

DEPREMZEDELER İÇİN BİR REHBER*

Arş. Gör. Beyza GÖZ**

1) Depremzedelere yönelik kamu yardımlarının yasal dayanağı nedir?

Afetzedelere yönelik kamu yardımları esas olarak, “7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”, “Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkındaki Yönetmelik” ve “14/04/2014 tarih 7663 sayılı Hasar Tespit Genelgesi ve Ekleri”nde düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeler dışında diğer kanunlarda da afetzedelere yönelik kamu yardımlarına ilişkin hükümler bulunmaktadır. (Örneğin 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu)

2) Afet sebebiyle hak sahibi olmak ne demektir?

Hak sahibi, yıkılan veya ağır hasar gören binalarla olan mülkiyet ilişkilerini ispat edebilen ve yeniden yapılacak binalardan veya verilecek inşaat/konut kredisinden yararlanabilen afetzedeleri ifade eder.

3) Kimler hak sahibi olabilir?

- Afet sebebiyle, kendilerine ait konutları yıkılan, yanan veya oturulamayacak derecede ağır hasar gören afetzede aileler
- Ebeveynine ait başka bir konutta ebeveyninden ayrı olarak oturmakta olan evli kişiler
- Afet sebebiyle, dükkân ve fırın gibi işyerleri yıkılan, yanan veya kullanılmayacak derecede ağır hasar gören kimseler
- İştirak veya müşterek maliki oldukları konut veya iş yeri hasar görenler
- Depremzedelere yeniden konut yapılması amacıyla konutları kamulaştırılan kimseler

4) Kimler hak sahibi olamazlar?

- Hasar gören taşınmaz dışında kendisine veya eşine ait o yerde aynı cins müstakil hasarsız konut, iş yeri ve ahırları olanlar:

Taşınmazı hasar görenler,

- Hem zarar gören hem hasarsız taşınmaz müstakil ise hak sahibi sayılmıyor

* Zaman içinde çeşitli istisnai ve farklı düzenlemeler oldukça metne işlenecektir. Son güncelleme tarihi 17 Şubat 2023.

** Beyza Göz, İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi. E-posta: beyzagoz@istanbul.edu.tr.

- Hem zarar gören hem hasarsız taşınmazın hisseli olması halinde hak sahibi sayılıyor (Danıştay 11. Dairesi, E. 2004/1984, K. 2004/4752, T. 24.11.2004, Lexpera.)
- Zarar gören taşınmaz müstakil, hasarsız taşınmaz hisseli ise hak sahibi sayılıyor
- Hak sahibi ebeveyni ile birlikte oturan evli kişiler ebeveynleri dışında kendileri için de hak iddia edemezler
- Kiracı ve misafir durumunda olanlar
- Taşınmazı hasar gören tüzel kişiler (örneğin vakıflar, dernekler)
- Kendilerine ait olmayan arsa ve arazi üzerinde inşaat ruhsatı almaksızın konut, iş yeri ve ahır yapanlar
- Yer kayması, su baskını, kaya düşmesi ve benzeri sebeplerle imar planında yapı yapılması sakıncalı olarak belirlenen yerlerde ruhsatsız olarak yapılan yapıların sahipleri
- (Zorunlu deprem sigortası kapsamındaki binalar için) DASK poliçesi olmayanlar (Daha önceki yıllarda meydana gelen bazı depremlerde DASK yaptırmayanların da hak sahibi olabileceğine ilişkin yasal düzenlemeler yapılmakla birlikte, 06/02/2023 tarihinde meydana gelen depremler için henüz böyle bir istisna getirilmemiştir.)

5) Birden fazla konutu olanların durumu

- Afetzedelerden kendisine veya eşine ait o yerde aynı cins hasarsız konutu bulunanlar hak sahibi sayılmazlar ve bu kimselere yeniden konut yapılmaz ve konut kredisi verilmez
- Birden fazla konutu zarar görenler, sadece bir konut için hak sahibi olabilirler

6) Hasar tespiti nedir?

Hasar tespiti; nakdi yardım, geçici barınma ve kalıcı konut yardımlarının hangi afetzedelere ne ölçüde yapılacağına karar vermek için yapılmaktadır.

7) Hasar tespiti sonucunda binalar nasıl derecelendirilir? Bu derecelendirmeye göre konut ve konut kredisi yardımı nasıl belirlenir?

