



**SAYI :**

**BAŞVURU NO :**

**KARAR TARİHİ :**

### **TAVSİYE KARARI**

**BAŞVURAN** : ...

-

**BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ** :

**BAŞVURUYA KONU İDARE** : Kadıköy Belediye Başkanlığı  
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Re"sen)

**BAŞVURUNUN KONUSU** : Kira yardımı talebi hakkındadır.

**BAŞVURU TARİHİ** : 4.4.2017

### **I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ**

1) Başvuran; İstanbul İli Kadıköy İlçesi Kozyatağı Sokak 168 pafta 1352 ada 145 parselde tapuda kain 18 numaralı bağımsız bölümün maliki olduğunu, 07/03/2017 tarihinde kira yardımı için Kadıköy Belediyesi'ne yapmış olduğu başvurusunun, riskli yapıya riskli yapı onay tarihinden sonra taşınmış olduğu gerekçesiyle reddedildiğini, ancak riskli yapıda 1985 yılından 19/04/2016 tarihine kadar kesintisiz olarak ikamet ettiğini, annesi ...'ın vefatı nedeniyle diğer mirasçılarla birlikte tarafına intikal etmiş ve miras paylaşımı sonucu 11 numaralı bağımsız bölümün kendisine kalmaması nedeniyle kendine ait olan 18 numaralı bağımsız bölüme taşındığını iddia ederek, kira yardımından yararlandırılmamasına yönelik idari işlemin iptal edilmesini ve tarafına kira yardımı yapılmasına karar verilmesini talep etmektedir.

### **II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI**

2) Kurumumuzun 23/05/2017 tarih ve E.5065 sayılı bilgi ve belge talebi konulu yazısına istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı tarafından Kurumumuza gönderilen 26/05/2017 tarih ve 2017/61-1804 sayılı cevabi yazıda özetle;

2.1) Kurumumuz tarafından gönderilen yazının, ilgisi nedeniyle Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne gönderildiği belirtilmiştir.

2.2) Bunun üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından Kurumumuza gönderilen 16/06/2017 tarih ve E.7229 sayılı cevabi yazı ve eklerinde özetle;

2.2.1) 2015 yılından itibaren başvuru yapan hak sahiplerinin kira yardımı başvurularının, riskli yapı tespit raporu onay tarihinde riskli yapıda ikamet etme şartı ve 2015 yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunda belirtilen diğer şartları sağlamaları halinde ilgili Belediye Başkanlığı'na değerlendirileceği,

2.2.2) ... 'a ait yapının riskli yapı tespit raporunun 20/01/2015 tarihinde onaylandığı, adı geçene ait adres bilgileri raporuna göre riskli yapıya riskli yapı tespit raporu onay tarihinden sonraki bir tarihte taşındığı, bu nedenle adı geçenin 07/03/2017 tarihli kira yardımı başvurusunun riskli yapı tespit raporu onay tarihinde riskli yapıda "ikamet etme şartını" sağlamadığı gerekçesiyle reddedildiği belirtilmiştir.

3) Kurumumuzun 23/05/2017 tarih ve E.5065 sayılı bilgi ve belge talebi konulu yazısına istinaden Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından Kurumumuza gönderilen 05/06/2017 tarih ve 68246331-310.99 sayılı cevabi yazı ve eklerinde özetle;

3.1) Kira yardımı ödemelerinin 6306 sayılı Kanun ve bu kanuna ilişkin uygulama yönetmeliğinde belirlenen usul ve esaslar ile 2015 Yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu çerçevesinde yapılmakta olduğu,

3.2) İlgili mevzuatta riskli yapıda ikamet etme şartının arandığının yer aldığı,

3.3) ...'a ait kira yardımı başvuru dosyası içerisinde yer alan adres bilgileri raporu belgesine göre; adı geçenin, söz konusu riskli yapının, riskli yapı tespit raporu onay tarihinde (20/01/2015) riskli yapıda oturmadığı, riskli yapıya risk tespit onay tarihinden sonra taşınmış olduğu, bu nedenle başvurusunun değerlendirilmediği belirtilmiştir.

