ALİ YÜKSEL-HİLMİ ÖZALP AVUKATLIK BÜROSU

2026-NİSAN E-BÜLTEN

2. **SAYI**

Dr. Ali Yüksel'in kaleme aldığı "**100 Soruda Kentsel Dönüşüm**" kitabı, gördüğü yoğun ilgi doğrultusunda 7. baskıya hazırlanıyor. Kentsel dönüşüm sürecine dair merak edilen sorulara sade ve anlaşılır yanıtlar sunan eser, hem uygulayıcılar hem de vatandaşlar için önemli bir başvuru kaynağı olmayı sürdürüyor. Güncellenen içeriğiyle yeni baskıda da okuyucularla buluşmaya devam edecek.





İstanbul'da kentsel dönüşüme kredi desteği şartları neler? Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı Dr. Ali Yüksel #HaberBülteni'nde yanıtladı.

Haberin devamı :
https://x.com/haberturktv/status/2040079681215496298?s=48

Ofis Avukatlarımız UFRAD Seminerinde Yer Aldı

Ofis avukatlarımızdan Av. Ayşegül Çubukçu ve Av. Özden Yağmuroğlu Kayahan, 16 Nisan 2026 tarihinde TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'nde düzenlenen "Uluslararası Markalaşma ve Çalışan Uyuşmazlıkları" başlıklı UFRAD seminerine katılım sağlamıştır.

Franchise İstanbul Expo kapsamında gerçekleştirilen seminerde, uluslararası markalaşma süreçleri ve iş hukuku uyuşmazlıkları ele alınarak sektöre yönelik önemli değerlendirmelerde bulunulmuştur.



İÇİNDEKİLER



Dr. ALİ YÜKSEL

04

16 SORUDA YARISI BİZDEN VE DÜNYA BANKASI KREDİSİ KARŞILAŞTIRMASI



Av. Bayla BAŞTA AKPINAR

05

GAYRİMENKUL PİYASALARINDA, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI VE PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI.



Av. Aslı EVRİM ÖZBAY

06

DİJİTAL ÇAĞIN LOJİSTİK DEPOLARI; GÜÇ, PARA VE STRATEJİNİN KAYNAĞI : VERİ MERKEZLERİ



Av. Derya YÜKSEL

07

İHTİYAÇTAN ACİL SATILIK İLANLARINA DİKKAT !

ALİ YÜKSEL
HİLMİ ÖZALP
AVUKATLIK BÜROSU
LAW OFFICE

İÇİNDEKİLER



Av. Özden YAĞMUROĞLU KAYAHAN

08

İNSAN KAYNAKLARININ İŞ HUKUKUNDA YAPTIĞI 10 KRİTİK HATA



Av. Busenur YAĞMURLAR

09

ARSA PAYI KARŞILIĞI VE BEDEL KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESLERİNDE ALT YÜKLENİCİ İŞÇİLERİNİN İŞ SAHİBİNE BAŞVURU HAKKININ NCELENMESİ



Av. Ecem ŞAHİN

10

TÜRKİYE'DE YAPAY ZEKÂNIN HUKUKİ YOL HARİTASI: MEVZUAT, RİSKLER V BEKLENTİLER

ALİ YÜKSEL HİLMİ ÖZALP
AVUKATLIK BÜROSU
LAW OFFICE



Dr. ALİ YÜKSEL

16 SORUDA YARISI BİZDEN VE DÜNYA BANKASI KREDİSİ KARŞILAŞTIRMASI

1. **İstanbul İçin Yarısı Bizden ve Dünya Bankası İşbirliği Kredisi hangi konuyu düzenlemektedir?**

6306 sayılı Kanun çerçevesindeki "Yarısı Bizden" (İstanbul Yapım Yardımı): İstanbul'daki riskli yapıların bina bazlı dönüşümünü (yıkım + yeniden inşaat) hızlandırmak için maliklere hibe, kredi ve tahliye desteğini düzenler. Malik-müteahhit anlaşması esastır; devlet "yarısı bizden" ilkesiyle destek verir.
Dünya Bankası İşbirliği Kredisi:
Dünya Bankası İşbirliği – İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi (İADŞP) Bileşen 2: Belirli illerde (İstanbul şimdi kapsam altına alındı9. 6306 kapsamındaki riskli yapıların yeniden inşası veya güçlendirilmesi için uygun maliyetli, uzun vadeli kredi finansmanını düzenler. Hibe içermemektedir Ancak düşük oranda vade faizi olması hibe avantajlıdır.