Hasar tespiti kapsamında deprem bölgesindeki binalar;

- Yıkık
- Acil yıktırılacak bina
- Ağır hasarlı
- Orta hasarlı
- Az hasarlı
- Hasarsız olarak sınıflandırılmaktadır.

Yıkık, acil yıktırılacak bina ve ağır hasarlı bina sahiplerine hak sahipliği koşullarını sağlaması şartıyla AFAD tarafından **yeni konut** yapılacaktır.

Orta hasarlı bina sahiplerine **yeni konut yapılmaz** fakat hak sahipliği koşullarını sağlaması şartıyla **güçlendirme kredisi** verilir.

Az hasarlı ve hasarsız binalar için ise **konut kredisi verilmaz.**

2020 İzmir depremi sonrasında AFAD'ın 04.11.2020 tarihinde yayınladığı kitapçıkta, binaların hasar durumuna ilişkin soru ve cevaplar:

Ağır Hasarlı Bina

Ağır hasarlı bina ne demektir?

Deprem nedeniyle onarımı mümkün olmayacak derecede hasar gören ve tekrar kullanımı mümkün olmayan binalar ağır hasarlı olarak derecelendirilir.

Bir binaya ağır hasarlı verilmişse sonrasında ne olacak?

Ağır hasarlı bina sahiplerine 7269 Sayılı Yasa kapsamı ve şartlarında yeni konut yapılması mümkün olacaktır. Ağır hasarlı tespit edilen binalar hemen boşaltılarak, hasar tespit sürecinin tamamlanması sonrasında hemen yıkılacaktır.

Ağır hasarlı binalar ne zaman yıkılacak?

Ağır hasarlı tespit edilen binalar can ve mal güvenliği açısından hemen boşaltılacaktır. Ancak bu tür binaların yıkımı için itiraz hasar tespit sürecinin sonlanması beklenecektir.

7269 Sayılı Yasa kapsamında ev sahibi olmak istemeyen ağır hasarlı bina sahiplerinin durumu ne olacak?

Binası ağır hasarlı olduğu halde konut talep etmeyen afetzedeler için 7269 Sayılı Yasa kapsamında ev yapılmayacaktır. Ancak her durumda ağır hasarlı binalar yasa gereği yıkılacaktır.

Orta Hasarlı Bina

Orta hasarlı bina ne demektir?

Deprem nedeniyle gördüğü hasar bakımından güçlendirme gerektirecek derecede hasar gören binadır. Bu tür binaların güçlendirme yapılmadan kullanılmasına izin verilmez.

Bir binaya orta hasarlı olarak değerlendirilmişse sonrasında ne olacak?

Orta hasarlı bina sahiplerine 7269 Sayılı Yasa kapsamında güçlendirme kredisi verilecektir. Afetzedelerden binalarını 1 sene içerisinde güçlendirmeleri gerekmektedir. Bu tür binalar güçlendirilmeleri halinde kullanılabilir ancak 1 sene içerisinde güçlendirme yapılmaması halinde ise ağır hasarlı kabul edilerek yıkılacaktır.

Az Hasarlı veya Hasarsız Bina

Hasarsız ve Az Hasarlı bina ne demektir?

Deprem nedeniyle hiç hasar görmemiş binalar hasarsız, taşıyıcı sistemi hasar görmemiş ancak taşıyıcı olmayan duvarlarında meydana gelen çatlaklar, sıva çatlakları, boya/kaplama dökülmeleri gibi hasarlar gözlemlenen binalar ise az hasarlı, olarak derecelendirilmektedir.

Hasarsız ve Az Hasarlı binalar ne olacak?

Hasarsız ya da Az Hasarlı bina sahipleri için 7269 yayılı Yasa kapsamında yeni ev yapılması mümkün olmayacaktır.

8) Hasar tespit aşamasında eski, yıkık ve terk edilmiş binaların durumu

Binaları hasar gören afetzedelere yardım yapılabilmesi için binaların afet anında fiilen kullanılıyor olması gerekir. Hasar tespit çalışması sırasında, tespiti yapılan binanın eski, yıkık, terk edilmiş olduğu tespit edilmiş ise, hasar tespit formunda binanın tüm bilgileri ile birlikte hasar derecesi de belirtilir ve açıklamalar hanesinde ise binanın neden **değerlendirme dışı** olduğu açıklanır. Hak sahipliği çalışmaları esnasında binanın eski-terk edilmiş olup olmadığı afetzedenin ibraz edeceği çeşitli belgelerle (elektrik, su, telefon faturaları vs.) desteklenerek kesinleştirilir.