### III. İLGİLİ MEVZUAT

4) **Anayasamızın "Dilekçe, Bilgi Edinme ve Kamu Denetçisine Başvurma Hakkı" başlıklı 74'üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında;** "Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler.",

4.1) **6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun "Kurumun Görevi" başlıklı 5'inci maddesinin birinci fıkrasında;** Kurum, idarenin işleyişiyle ilgili şikâyet 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.",

5) **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Tahliye ve yıktırma" başlıklı 5'inci 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.”,

- 6) **6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16’ncı maddesinin birinci fıkrasında;** “Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.”, **aynı maddenin dördüncü fıkrasında;** “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....”,

7) **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel**

**Müdürlüğü’nün riskli olarak tespit edilmiş yapılar için hazırlamış olduğu 20/01/2015 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunun “Riskli Olarak Tespit Edilen Konutta İkamet Eden Maliklerden;” başlıklı 3.1’inci maddesinin g bendinde;** “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” alınacağı,

- 8) **7 numaralı paragrafta bahsi geçen Kılavuzun “Kira Yardımı Başvurularında Dikkat Edilecek Diğer Hususlar” başlıklı 5’inci maddesinin ikinci fıkrasında;** “Kira yardımı ödemelerinde riskli yapıda ikamet şartı aranmakta olup, malik, kiracı ve sınırlı aynı hak sahiplerinden sadece bu şartı sağlayanlara ödeme yapılacaktır.”,

9) **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel**

**Müdürlüğü’nün riskli olarak tespit edilmiş yapılar için hazırlamış olduğu 15/03/2017 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunun “Riskli Olarak Tespit Edilen Konutta İkamet Eden Maliklerden;” başlıklı 3.1’inci maddesinin g bendinde;** “Malikin, riskli olarak tespit edilen yapıda Yapı Kimlik Numarasının alındığı tarihte 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” alınacağı,

- 10) **9 numaralı paragrafta bahsi geçen Kılavuzun “Kira Yardımı Başvurularında Dikkat Edilecek Diğer Hususlar” başlıklı 5’inci maddesinin birinci fıkrasında;** “2017 yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu 15.03.2017 tarihinden itibaren geçerli olup, bu tarih itibarı ile yapılan yeni başvurular ve bu tarih itibarıyla henüz sonuçlandırılmamış başvurular bu Kılavuz hükümlerine göre incelenir ve sonuçlandırılır.”, düzenlemelerine yer verilmiştir.

#### **IV. KAMU DENETÇİSİ YAHYA AKMAN’IN KAMU BAŞDENETÇİSİ’NE ÖNERİSİ**

11) Kamu Denetçisi tarafından yapılan inceleme ve araştırma neticesinde; Başvuranın kira yardımı talebinin reddine ilişkin idari işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı değerlendirildiğinden, İdareye Tavsiye Kararı verilmesi yönündeki öneri Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.

#### **V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE**

##### **A. Hukuka, Hakkaniyete ve İnsan Haklarına Uygunluk Yönünden Değerlendirme**

- 12) Başvuran; 1 no'lu paragrafta açıklandığı üzere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kendisine kira yardımı yapılmasını talep etmektedir.
- 12.1) Başvuranın kira yardımı talebinin, riskli yapı tespit raporu onay tarihinde riskli yapıda "ikamet etme şartını" sağlamadığı gerekçesiyle reddedildiği görülmektedir.
- 13) 12 ve 12.1 numaralı paragraflarda bahsedilen duruma göre, başvuranın riskli yapı onay tarihinde riskli yapıda ikamet etmemesinin kira yardımı almasına engel teşkil edip etmediğinin, başka bir ifade ile başvuranın kira yardımı talebinin kabulü için riskli yapı onay tarihinde riskli yapıda ikamet etmesinin yasal dayanağının bulunup bulunmadığının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.
- 14) Söz konusu hususun açıklığa kavuşturulması için 5, 6, 7 ve 9 numaralı paragraflarda bahsedilen 6306 sayılı Kanun, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ile 20/01/2015 ve 15/03/2017 tarihli Kira Yardımı Uygulama Kılavuzu çerçevesinde bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.
- 15) **6306 sayılı Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrası incelendiğinde, kira yardımına hak kazanma koşullarına ilişkin herhangi bir düzenlemenin bulunmadığı görülmektedir.**
- 16) **6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin kira yardımını düzenleyen 16'ncı maddesinin ilk fıkrası incelendiğinde, Kanundan farklı bir düzenlemeye yer verilmeyerek, anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine ve fıkra da sayılan diğer hak sahiplerine, tahliye tarihinden itibaren, kira yardımında bulunulabileceğinin düzenlendiği görülmektedir. Bu düzenlemeyle de belirli bir tarihte riskli yapıda ikamet etme şartı getirilmemiştir.**
- 17) **20/01/2015 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu'nda, kira yardımı ödemelerinde riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet şartı arandığı, buna ilişkin olarak malikten sadece riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet ettiğine ve riskli olarak tespit edilen yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adresi gösteren adres bilgileri raporu isteneceği, bunun dışında riskli yapı onay tarihinde riskli yapıda ikamet etme gibi bir koşulun aranmadığı görülmektedir.**
- 18) **15/03/2017 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu'nda, malikten riskli olarak tespit edilen yapıda Yapı Kimlik Numarasının alındığı tarihte ikamet ettiğine ve riskli olarak tespit edilen yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adresini gösteren adres bilgileri raporu isteneceği, buna göre yapı kimlik numarası alındığı tarihte riskli yapıda ikamet etme koşulunun arandığı görülmektedir.**
- 19) **6306 sayılı Kanunun gerekçesine baktığımızda;** kanun sayesinde, başta deprem olmak üzere tabii afetler sebebiyle meydana gelmesi kuvvetle muhtemel can ve mal kayıplarının önleneceği, mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesinin mümkün olacağı,
- 19.1) **Üst paragrafta bahsi geçen Kanun gerekçesinde;** afet riski altında olduğu kabul edilen yerlerde buralardaki meskenlerin, işyerlerinin ve sanayi tesislerinin yeni alanlara nakledilmesi sayesinde, yerleşme ve yapı emniyeti temin edileceği ve muhtemel can ve mal kayıpları ile iktisadi ve sosyal diğer zararların en aza indirilmesinin mümkün olacağı; ayrıca, halihazırda yaşanabilirlikten uzak, köhnemiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibari ile de çirkin olan

