği şifahen kendisine bildirilmiştir.

5.8. 27/06/2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili birimine durumu iletmış ancak 05/08/2016 tarihli cevabi yazı ile riskli yapıda riskli yapı tespit raporu onay tarihinde ikamet etmeleri ve 2015 yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunda yer alan diğer şartları taşımaları halinde kira yardımı ödemesinin yapılabileceği belirtilerek uygunluk görüşü verilmemiştir.

5.9. ... riskli yapı tespit raporu onay tarihinde ikamet etmediği gerekçesiyle kira yardımından yararlandırılmamasına ilişkin idari işlemin iptal edilmesi talebiyle 22/09/2016 tarihinde Kurumumuza başvuruda bulunmuştur.

D. Kamu Denetçisinin İnceleme ve Araştırma Bulguları

6. Kurumumuz tarafından İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden bilgi ve belge talebinde bulunulmuş olup cevabi yazılara ilişkin açıklamalara "II. B. İdarenin Başvuru Konusuna İlişkin Açıklamaları" kısmında yer verilmiştir.

E. Başvuru Konusu Uyuşmazlığın Çözümü İçin Yürütülen Uzlaşma Çalışmaları

7. İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile yapılan görüşmede tarafımıza cevabi yazı ile aynı doğrultuda bilgiler verilmiş olup başvurunun uzlaşma yolu ile çözümü mümkün olmamıştır.

III. HUKUKİ DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. İlgili Mevzuat

8. **Anayasamızın "Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı"** başlıklı 74 üncü maddesinde; "...Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikayetleri inceler..." hükmü,
9. **14/06/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanunu'nun "Kurumun görevi"** başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Kurum, idarenin işleyişi ile ilgili şikayet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir." hükmü,
10. **22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Beyanlar"** başlıklı 1012 nci maddesinde; "Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkinin, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır. Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar tüzükle belirlenir. Özel kanun hükümleri saklıdır." hükmü,
11. **16/05/2016 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un;**
 - 11.1. **"Tespit, taşınmaz devri ve tescil"** başlıklı 3. Maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında "(1)Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir... (2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir." hükmü,
 - 11.2. **"Tahliye ve yıktırma"** başlıklı 5. Maddesinin birinci fıkrasında "Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile

tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.” hükmü,

12. 15/12/2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin;

12.1. “Riskli yapıların tespiti ve itiraz” başlıklı 7. Maddesinin beşinci fıkrasında “İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir.” hükmü,

12.2. “Kira yardımı ve diğer yardımlar” başlıklı 16. Maddesinin birinci ve dördüncü fıkralarında; “(1)Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. ... Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir... (4)Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye yapılır.” hükmü yer almaktadır.

13. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün, 20/01/2015 tarihli Kira Yardımı Uygulama Kılavuzunun;

13.1. “Başvuru Süreci” başlıklı 3 numaralı paragrafında “Konutu veya işyeri riskli olarak tespit edilen hak sahipleri; kira yardımı için buldukları ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvuru yapacaklardır. İl Müdürlüğü, hak sahipleri tarafından yapılan kira yardımı başvurularını aşağıda belirtilen hususlara göre değerlendirecek, uygun gördüklerini onaylayarak ödeme evrağına bağlayacaktır.” ifadeleri kullanılmış, **“Riskli Olarak Tespit Edilen Konutta İkamet Eden Maliklerden;”** başlıklı 3.1. numaralı alt paragrafının (g) bendinde ise **“Malikin riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet ettiğine ve riskli olarak tespit edilen yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adresini gösteren İl/İlçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınacak, imzalı ve mühürlü Adres Bilgileri Raporu,”** başvuru için gerekli evraklar arasında sayılmış,

13.2. “Kira Yardımı Başvurularında Dikkat Edilecek Diğer Hususlar” başlıklı 5. Bölümünde; “(5.1.)6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı maliklerine her yıl alınacak Bakan Olur’una göre sadece ikamet ettikleri bir bağımsız bölüm için 18 ay kira yardımı yapılacaktır. (5.2.) **Kira yardımı ödemelerinde riskli yapıda ikamet şartı aranmakta olup, malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinden sadece bu şartı sağlayanlara ödeme yapılacaktır.”**

Hususlarına yer verilmiştir.