9) Hasar tespit aşamasında inşaat halindeki binaların durumu

İnşaat halindeki binaların fiilen kullanılıp kullanılmadığı ya da kullanılabilir seviyede olup olmadığına bakılmaksızın; yolları kapatacak şekilde yıkıldığı veya başka bir binanın üstüne yıkıldığı, çevre için tehlike oluşturduğu tespit edilmişse **acil yıktırılacak bina** olarak sınıflandırılır. Bu kapsamdaki binalar için hasar tespit işlemi yapılmaz.

İnşaat halindeki binaların fiilen kullanıldığı veya kullanılabilir seviyede olduğu durumlarda ise hasar tespit raporu düzenlenerek binanın hasar durumu belirlenir.

10) Hasar tespit sonuçlarını nereden öğrenebilirim?

Hasar tespit sonuçları doğrudan afetzedelere tebliğ edilmeyecektir. Hasar tespit sonuçları, e-devlet ve hasartespit.csb.gov.tr web sitelerinde yayınlanacağı gibi ayrıca mahalle muhtarlıklarında askıya çıkarılmak suretiyle ilan edilecektir.

İkametgah adresine dayalı hasar tespit sorgulaması için: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-izmir-depremi-hasar-tespit-sorgulama>

Adrese dayalı hasar tespit sorgulaması için: <https://hasartespit.csb.gov.tr/#/>

11) Hasar tespit çalışmaları sonucu ilan edilen listelerde ismim yok. Ne yapabilirim?

Hasar tespiti hiç yapılmayanların, yargı yoluna gitmeden önce, mahallî ilân tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye başvurularını **zorunludur**. Sonuçların ilan edildiği tarihten itibaren **30 gün** içinde “hasar tespit çalışması yapılması için” itiraz edilmesi gerekmektedir. İtiraz üzerine idarenin yine hasar tespiti yapmaması üzerine idari yargı yoluna gidilebilir.

12) Hasar tespit çalışmaları sonucu ilan edilen raporda binanın hasar derecesinin hatalı tespit edildiğini düşünüyorum. Ne yapabilirim?

İlk etapta hasar tespit raporuna karşı doğrudan dava açılması mümkün olmayıp rapora ilan edildiği tarihten itibaren **30 gün** içinde itiraz imkânı bulunmaktadır. İtiraz üzerine farklı bir teknik ekip tarafından olay yerinde yeniden inceleme yapılır. Bu inceleme üzerine “itiraz hasar tespit raporu” düzenlenir ve bu rapor ilan edilir. Yapılan inceleme nihai değerlendirme olup “itiraz hasar tespit raporu”na karşı yapılan itirazlar kabul edilmemektedir.

İtiraz süreci sonuçlandıktan sonra hasar tespit raporuna göre “yıkım kararı”, “hak sahipliği sayılma”, “hak sahibi sayılmama” gibi asıl işlem tesis edilir. Hasar tespit raporuna karşı doğrudan dava açmak mümkün değildir. Fakat hasar tespit raporları, “yıkım kararı”, “hak sahipliği sayılma”, “hak sahipliği sayılmama” gibi asıl işlemlerle birlikte idari yargıda iptal davasına konu edilebilir.

Eğer binanız **kesin bir şekilde hasarsız** olarak tespit edildiyse, yargı yoluna gitmeden önce, hasar tespit raporunun ilan edildiği tarihten itibaren 30 gün içinde ilgili idareye başvurmanız **zorunludur**. Gayrimenkulleri kesin bir şekilde hasarsız olarak tespit edilenlerin, yargı yoluna gitmeden önce, mahallî ilân tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye başvurmaları zorunludur.

13) Taşınmazım acil yıktırılacak bina olarak tespit edildi. İtiraz hakkım var mı?

Acil yıktırılacak bina için ayrı bir rapor düzenlenir ve bina sahibi afetzedelere tebliğ edilir. Tebliğden itibaren **üç gün** içinde rapora itiraz edebilirsiniz. İtiraz sonucu değişmezse bina **hemen** yıkılacaktır.

14) Hasar tespit sonuçları için “nereye” itiraz etmeliyim?

Hasar tespit sonuçlarına itiraz; itiraz sürecinin başlamasına müteakip e-devlet üzerinden ya da kaymakamlıklara **bina koduyla birlikte** verilecek dilekçe ile yapılabilir.

15) Depremde iştirak veya müşterek mülk halindeki konutumuz/işyerimiz zarar gördü. Her bir hissedara ayrı konut/işyeri yapılacak mı?