yapılaşmaların ortadan kaldırılabileceği, estetik yapılar inşa edileceği ve halkın daha sıhhatli ve emniyetli şartlar altında ikametinin temin edileceği,

**19.2) Yine anılan gerekçede;** “yara sarma” değil de “yara almama” anlayışına dayalı olduğu böylece Anayasadaki “sosyal hukuk devleti” ilkesinin hayata geçirilmesi için önemli ve etkili bir adım atılması temin edildiği, İfadelerine yer verilmiştir.

**20) Kamu Denetçiliği Kurumumuzun benzer konuda 2016/746 numaralı başvuru hakkında vermiş olduğu 04/08/2016 tarihli “Tavsiye Kararı”nda;** “Riskli yapı ruhsatı onay tarihinde fiilen binada ikamet edenlere kira yardımı yapılacağına ilişkin bir düzenlemenin bulunmadığı dolayısıyla idarenin başvuranın başvurusunu reddetme gerekçesinin yasal dayanağının bulunmadığı, ayrıca böyle bir şart ileri sürülmesinin “idari faaliyetlerin belirliliği” ilkesine aykırı olduğu, buna göre İdarenin, başvuranın kira yardımı talebinin reddine ilişkin idari işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varıldığı (25 numaralı paragraf)” hususuna yer verilmiştir.

**21) Başvuru konusu olay incelendiğinde;**

**21.1)** Başvuranın, riskli yapının bulunduğu adreste ikamet ettiğini 07/03/2007 tarihinde beyan ettiği ve bu adresten İstanbul İli’nde bulunan başka bir adrese 19/04/2016 tarihinde taşındığını beyan ettiği Adres Bilgileri Raporu’ndan anlaşılmaktadır. Ayrıca riskli yapıda 11 numaralı bağımsız bölümde ikamet etmekteyken, 11/05/2015 tarihinde aynı binadaki 18 numaralı bağımsız bölüme taşındığını beyan ettiği Adres Bilgileri Raporu’ndan anlaşılmaktadır. İdare, her ne kadar 18 no.lu bağımsız bölüm için değerlendirme yaparak riskli yapı tespit raporu onay tarihinde riskli yapıda ikamet etmediği gerekçesiyle ilgili kira yardımı talebini reddetmiş olsa da başvuranın; 11 no.lu bağımsız bölümde, 2012 yılından hissesini devrettiği 12/05/2015 tarihine kadar -hatta riskli yapı onay tarihini de kapsayan sürede- hissedar olarak malik sıfatıyla ikamet etmiş olduğu açıktır.

**21.2)** Riskli yapı onay tarihinin 20/01/2015 olduğu, dosya ekinde yer alan Riskli Bina Tespit Raporu’ndan ve ilgili İdarelerin Kurumumuza göndermiş olduğu cevap yazılarından anlaşılmaktadır.