2.Hangi kanun ya da milletlerarası sözleşme/anlaşmaya dayanıyor?

6306 sayılı Kanun çerçevesindeki "Yarısı Bizden" (İstanbul Yapım Yardımı): İstanbul'daki riskli yapıların bina bazlı dönüşümünü (yıkım + yeniden inşaat) hızlandırmak için maliklere hibe, kredi ve tahliye desteğini düzenler. Malik-müteahhit anlaşması esastır; devlet "yarısı bizden" ilkesiyle destek verir.
Dünya Bankası İşbirliği Kredisi:
Dünya Bankası İşbirliği – İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi (İADŞP) Bileşen 2: Belirli illerde (İstanbul şimdi kapsam altına alındı9. 6306 kapsamındaki riskli yapıların yeniden inşası veya güçlendirilmesi için uygun maliyetli, uzun vadeli kredi finansmanını düzenler. Hibe içermemektedir Ancak düşük oranda vade faizi olması hibe avantajlıdır.

.....

Devamı: https://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr/16-soruda-yarisi-bizden-ve-dunya-bankasi-kredisi-karsilastirmasi/

Katkıları için Ali Yüksel-Hilmi Özalp Avukatlık Bürosu, Kurucu Ortağı Dr. Ali YÜKSEL 'e teşekkürler.

GAYRİMENKUL PİYASALARINDA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI VE PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI



Günümüzde arz-talep dengesizliği, ekonomik dalgalanmalar, uluslararası konjonktür vb. nedenlerle gayrimenkul edinmenin, gayrimenkule yatırım yapmanın giderek zorlaştığı bilinen bir gerçek haline geldi.

Özellikle bireysel olarak gayrimenkule yatırım yapmak isteyenlerin kendi sınırlı tasarrufları ile büyük ölçekli yatırımlara girişmeleri neredeyse hiç mümkün görünmemektedir.

Ancak, bireysel yatırımcılar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Kısaca "GYO")'na, Gayrimenkul Yatırım Fonları (Kısaca "GYF")'na ve Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (Kısaca "Proje GYF")'na dahil olarak gayrimenkul yatırımlarından finansal olarak faydalanabilmektedir.

Bu bağlamda, GYO'lar, GYF'ler ve Proje GYF'ler gayrimenkul piyasasında yükselen finansal kuruluşlar olarak yatırımcılardan büyük ilgi görmektedir.

GYO'lar, GYF'ler ve Proje GYF'ler Sermaye Piyasası Kurulu (Kısaca "SPK") tarafından düzenlenen sermaye piyasası araçlarıdır.

GYO'lar, basit bir anlatımla, gayrimenkul portföylerini işleten ortaklıklardır. GYO'lar gayrimenkule dayalı portföy yönetimi yaparlar ve aktiflerinde makine ya da ekipman bulundurmazlar. GYO'lar örneğin inşaat yapamaz, proje geliştiremezler, bununla birlikte, inşaat şirketleri tarafından yapılan projelere finansman sağlayabilirler. GYO'lar yüksek getirili gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı projelere yatırım yaparak, portföylerinde bulunan gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım-satımına ilişkin kazanç elde ederler ve bu kazançları yatırımcılarına dağıtmak suretiyle yatırımcılarının gelir elde etmesini sağlarlar.

.....

Devamı: https://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr/gayrimenkul-piyasalarinda-gayrimenkul-yatirim-ortakliklari-gayrimenkul-yatirim-fonlari-ve-proje-gayrimenkul-yatirim-fonlari/

Katkıları için Gayrimenkul Hukuku-Aile Miras Hukuku ve Ceza Hukuku Departman Yöneticimiz,
Av. Bayla BAŞTA AKPINAR 'a teşekkürler.

DİJİTAL ÇAĞIN LOJİSTİK DEPOLARI; GÜÇ, PARA VE STRATEJİNİN KAYNAĞI : VERİ MERKEZLERİ



Veri merkezi (data center); işletmelere ait verileri, sunucu ve sisteme odalarını barındıran, depolama-yedekleme-kurtarma-veri ve ağ yönetimi hizmetlerini sunan alanlardır. BTK (Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu) mevzuatının temel düzenlemeleri olan 5809 ve 5651 sayılı Kanunlarda veri merkezlerine ait doğrudan bir tanımlama bulunmamaktadır. Hali hazırda Türkiye'de hizmet sunan veri merkezleri söz konusu Kanunlardaki "İnternet Servis Sağlayıcılığı", "Altyapı İşletmeciliği Hizmeti" ve "Yer Sağlayıcı" tanımları kapsamında değerlendirilmektedir. KVKK mevzuatı ise; veri merkezi kelimesi yerine, veri işleyen ibaresini tercih etmiştir.