Hayır. Yine aynı şekilde hisseli olmak üzere sadece bir konut yapılır veya bir konut için kredi verilir. İşyeri iştirak veya müşterek mülk halinde ise, hissedarlara yine aynı şekilde hisseli olmak üzere aynı neviden bir işyeri için inşaat kredisi verilebilir.

16) Deprem nedeniyle konutum zarar gördü. Tarafıma sağlanacak konut yardımı ya da kredisini işyerim için kullanabilir miyim?

Hayır. Konuta ilişkin hak sahipliğinin işyerine, işyerine ilişkin hak sahipliğinin konuta tebdili/değiştirilmesi mümkün değildir.

17) Hak sahibi afetzedenin vefat etmesi durumunda ne olur?

Ölen bir kimsenin afetzedeliğe ve hak sahipliğine ilişkin hakları mirasçılara geçer. Mirasçılar birden fazla ise, kendilerine ve eşlerine ait konutu olup olmadığına bakılmaksızın birlikte hak

sahibi sayılırlar. Mirasçılar birlikte borçlandırılır. Ancak; mirasçılar istekleri halinde bu haklarından feragat edebilirler.

18) Deprem sonucunda hem konutum hem işyerim zarar gördü. Her ikisi için de yardım alabilir miyim?

Bir kimse, konut ve işyerinin birlikte zarar görmesi halinde, hem konut ve hem de işyeri için ayrı ayrı hak sahibi olabilir.

19) Konut tahsisi yerine kendi evimi yapmam mümkün mü?

Evet. Evini Yapana Yardım Yöntemi ile kendi evinizi yapabilirsiniz. Bu yöntem AFAD tarafından toplu inşaat yapımına lüzum görülmeyen afet bölgelerinde (örneğin köylerde), hak sahibi durumundaki afetzedelerin inşaatlarını, Başkanlığın teknik gözetimi ve denetimi altında kendilerinin inşa etmesi yöntemidir. Bu kapsamda inşaat tamamlandıkça hak sahibine AFAD tarafından kredi bedeli ödenecektir.

20) Hak sahibi olmak için takip edilmesi gereken bir usul var mıdır?

7269 sayılı Kanun'dan faydalanmak suretiyle inşaat kredisi verilmesini ya da bina yaptırılmasını isteyenlerin, yetkili idare tarafından "talep ve taahhütname alınmasına ilişkin ilan"ın yapıldığı tarihten itibaren **iki ay** içinde talep ve taahhütname vermesi ve borçlandırma işlemlerini yapması **zorunludur**.

Bu sürece ilişkin yetkili makamların (AFAD, valilik, kaymakamlık, muhtarlıklar) duyuruları takip edilmelidir.

21) Hak sahibi listelerinin düzenlenmesi ve hak sahibi olmayanlara tebligat yapılması

Talep ve taahhütnamede bulunanların başvuruları en kısa süre içinde değerlendirilerek "hak sahipleri listesi" düzenlenir.

Talep ve taahhütname verenler arasında, yasal düzenlemelerde öngörülen esaslara ve kıstaslara göre hak sahibi niteliğini taşımayanlar varsa, bunlar gerekçeleriyle birlikte **ayrı bir listede** gösterilir.

Hak sahibi olmadıkları anlaşılanlara durum yazılı olarak **tebliğ** olunur. Bu tebligattan itibaren **15 günlük süre** içinde ilgililer itirazda bulunabilirler.

22) Kahramanmaraş merkezli depremler sonrası halihazırda açıklanan nakdi yardımlar nelerdir? (İşbu rehberin yayınlandığı 17.02.2023 tarihi itibarıyla)

Cumhurbaşkanlığı tarafından ilk etapta,

- Oturulamaz hale gelen hane başına **15 bin TL** taşıma ve **2 bin – 5 bin TL** arasında kira yardımı,
- Hane başına **10 bin TL** destek ödemesi,
- Depremde hayatını kaybeden vatandaşların yakınlarına acil ihtiyaçları için **100 bin TL** nakdi yardımda bulunulacağı belirtildi.

Ayrıca ilerleyen günlerde ortaya çıkacak ihtiyaçlara göre ilave destekler yapılacağı ifade edildi.