**21.3)** Başvuranın, kira yardımı talebiyle 07/03/2017 tarihinde Kadıköy Belediye Başkanlığı’na başvuruda bulunduğu, bu talebe ilişkin başvurunun adı geçen İdare tarafından 09/03/2017 tarihinde reddedilmek suretiyle sonuçlandırıldığı, dosya ekinde yer alan evraklardan anlaşılmaktadır.

**22) Mezkur olay, “ikamet” koşulunun yer aldığı 20/01/2015 ve 15/03/2017 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu bakımından incelendiğinde;**

**22.1)** Başvuranın kira yardımına ilişkin başvurusunun ilgili İdare tarafından 09/03/2017 tarihinde sonuçlandırıldığı hususu dikkate alındığında, 2017 yılı Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzunun 15.03.2017 tarihinden itibaren geçerli olduğu, **bu nedenle mezkûr olay açısından 20/01/2015 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu’nun geçerli olduğunu söylemek yerinde olacaktır.**

**22.2)** Üst paragrafta değinilen husus gereği, 20/01/2015 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu’nda, 18 numaralı paragrafta açıklandığı üzere, kira yardımı ödemelerinde riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet şartı arandığı, buna ilişkin olarak malikten **sadece** riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet ettiğine ve riskli olarak tespit edilen yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adresi gösteren adres bilgileri raporu isteneceği, bunun dışında **riskli yapı onay tarihinde riskli yapıda ikamet etme gibi bir koşulun aranmadığı görülmektedir.**

**23) Ayrıca Kanun gerekçesinde yer alan ifadeler açısından bir değerlendirme yaptığımızda,** “yara sarma” değil “yara almama” anlayışından hareketle sosyal hukuk devleti ilkesinin hayata

geçirilmesini amaçlayan bir düzenleme olduğu, bu nedenle söz konusu husus ile ilgili başvurayı kapsayan 2015 tarihli Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu'nda riskli yapı onay tarihinde riskli yapıda ikamet etme şartı bulunmuyor olmasına rağmen, böyle bir zorunluluğun kira yardımı başvurularında koşul olarak ileri sürülmesinin sosyal hukuk devleti anlayışı ile bağdaşmayacağını söylemek yerinde olacaktır.

**24) Kurumumuzca yapılan değerlendirme neticesinde;** kira yardımına ilişkin mezkur olay için geçerli olan düzenlemelerde, riskli yapı ruhsatı onay tarihinde fiilen binada ikamet edenlere kira yardımı yapılacağına ilişkin bir düzenlemenin bulunmadığı, sadece ikamet şartının arandığı, **başvuranın; annesinin vefat ettiği 2012 yılından hissesini devrettiği 12/05/2015 tarihine kadar hissedar olarak malik sıfatıyla 11 no.lu bağımsız bölümde ikamet ettiği,** İdareye süresi içinde yapılmış bir başvurusu olduğu ve dolayısıyla başvurana **11 numaralı bağımsız bölümdeki hissesi oranında kira yardımında bulunulmasının uygun olacağı** değerlendirilmekle başvuranın kira yardımı talebinin reddine ilişkin idari işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

## **B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme**

**25) İyi yönetim ilkelerine 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup; Söz konusu hususta yapılan değerlendirme neticesinde; her iki İdareden de istenilen bilgi ve belgelerin makul süre içerisinde ve gerekçeli olarak Kurumumuza gönderildiği, ayrıca Kadıköy Belediye Başkanlığı'nın başvuranla ilgili işlemlerinde makul sürede karar verme, kararların gerekçeli olması, kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi, ilkelerine **uygun davrandığı;** ancak başvurana verdiği cevapta karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi ilkesine **uygun davranmadığı** anlaşılmış olup, İdarenin bahse konu ilkeye uygun davranması önerilmektedir.**

## **VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

**26) 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup, İstanbul İdare Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.**

## **VII . KARAR**

Açıklanan gerekçelerle **BAŞVURUNUN KABULÜNE;**

Başvurana 11 no.lu bağımsız bölümdeki hissesi oranında kira yardımında bulunulması hususunda makul sürede bir işlem tesisi için **KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA,**

**Kararın BAŞVURANA, KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI ile ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA tebliğ edilmesine,**

6328 sayılı Kanunun 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Kadıköy Belediye Başkanlığınca bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

**Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.**

**e-imzalıdır**

Şeref MALKOÇ  
Kamu Başdenetçisi