Bilgisayar odalarından, mikro işlemciye, sonrasında sucuya doğru teknolojiyle gelişen süreçte; aralıksız çalışabilmek için hızlı internet bağlantısına ihtiyaç duyan küçük işletmeler, bilgisayar sistemlerini çalıştırabilmeleri için büyük internet veri merkezi denilen yerler inşa edilmeye başlanmıştır. Ne kadar çok ve sık veri merkezi bulunursa, o kadar hızlı bir şekilde veriye ulaşılabilecektir. Günümüzde veri en değerli stratejik varlık haline gelmekle, veri merkezleri sadece depolama ve işlemenin çok ötesine adeta ülkelerin teknolojik bağımsızlığını belirleyen alt yapılar haline gelmiştir.

Dünyada 1960lı yıllarda IBMin ilk veri işleme merkezini kurması, binaların zemin katlarında ayrılan yerlerden bankalar ve sigorta firmalarının genel müdürlük binaları yanına yapılan eklentilerle veri merkezlerinin gelişimi devam etmiştir. Kasparov' un satrançta Deep Blue yazılımına yenilmesi, Suudi Arabistan'da yapay zekâyla çalışan robota vatandaşlık verilmesi, Çin menşeili bir firmada CEO olarak yapay zekânın görevlendirilmesi gibi pek çok örnek, yapay zekânın hücrelere nüfuz ettiği, insanoğlunu kendi yarattığı yapay zekâya direnemeyeceği noktaya getirmiştir.

Yapay zekâ ve veri hayatımızda bu kadar önemli bir yer edinmişken; iş bu sektörün hacmi, dünyanın en büyük yatırım çekim alanlarından biri haline gelmiştir.

.....

Devamı: https://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr/dijital-cagin-lojistik-depolari-guc-para-ve-stratejinin-kaynagi-veri-merkezleri/

Katkıları için Ticari Şirketler ve Borçlar Hukuku departman Yöneticimiz Av. Aslı EVRİM ÖZBAY 'a teşekkürler.

İHTİYAÇTAN ACİL SATILIK İLANLARINA DİKKAT !



Özellikle ekonomik kriz dönemlerinde, uygun fiyatlı taşınır ya da taşınmaz alımları için bazı fırsatlar doğmaktadır. Nitekim alıcılar, "ihtiyaçtan acil satılık" şeklinde ilana çıkan ya da iş ve aile çevrelerinden duydukları, bu taşınır veya taşınmaz mallara talip olarak acele bir şekilde satın alma işlemlerini gerçekleştirmektedirler. Bu durumda genellikle avukatların hukuki görüşünden faydalanılmadan devir işlemleri hızlıca yapılmakta, para alışverişi elden gerçekleştirilmektedir.

Bu şekilde yapılan hızlı alışverişler, ilerleyen günlerde, malı alan kişinin başına bela olabilecek işlemlerdir. Zira, malı satan kişinin bankalara, piyasaya, çeşitli kişi ve kurumlara borçları mevcutsa alacaklıların malı satmış olan borçluya ve onunla birlikte malın yeni sahibine, tasarrufun iptali davası açması uygulamada sıklıkla karşımıza çıkmaktadır. Bu davanın sonucunda ise satın alma işlemine konu olan malın, alacaklı kişi ya da kurumun alacağının karşılanması için icradan satılmasına karar verilmektedir. Hatta icradan satış işlemenin yapılması için mahkeme kararının istinaf ve temyiz gibi üst yargı aşamalarından geçmesi dahi beklenmemektedir. Yerel mahkeme tarafından verilecek yanlış bir karar sonucunda, uygun fiyata alınan malın kısa bir süre içinde icradan satılması söz konusu olmaktadır.

Bu riski en aza indirmek için alınabilecek birkaç önlem şöyledir:

- ·Satın alma işleminde hızlı davranmanız gerekse de mutlaka avukatınız ile irtibata geçerek görüşüne başvurun.
- ·Satıcının piyasadaki durumunu, borcu olup olmadığını, hakkında icra takibi bulunup bulunmadığını araştırın.
- ·Satın alacağınız malın resmi kayıtlarında ipotek, haciz gibi kısıtlamalar olup olmadığını mutlaka kontrol edin.
- İlan vasıtayla haberdar olmuşsanız ilan kayıtlarını saklayın.