- Afet bölgesi ilan edilen 10 ildeki büyükbaş ve küçükbaş hayvan yetiştiricilerine yem desteği yapılmasına ilişkin cumhurbaşkanı kararı Resmî Gazete’de ilan edildi. Yetiştiricilere **bir defaya mahsus olmak üzere hayvan başına** büyükbaş (sığır, manda) için **500 TL**, küçükbaş (koyun, keçi) için **50 TL** ödeme yapılmasına karar verildi.

6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremler Nedeniyle Zarar Gören İllerdeki Yetiştiricilere Yem Desteği Verilmesine İlişkin Karar (Karar Sayısı: 6808)

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/02/20230217-2.pdf>

2020 Elazığ depremi sonrası AFAD tarafından yayınlanan çeşitli ihtimalleri içeren soru ve cevapları dikkatinize sunarız:

“Bizim binamızda 10 aile oturuyor. Binamızın kesin hasar tespit sonucunun doğru olmadığını düşünüyoruz. Binada oturanların hepsinin itiraz dilekçesi vermesi şart mıdır?”

Bir bina için tek bir hasar derecesi verilmektedir. Bu yüzden, o binada ikamet eden bir kişinin itiraz dilekçesi vermesi yeterlidir.

Benim DASK’ım var, evimi de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ağır hasarlı olarak tespit etti. AFAD bana ev yapacak mı?

DASK’ınız varsa; hem AFAD size ev yapacak hem de DASK’tan para alabileceksiniz.

Benim Elazığ merkezde 2 tane evim var, birine ağır hasar verdiler, diğerine az hasarlı/hasarsız dediler. Ne olacak?

Elazığ merkezde hasarsız/az hasarlı ikinci bir eviniz varsa, Elazığ merkezdeki diğer eviniz ağır hasarlı olsa bile AFAD size yeni ev yapmayacak. Ancak; örneğin Elazığ merkezdeki eviniz ağır hasarlı, bir tane de Sivrice’de hasarsız eviniz varsa bu durumda hak sahibi olabileceksiniz.

Benim Elazığ’da bir evim var, bir evim de Elazığ merkeze bağlı bir köyde. İkisine de ağır hasar verdiler. AFAD bana iki ev için de kredi verecek mi?

AFAD size sadece bir ev için konut kredisi verecek.

Benim Elazığ’daki evime ağır hasar verdiler. Bir tane de Ankara’da evim var. Ben de ev sahibi olabilir miyim?

Bu durumda hak sahibi olmanız için bir engel yok.

Ben evliyim, benim evime ağır hasar verdiler ama benim evim babamın üzerine kayıtlı. AFAD bana da ev yapacak mı?

Ev babanızın üzerine kayıtlı dahi olsa, babanızdan ayrı bir evde oturuyorsanız ve evli iseniz AFAD size de ev yapacak.

Benim evim ağır hasarlı, evli çocuğumun oturduğu bir evim daha var. Devlet bana ev yapacak mı?

Oturduğunuz ev ağır hasarlı olsa dahi, evli çocuğunuzun oturduğu ve size ait olan ev hasarsız ya da az hasarlı ise hak sahibi olamazsınız.

Benim 2 tane evim var. Biri ağır hasarlı, diğeri orta hasarlı. İkisinden de hak sahibi olabilir miyim?

Sadece birinden hak sahibi olabilirsiniz. Hangisini isterseniz AFAD ona göre size kredi verecektir.

Daha önceden yapılmış hazır konutlardan afet kapsamında hak sahibi olabilir miyim?

İsterseniz AFAD hazır konut kredisi de veriyor.

AFAD evleri karşılıksız mı yapacak yoksa ev parasını benden alacak mı?

AFAD ağır ve orta hasarlı binalar için kredi yardımı yapacak. Vatandaşlarımız bu yardımı uygun şartlarda devlete geri ödeyecek.

AFAD yeni ev parasını bana peşin elden veremez mi?

Elden nakit para verilmesi söz konusu değil. Örneğin; Evini Yapana Yardım yöntemi ile evinizi yaptığınız durumda evinizi yaptıkça, inşaatın seviyesine göre hakediş usulü AFAD size ödeme yapacak. Evin maliyetinden sizi borçlandıracak. Siz de bu maliyeti geri ödeyeceksiniz.

Bizim binamız orta hasarlı tespit edildi. 10 tane daire var 5 kişi güçlendirmek istedi 5 kişi yıkılıp yenisinin yapılmasını istedi? Bu durumda ne olacak?

Bu durumda vatandaşlarımızın güçlendirme kredisi alabilmesi için Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince arsa payı olarak % 50'den fazla malikin rızası olması gerekir.”