AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Hisseli Tapuda Çoğunluk Hangi Kararları Alabilir?

MAKALE ÖZETİ

Hisseli tapuda hangi kararlar tek paydaşla, hangileri pay ve paydaş çoğunluğuyla, hangileri oybirliğiyle alınır? Kiralama, tadilat, kat karşılığı inşaat ve satış örnekleri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Hisseli tapuda “çoğunluk karar verdi, diğer hissedar uymak zorunda” şeklinde genel bir kural yoktur. Hangi çoğunluğun gerektiği, yapılmak istenen işlemin niteliğine göre değişir.

Paylı mülkiyette yönetim işleri genel olarak üç grupta değerlendirilir: olağan yönetim işleri, önemli yönetim işleri ve olağanüstü yönetim işleri ile tasarruflar. Olağan yönetim işlerinde her paydaş tek başına hareket edebilir. Önemli yönetim işlerinde hem paydaş sayısı bakımından çoğunluk hem de payların çoğunluğu aranır. Taşınmazın tamamı üzerinde tasarruf edilmesi, kullanım amacının değiştirilmesi veya olağan sınırları aşan yapı işleri gibi olağanüstü işlemlerde ise kural olarak bütün paydaşların katılımı gerekir.

Bu nedenle “hissenin yüzde 70’i bende, istediğim kararı alırım” düşüncesi her zaman doğru değildir. Bazı işlemlerde yüksek pay oranı tek başına yetmez; bazı işlemlerde ise yüzde 1 payı olan bir hissedarın dahi onayı gerekir.

Hisseli tapuda kararlar nasıl alınır?

Paylı mülkiyette karar alma sistemi, yapılan işlemin taşınmaz üzerindeki etkisine göre ağırlaşır.

Kısaca:

- **Olağan yönetim işleri:** Her paydaş tek başına yapabilir.
- **Önemli yönetim işleri:** Pay ve paydaş çoğunluğu birlikte gerekir.

- **Olağanüstü yönetim işleri ve taşınmazın tamamı üzerindeki tasarruflar:** Kural olarak oybirliği gerekir.

Buradaki en kritik nokta, “pay çoğunluğu” ile “paydaş çoğunluğunun” aynı şey olmamasıdır.

Pay çoğunluğu ile paydaş çoğunluğu arasındaki fark nedir?

Pay çoğunluğu, tapudaki hisse oranlarına bakılarak hesaplanır. Paydaş çoğunluğu ise kaç kişinin karara katıldığına göre belirlenir.

Önemli yönetim işlerinde bu iki çoğunluğun birlikte bulunması gerekir. Başka bir ifadeyle hem taşınmazdaki payların yarısından fazlasını temsil eden bir çoğunluk hem de paydaşların sayı olarak çoğunluğu aranır.

Örneğin üç hissedar bulunduğunu düşünelim:

- A: %20
- B: %60
- C: %20

B tek başına taşınmazın %60’ına sahiptir. Ancak üç paydaştan yalnızca biridir. Bu nedenle yalnız B’nin kararı, önemli yönetim işleri için yeterli olmaz.

B ile A birlikte karar verirse iki paydaş bir araya gelmiş olur ve toplam pay oranları %80’e ulaşır. Böylece hem paydaş çoğunluğu hem de pay çoğunluğu sağlanır.

A ile C’nin birlikte karar vermesi ise sayı bakımından çoğunluğu sağlar; fakat toplam payları %40 olduğu için pay çoğunluğu oluşmaz.

Dolayısıyla önemli yönetim işlerinde iki ayrı eşik aynı anda aşılmalıdır.

Bir paydaş tek başına hangi işleri yapabilir?

Olağan yönetim işleri bakımından her paydaşın tek başına hareket etme yetkisi vardır. Bunlar malın günlük idaresi ve korunması için gerekli, kapsamı sınırlı işlemlerdir.