.....

Devamı: https://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr/ihtiyactan-acil-satilik-ilanlarina-dikkat/

Katkıları için Ticari Alacaklar ve Borçlar Hukuku departman Yöneticimiz Av. Derya YÜKSEL 'e teşekkürler.

İNSAN KAYNAKLARININ İŞ HUKUKUNDA YAPTIĞI 10 KRİTİK HATA



İnsan Kaynakları Departmanı, şirketlerin en önemli operasyonel birimlerinden biridir. Bu birimler tarafından yapılan hatalar şirkete ekonomik maliyet olarak geri dönebileceği gibi, şirketin kurumsal kimliği ve itibarına da önemli oranda etkileyecektir. Yeni nesil bakış açısıyla personeller "içerideki müşteri" dir. Bu alanda yapılan hata ve ihmaller, işletmelere ileride telafisi son derece güç olan zararlar verebilecektir. Bu nedenle işletmelerde İK departmanlarının en sık yaptığı on kritik hatayı ve çözüm önerilerimizi sizler için değerlendirmek istiyoruz.

1. Sözleşmesiz ya da Kalıp/Standart Sözleşmelerle Çalışmak:

Her iş ilişkisi farklıdır ve iş sözleşmesi her şirket için kendi ihtiyaçlarına uygun olarak tasarlanmalıdır. Ama uygulamada çoğu şirket, internette bulunan tek tip sözleşmelerle yol almayı tercih etmektedir. Daha da kötüsü, bazı çalışanlarla hiç sözleşme yapılmadığı görülmektedir. Oysa eksik veya hatalı sözleşme, işverenin elindeki en önemli hukuki korumayı ortadan kaldırır. Sözleşme yoksa, yorum çoğu zaman işçi lehine yapılır. Şirketin özellik ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak tasarlanan iş sözleşmeleri şirketler için koruyucudur.

2. Fesih Sürecini "Anlık Karar" Olarc Değerlendirmek:

İşten çıkarma, bir refleks değil, bir süreçt Uygulamada birçok farklı birimin, İK birimine da bilgi vermeksizin, hatalı usuller ve ani kararlar fesih gerçekleştirdiği görülmektedir. Savunm alınmadan yapılan fesihler, yazılı gerek eksiklikleri ve usul hataları, en haklı sebebi bi geçersiz hale getirebilmektedir. Çalışma ilişkisin feshinde doğru süreç yönetiminin yapılmamc işletmelerin en fazla zarar gördüğü alanlard biridir.

.....

Devamı:https://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr/insan-kaynaklarinin-is-hukukunda-yaptigi-10-kritik-hata/

Katkıları için İŞ ve Sosyal Güvenlik Hukuku Departman Yöneticimiz Av. Özden YAĞMUROĞLU KAYAHAN 'a teşekkürler.

ARSA PAYI KARŞILIĞI VE BEDEL KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESLERİNDE ALT YÜKLENİCİ İŞÇİLERİNİN İŞ SAHİBİNE BAŞVURU HAKKININ İNCELENMESİ



Özet
Arsa payı karşılığı kat yapımı sözleşmesi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş bir sözleşme olmayıp karma nitelikte olduğundan uygulanması ve kapsamı bakımından zaman zaman uygulamada sorunlara yol açabilmektedir. İşbu sorunlardan biri de taşeron veya yüklenici çalışanlarının arsa sahibine karşı dava açıp açamayacağı konusunda çıkmakta olup bu yazımızda bu sorunu irdelemeye ve çözüm bulmaya çalışacağız.

1.Giriş

Arsa payı karşılığı kat yapımı sözleşmeleri, arsa payı karşılığı veya bedel karşılığı inşaat sözleşmeleri şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve uygulamada bilinen adıyla kat karşılığı inşaat sözleşmesi; arsa sahibinin arsasının belirli bir payını müteahhide devretmesi; müteahhidin de bunun karşılığında söz konusu arsa üzerinde inşa ettiği bağımsız bölümlerden belli sayıda daire veya iş yerini arsa sahibine teslim etmesini öngören iki taraflı bir sözleşmedir. Bu sözleşme, hem taşınmaz satış vaadini hem de eser sözleşmesini bünyesinde barındırdığı için karma nitelikli bir sözleşme türüdür

Bedel karşılığı inşaat sözleşmesi uygulamada bilinen ismiyle anahtar teslim sözleşmeleri arsa sahibinin arsası üzerinde yapılacak yapının inşasını bir yükleniciye bırakması, yüklenicinin ise bu yapıyı tamamlayıp teslim etmesi karşılığında bedel almayı üstlendiği sözleşmedir.