B. Başvuru Konusuna İlişkin Uygulamalar

14. Danıştay 14. Dairesinin E:2015/2989, K:2016/3125 sayılı kararında; “Maliki bulunduğu taşınmazların "Riskli Yapı" olarak tespit edilerek yıkılması nedeniyle 6306 sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik uyarınca yapmış olduğu kira yardım talebinin reddine ilişkin işlem ile bu işlemin dayanağı olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 15.01.2015 tarih ve 342 sayılı Olur'uyla hazırlanarak yürürlüğe giren 2015 yılına ait Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzununun 3. 1., 3.2, 5.1 ve 5.2. maddelerinin iptali istemiyle açılan davada; “6306 sayılı Yasada belirtilen teknik ve hukuki süreç sonunda riskli yapı olarak tespit edilen binaların yıkımı ve tahliyesi konusunda anlaşmaya varan yapıların maliklerine, malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımından yararlanma imkanı getirildiği, ancak bu yardımlardan yararlanabilmek için söz konusu kişilerin yıkılmadan önce yapılarda **fiilen ikamet etmeleri gerektiği anlaşılmaktadır**. Bu durumda; riskli yapı olarak tespit edilen ve yapılan anlaşma sonucu yıktırılmasına karar verilen yapı maliklerine kira yardımı yapılabilmesi için söz konusu yapıda ikamet etme şartı getiren 2015 yılına ait Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzununun 3.1, 3.2, 5.1 ve 5.2. maddelerinde hukuka aykırılık bulunmadığı” gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

15. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 08/05/2013 tarih ve E:2012/14-1607 K:2013/623 sayılı kararında; ‘Beyanlar hanesindeki belirtmenin terkinin isteğine ilişkin olarak açılan davada; tapu sicilinin taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicil olduğu, her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrıldığı, kütüğün her sayfasında özel sütunlar bulunduğu, bunlardan birini de beyanlar sütununun oluşturduğu belirtilerek, Türk Medeni Kanunu’nun 1012 nci maddesinde taşınmazın eklentilerinin ve taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa kaydının öngörüldüğü, kaydedilebilecek diğer hususların tüzüğe bırakılarak, **özel kanunlardaki beyanlar sütununa kaydedilmesi öngörülen konuların da saklı tutulduğu ifade edilmiştir. Ayrıca beyanların gerek tescil gerekse şerhlerden farklı olarak ne bir aynı hakkı ne de bir şahsi hakkı güçlendirmeyeceği sadece gayrimenkulle ilgili bazı fiili veya hukuki durumlara ya da zaten mevcut bulunan bazı haklara aleniyet sağlamaktan ibaret olduğu belirtilmiştir.**’

C. Kamu Denetçisi Yahya AKMAN’ın Kamu Başdenetçisi’ne Önerisi

16. Kamu Denetçisi tarafından İdarenin riskli yapı onay tarihinden itibaren şikayet başvurusuna kira yardımında bulunulması ve mağduriyetinin giderilmesi için makul sürede işlem tesisi için İzmir Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne tavsiyede bulunulmasına ilişkin öneri Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.

D. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden Değerlendirme

17. Başvuran, 3 numaralı paragrafta yer verildiği üzere, riskli yapı tespit raporu onay tarihinde ikamet etmediği gerekçesiyle kira yardımından yararlandırılmamasına ilişkin idari işlemin iptal edilmesi talebiyle Kurumumuza başvurmuştur.

18. Kira yardımının nasıl yapılacağına ilişkin mevzuat incelendiğinde; 6306 sayılı Kanun’un 5 inci maddesinin birinci fıkrasında kira yardımına hak kazanma koşullarına ilişkin herhangi bir

düzenlemeye yer verilmediği (prg.11.2.), mezkur Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında da maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabileceğinin hüküm altına alındığı (prg. 12.), ancak özel şartlara ilişkin düzenlemelerin yer aldığı Kira Yardımı Uygulama Kılavuzunda riskli yapı maliklerine sadece ikamet ettikleri bir bağımsız bölüm için kira yardımı yapılacağı, **kira yardımı ödemelerinde riskli yapıda ikamet şartı arandığı ve malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinden sadece bu şartı sağlayanlara ödeme yapılacağı** hususlarına yer verildiği görülmektedir (prg. 13). Bu çerçevede 6306 sayılı Kanun ile yasal zemine oturtularak, daha sonra düzenleyici işlemlerle yararlanma şartları belirlenen “kira yardımını” ödeyip ödememe noktasında idarenin takdir yetkisinin bulunmadığı, bu konuda idarenin; yürürlükteki düzenleyici işlemlere uygun davranarak şartları taşıyan herkese kira yardımı ödemesini yapması gerektiği anlaşılmaktadır.