Kaynakta küçük onarımlar, tarımsal işlerin yürütülmesi ve malın olağan biçimde yönetilmesine ilişkin işlemler bu grupta değerlendirilmektedir. Olağan yönetim işinin özelliği, taşınmazın kullanım biçimini köklü biçimde değiştirmemesi ve diğer paydaşların menfaatlerini ağır şekilde etkilememesidir.

Örneğin çatıda küçük bir tamir yapılması, rutin bakım giderlerinin karşılanması veya taşınmazın zarar görmesini önleyen basit işler için bütün paydaşların toplanıp karar vermesi beklenmez.

Ancak “tamir” adı altında taşınmazın niteliğini değiştiren kapsamlı bir iş yapılırsa işlem olağan yönetim sınırını aşabilir.

Acil bir iş varsa çoğunluk beklenmek zorunda mı?

Hayır. Taşınmazın zarar görmesini önlemek için gecikmesinde sakınca bulunan zorunlu işler bakımından paydaşlardan biri tek başına harekete geçebilir.

Örneğin binadaki su tesisatının patlaması nedeniyle derhal müdahale edilmezse ciddi zarar oluşacaksa, paydaşların tamamının veya çoğunluğun kararını beklemek taşınmazın zararını artırabilir. Bu tür koruyucu ve acil işlemler olağan yönetim rejimi içinde değerlendirilir.

Ancak acil müdahale yetkisi, taşınmazda istenilen her değişikliğin "zorunlu bakım" sayılacağı anlamına gelmez. İşlemin gerçekten malın korunması için gerekli olması gerekir.

Hisseli taşınmaz kiraya verilebilir mi?

Taşınmazın veya paylı malın kiraya verilmesi, kural olarak önemli yönetim işi niteliğindedir. Bu nedenle pay ve paydaş çoğunluğunun birlikte sağlanması gerekir.

Aynı yaklaşım kira sözleşmesinin sona erdirilmesi bakımından da önem taşır.

Bu noktada yalnız pay oranına bakmak hatalı olur. Örneğin iki kardeşten birinin %70, diğerinin %30 hissesi varsa iki paydaşlı yapıda %70 hisse sahibi tek başına "paydaş çoğunluğunu" oluşturmaz. Çünkü paydaş sayısı bakımından çoğunluk sağlanmamıştır.

Dolayısıyla hisseli taşınmazın tamamının kiraya verilmesinde, somut paydaşlık yapısının hem kişi sayısı hem de hisse oranları yönünden ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekir.

Pay ve paydaş çoğunluğu olmadan yapılan kira sözleşmesi geçerli midir?

Çoğunluk şartı sağlanmadan yapılan kira sözleşmesinin diğer paydaşları bağlayıp bağlamayacağı ayrı bir hukuki sorundur.

Kaynakta, önemli yönetim işi niteliğindeki kira sözleşmesinde gerekli çoğunluk bulunmadan yapılan işlemin diğer paydaşlar açısından bağlayıcılığının bulunmadığı; sonradan gerekli çoğunluğun sağlanması hâlinde ise işlemin benimsenmesinin mümkün olabileceği değerlendirilmektedir.

Bu nedenle yalnız bir hissedarla yapılan kira sözleşmesinde, kiracının "sözleşmem var" demesi her durumda taşınmazın tamamını kullanma hakkı verdiği anlamına gelmez.

Taşınmazın kullanım şekli çoğunlukla değiştirilebilir mi?

Taşınmazın işletme usulünün veya kullanım biçiminin değiştirilmesi bazı hâllerde önemli yönetim işi, bazı hâllerde ise olağanüstü yönetim işi niteliğine ulaşabilir.

Kaynakta işletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, kira veya ürün kirası sözleşmelerinin yapılması veya sona erdirilmesi ve toprağın ıslahı gibi işlemler önemli yönetim işlerine örnek gösterilmektedir.