2.Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Durum

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, müteahhit yüklendiği işi kural olarak bizzat kendisi yaptırmak yükümlülüğü altındadır. Yüklenici ile iş sahibi arasında akdedilen sözleşme uyarınca meydana getirilen eserin yalnızca müteahhit tarafından inşa edileceği hükmü mevcutsa müteahhidin işbu yükümlülüğüne aykırı davranması halinde yüklenicinin sözleşmeden doğan borca aykırı hareket etmesi sebebiyle yüklenicinin tazmin sorumluluğu doğacaktır.

.....

Devamı: https://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr/arsa-payi-karsiligi-ve-bedel-karsiligi-insaat-sozlesmeslerinde-alt-yuklenici-iscilerinin-is-sahibine-basvuru-hakkinin-incelenmesi/

Katkıları için İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku departmanından Av. Busenur YAĞMURLAR 'a teşekkürler.

TÜRKİYE'DE YAPAY ZEKÂNIN HUKUKİ YOL HARİTASI: MEVZUAT, RİSKLER VE BEKLENTİLER



Yapay zekâ teknolojileri iş dünyasını dönüştürürken, hukuk da bu dönüşüme hızla cevap vermeye hazırlanıyor. Türkiye'de henüz müstakil bir yapay zekâ kanunu bulunmasa da; mevcut mevzuat, stratejik politika belgeleri ve uluslararası gelişmeler, şirketler açısından yeni bir uyum döneminin kapısını aralıyor.

Yapay zekâ, artık yalnızca teknoloji dünyasının değil; iş dünyasının tamamının gündeminde yer alan bir dönüşüm başlığıdır. Bugün üretimden perakendeye, finanstan sağlığa, insan kaynaklarından müşteri hizmetlerine kadar pek çok alanda yapay zekâ destekli sistemlerin kullanımı hızla artmaktadır. Özellikle üretken yapay zekâ araçlarının yaygınlaşmasıyla birlikte, şirketler verimlilik, hız, analiz kabiliyeti ve maliyet avantajı gibi nedenlerle bu teknolojilere daha fazla yönelmektedir.

Ancak her teknolojik dönüşüm gibi yapay zekâ da yalnızca fırsatlar sunmamaktadır. Veri güvenliği, kişisel verilerin korunması, ayrımcılık riski, otomatik karar alma süreçleri, fikrî mülkiyet, içerik güvenilirliği, şeffaflık ve hukuki sorumluluk gibi başlıklar; artık şirketlerin yalnızca teknoloji ekiplerini değil, yönetimlerini ve hukuk birimlerini de doğrudan ilgilendirmektedir.

Ancak uygulamada müteahhit kendi denetimi altında bir alt yüklenici ilişkisi kurdurmaktadır. Yüklenici ile arsa sahibi arasında akdedilen sözleşmede işin bizzat müteahhit tarafından görüleceği şeklinde bir düzenleme mevcut değilse yüklenici, işin niteliği gereği bir alt yüklenici ile anlaşarak inşaat işlerini taşerona devredebilir. Alt yüklenicinin, çalıştırmış olduğu işçilerin işçilik alacaklarının ödenmemesi halinde işçilerin arsa sahibine başvuru yapıp yapamayacağı hususunu işbu yazımızda irdeleyeceğiz.

.....

Devamı: https://www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr/dijital-cagin-lojistik-depolari-guc-para-ve-stratejinin-kaynagi-veri-merkezleri/

Katkıları için Ticari Şirketler Hukuku departmanından
Av. Ecem ŞAHİN 'e teşekkürler.

5 NİSAN
AVUKATLAR GÜNÜ KUTLAMA

5 Nisan Avukatlar Günü'nü ofisimizde birlikte kutladık. Hukukun üstünlüğü için emek veren tüm avukatlarımızın ve hukuk çalışanlarının bu özel gününü kutluyor, meslek hayatlarında başarılar diliyoruz.











ALİ YÜKSEL
HİLMİ ÖZALP
HUKUK BÜROSU
1991

Tekirler Sokak No:2 Levent / İstanbul Telefon: +90 212 266 65 65 Büro GSM: +90 530 930 36 96 www.aliyuksel-hilmiozalp.av.tr

aliyukselhilmiozalp yuksel_ozalp Ali Yüksel Hilmi Özalp Hukuk Bürosu Ali Yüksel Hilmi Özalp