19. Diğer yandan, başvuranın malik sıfatını riskli yapı tespitine dair şerhin tapu siciline işlenmesinden önce kazandığı dolayısıyla konuyu ilgili mevzuata ek olarak tapu siciline hakim olan ilkeler ışığında da değerlendirmek gerekecektir.

20. Bilindiği üzere tapu sicili, taşınmazlar üzerinde mevcut hakları açıklamak, bunların tesisini ve devirlerini sağlamak için devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında tutulan, kamuya açık resmi sicillerdir. Tapu siciline hakim olan ilkelerden birisi de şüphesiz ki aleniyet ilkesidir. **Tapu sicilinin aleniliği ilkesi; ilgilisi bulunan her kişinin bu ilgisini ispat ederek tapu kayıtlarını inceleyebilmesine olanak sağlarken aynı zamanda sicilde kayıtlı olan bir hususun kimse tarafından bilinmediğinin iddia edilmesinin önüne geçmektedir. Tapu kaydında yer alan beyanlar hanesi ise tapu kütüğünün diğer sütunlarında yer almayan fakat alenileştirilmesinde fayda görülen hukuki ilişki ve fiili durumların kayıt altına alındığı bölümdür. 14 nolu paragrafta yer verilen Yüksek Mahkeme kararında da belirtildiği üzere tapu kütüğüne işlenen beyanlar her ne kadar herhangi bir ayni yahut şahsi hakkı güçlendirmeseler de tapu siciline olan güveni bertaraf ederler. Böylece kimse beyanlar hanesinde yazılan hususları bilmediğini iddia edemez.**

21. Bu kapsamda yapılan incelemede söz konusu taşınmaz hakkında 17/08/2015 tarihinde Riskli Yapı Tespit Raporu İnceleme Formu hazırlanmış, aynı tarihte İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanarak 6306 sayılı Kanun'un 3 üncü maddesi gereği (prg 11.1) Bayraklı Tapu Müdürlüğü'ne tapu kaydının riskli yapı olduğuna dair güncellenmenin yapılması yönünde bildirim yapılmıştır. Başvuran ... söz konusu taşınmazı 20/08/2015 tarihinde devralarak malik sıfatını kazanmış, 24/08/2015 tarihinde ise tapu kaydı güncellenerek beyanlar hanesine riskli yapı olduğu kaydedilmiştir.

22. **Dolayısıyla şikayete konu olay, tapu sicilinin aleniyeti ilkesi kapsamında değerlendirildiğinde kişinin malik sıfatını kazandığı tarihte taşınmazın riskli yapı olduğunu bilmediği iddiasının kabulünü gerektirmektedir. Ayrıca Kira Yardımı Uygulama Kılavuzunun ilgili hükümlerinde ikamet şartının hangi tarihler arasında sağlanması gerektiğine dair açık bir hüküm olmadığı dolayısıyla kişinin bu şartı da sağladığı kabul edilerek kira yardımı talebinin kabulü yönünde işlem tesis edilmesi önünde bir engel bulunmamaktadır. Somut olay 6306 sayılı Kanun ve dayalı mevzuatı açısından değerlendirildiğinde ise, 17 no'lu paragrafta açıklandığı üzere, yalnızca riskli yapı onay**

tarihinde fiilen binada ikamet edenlere kira yardımı yapılacağına ilişkin bir hüküm bulunmadığı, şikayetçinin mevzuatta belirtilen şartları taşıdığı, dolayısıyla idarenin şikayet başvurusunun talebini reddetmesinin yasal bir dayanağının da olmadığı anlaşılmaktadır.

23. Yukarıdan beri anlatılan hususlar, başvuranın iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat, yargı kararları ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde, başvuranın malik sıfatını kazandığı tarihte tapu kaydında yapının riskli yapı olduğuna dair bir kayıt olmadığı için söz konusu durumu bilmediği ve kira yardımı ile ilgili düzenlemelerden sadece riskli yapı onay tarihinde fiilen ikamet edenlere kira yardımı ödeneceğine ilişkin bir hüküm yer almadığı dolayısıyla idarenin şikayet başvurusunun talebini reddetmesinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

E. İnsan Hakları Yönünden Değerlendirme

24. Anayasamızın 10'uncu maddesinde ifadesini bulan kanun önünde eşitlik ilkesine, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannameyi ile İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesinde yazılı ve güvence altına alınmış olan haklara aykırı bir durum tespit edilememiş olup etkin başvuru yollarının açık olduğu, hakların kötüye kullanılmadığı vb. insan hakları ihlalinin bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

F. İyi Yönetişim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

25. Günümüzde demokratik, modern ve katılımcı yönetim anlayışında idarelerden sadece hukuka uygun hareket etmeleri değil aynı zamanda iyi yönetim ilkelerine de uygun işlem tesis etmeleri beklenmektedir.