Ancak değişiklik taşınmazın özgülendiği amacı tamamen değiştiriyor ve paydaşların yararlanma biçimini kökten etkiliyorsa artık olağanüstü yönetim alanına geçilebilir.

Örneğin tarla olarak kullanılan taşınmazda ürün deseninin değiştirilmesi ile taşınmazın tüm kullanım amacını kalıcı biçimde başka bir faaliyete çevirmek aynı ağırlıkta işlemler değildir.

Hisseli taşınmazda büyük tadilat için kaç kişinin onayı gerekir?

Burada “tadilat” sözcüğü tek başına yeterli değildir. İşin kapsamına bakmak gerekir.

Küçük onarımlar olağan yönetim işi sayılabilir ve tek paydaş tarafından yapılabilir. Buna karşılık taşınmazda önemli ekonomik veya fiziksel değişiklik yaratan işler önemli yönetim veya olağanüstü yönetim işi hâline gelebilir.

Kaynakta, olağan kullanımın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işleri olağanüstü yönetim işi kapsamında ele alınmaktadır.

Bu nedenle boya-badana ile yapının taşıyıcı sistemini değiştiren kapsamlı bir inşaat faaliyeti aynı çoğunluk kuralına tabi değildir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi çoğunlukla yapılabilir mi?

Kural olarak hayır.

Paylı taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılması, taşınmazın hukuki ve ekonomik yapısını köklü biçimde etkileyen bir işlem olduğundan olağanüstü yönetim işi olarak değerlendirilir. Kaynakta bu işlem açık biçimde olağanüstü yönetim işi örnekleri arasında gösterilmektedir.

Bu nedenle yalnız pay ve paydaş çoğunluğu sağlanması yeterli değildir. Kural olarak bütün paydaşların bu işleme katılması gerekir.

Bu ayrım uygulamada özellikle önemlidir. Örneğin hisselerin %80’ini elinde bulunduran maliklerin bir müteahhitle anlaşmış olması, kalan paydaşın payı yönünden onu otomatik olarak sözleşmenin tarafı hâline getirmez.

Kentsel dönüşüm gibi özel kanunların ayrıca çoğunluk rejimi getirdiği durumlar ise kendi özel hükümleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Bu makale, genel paylı mülkiyet rejimini açıklamaktadır.

Hisseli taşınmazın tamamı çoğunluk kararıyla satılabilir mi?

Hayır. Taşınmazın tamamının satılması, malın tamamı üzerinde tasarruf işlemidir. Bu nedenle kural olarak bütün paydaşların birlikte hareket etmesi gerekir.

Çoğunluk, diğer paydaşların paylarını da kapsayacak şekilde taşınmazın tamamını üçüncü kişiye satamaz.

Ancak bu durum bir paydaşın ortaklıktan çıkmasını engellemez. Paydaşlardan biri artık ortaklığı sürdürmek istemiyorsa ortaklığın giderilmesi davası açabilir. Bu ise "çoğunluk taşınmazı sattı" anlamına gelmez; mahkeme yoluyla paylı mülkiyetin sona erdirilmesi sürecidir.

Bir paydaş kendi payını satmak için diğerlerinden izin almak zorunda mı?

Hayır. Her paydaş kendi payı üzerinde kural olarak tek başına tasarruf edebilir. Kendi hissesini satması için çoğunluk veya oybirliği aranmaz.

Ancak üçüncü kişiye yapılan pay satışında diğer paydaşların yasal önalım hakkı gündeme gelebilir.

Bu nedenle "taşınmazın tamamının satılması" ile "bir paydaşın kendi payını satması" mutlaka birbirinden ayrılmalıdır.

Taşınmazın tamamına ipotek veya başka ayni hak kurulabilir mi?

Taşınmazın tamamı üzerinde sınırlı ayni hak kurulması, bütün mal üzerinde tasarruf niteliği taşıdığı için kural olarak bütün paydaşların birlikte hareket etmesini gerektirir.