26. 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğinin 6 ncı maddesinde; "Kurum, inceleme ve araştırma yaparken idarenin, insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde; kanunlara uygunluk, ayrımcılığın önlenmesi, ölçülülük, yetkinin kötüye kullanılmaması, eşitlik, tarafsızlık, dürüstlük, nezaket, şeffaflık, hesap verilebilirlik, haklı beklentiye uygunluk, kazanılmış hakların korunması, dinlenilme hakkı, savunma hakkı, bilgi edinme hakkı, makul sürede karar verme, kararların gerekçeli olması, karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi, kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi, kişisel verilerin korunması gibi iyi yönetim ilkelerine uygun işlem ve eylem ile tutum veya davranışta bulunup bulunmadığını gözetir ve iyi yönetim ilkelerine uyar." şeklinde yer verilmektedir.

27. Ayrıca, Avrupa Birliği Temel Haklar Bildirgesinin 41'inci maddesi ve Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen "Avrupa Doğru İdari Davranış Yasası"nda Yönetmeliğimizin 6 ncı maddesinin temelini oluşturan benzer düzenlemeler yer almaktadır.

28. Söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirme neticesinde; idarelerden istenilen bilgi ve belgelerin süresi içinde ve gerekçeli olarak Kurumumuza gönderildiği, şikâyet edilen İdarenin başvuranla ilgili işlemlerinde kanunlara uygunluk, hesap verilebilirlik, makul sürede ve gerekçeli karar verme, kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi ilkelerine uygun hareket ettiği, ancak; İdarenin, cevabi yazılarında hangi sürede hangi mercilere başvurabileceğini şikâyetçiye

göstermediği anlaşıldığından, iyi yönetim ilkelerinden karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi ilkesine uymadığı anlaşılmış olup idarenin bundan böyle bu ilkeye de uyması beklenmektedir.

IV. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT

A. Dava Açma Süresinin Yeniden Başlaması

29. 14/06/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 17 nci maddesinin sekizinci fıkrasına göre Kamu Denetçiliği Kurumuna dava açma süresi içinde yapılan başvuru, işlemeye başlamış olan dava açma süresini durdurmakta olup, anılan Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu tavsiye kararı üzerine otuz gün içinde herhangi bir işlem tesis edilmez veya eylemde bulunulmaz ise durmuş olan dava açma süresi kaldığı yerden işlemeye başlayacaktır.

B. Yargı Yolu

30. 2709 Sayılı 1982 Anayasası'nın Temel Hak ve Hürriyetlerin Korunması Başlıklı 40. maddesinin 2. fıkrasında, "Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır." hükmü yer almakta olup, 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 20 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, ilgili idarenin işlemine karşı 60 günlük dava açma süresinden varsa arta kalan süre içinde İzmir İdare Mahkemesi'ne yargı yolu açıktır.

V. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre şikayet başvurusunun kira yardımı talebinin idarece reddedilmesinde hukuka ve hakkaniyete uygunluk tespit edilemediği için **ŞİKÂYETİN KABULÜNE,**

İdarenin riskli yapı onay tarihinden itibaren şikayet başvurusuna kira yardımında bulunulması ve mağduriyetinin giderilmesi için makul sürede işlem tesisi için **İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE;**

Kira Yardımı Uygulama Kılavuzunda kira yardımı için konutunda ikamet etme şartını riskli yapı onay tarihine bağlayan herhangi bir hüküm bulunmadığından bu tür mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla gerekli düzenlemenin yapılması hususunda **ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA;**

6328 sayılı Kanunun 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bu karar üzerine tesis edilecek işlem ya da tavsiye edilen çözümün uygulanabilir nitelikte görülmediği takdirde gerekçesinin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna;

Kararın **BAŞVURANA, İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE ve ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA** tebliğine;

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.

e-imzalıdır

Şeref MALKOÇ

Kamu Bařdenetęisi