Buna karşılık paydaş kendi payını, hukuki niteliği elverdiği ölçüde, kendi başına bazı tasarruflara konu edebilir. Burada yine "pay üzerinde işlem" ile "taşınmazın tamamı üzerinde işlem" ayrımı belirleyicidir.

Çoğunluk kararı azınlıktaki paydaşın hakkını tamamen ortadan kaldırabilir mi?

Hayır.

Paylı mülkiyette çoğunluk yetkisi sınırsız değildir. Kararın kanuna, varsa paydaşlar arasındaki yönetim düzenine ve dürüstlük kuralına uygun olması gerekir. Çoğunluğun önemli yönetim işi için gerekli oranları sağlaması, azınlık paydaşın mülkiyet hakkının özünü ortadan kaldıracak her işlemi yapabileceği anlamına gelmez.

Ayrıca gerekli çoğunluğun sağlanamadığı bazı önemli yönetim işlerinde, işin yapılmasının paydaşların yararı açısından zorunlu olması hâlinde hâkim müdahalesi gündeme gelebilir. Kaynakta hâkimin gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilmesine ilişkin düzenleme de ele alınmaktadır.

Dolayısıyla çıkmaz yaşayan paydaşlık ilişkilerinde tek çözüm, bir tarafın diğerini fiilen etkisiz hâle getirmesi değildir.

Yönetim anlaşması varsa kanundaki çoğunluk kuralları değişebilir mi?

Paydaşlar kendi aralarında malın yönetimine ilişkin bir düzenleme yapabilir. Bu anlaşmayla bazı yönetim kurallarının farklılaştırılması mümkündür; ancak kanunun değiştirilmesine izin vermediği çekirdek yetkiler saklıdır.

Yönetim anlaşmasının taşınmaz bakımından sonraki paydaşları bağlaması için tapu siciline şerh edilmesi ayrıca önem taşır.

Bu nedenle eski maliklerin yaptığı yönetim anlaşmasının yeni paydaşı bağlayıp bağlamadığı yalnız sözleşmenin varlığına bakılarak değil, şekli ve tapudaki durumu da incelenerek değerlendirilmelidir.

Hangi işlem için hangi çoğunluk gerekir?

Pratik olarak tablo şu şekilde özetlenebilir:

İşlem	Genel kural
Küçük bakım ve olağan onarım	Her paydaş tek başına
Acil koruma işi	Her paydaş tek başına
Olağan günlük yönetim	Her paydaş tek başına
Taşınmazın kiraya verilmesi	Pay + paydaş çoğunluğu
Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi	Pay + paydaş çoğunluğu
İşletme usulünün önemli şekilde değiştirilmesi	Pay + paydaş çoğunluğu
Toprağın ıslahı gibi önemli işler	Pay + paydaş çoğunluğu
Olağan kullanım sınırını aşan büyük yapı işi	Kural olarak oybirliği
Kat karşılığı inşaat sözleşmesi	Kural olarak oybirliği
Taşınmazın tamamının satışı	Oybirliği
Taşınmazın tamamı üzerinde sınırlı ayni hak kurulması	Kural olarak oybirliği
Paydaşın kendi payını satması	Diğer paydaşların onayı aranmaz

Tablodaki sınıflandırma genel paylı mülkiyet rejimini göstermektedir. Somut olayda işlemin gerçek niteliği ve özel kanun hükümleri ayrıca değerlendirilmelidir.

Sonuç: Hisse oranı tek başına karar yetkisini göstermez

Hisseli tapuda karar yetkisini belirlerken yalnızca kimin ne kadar hisseye sahip olduğuna bakmak yeterli değildir.

Olağan yönetim işlerinde her paydaş tek başına hareket edebilir. Önemli yönetim işlerinde hem payların çoğunluğu hem de paydaşların çoğunluğu birlikte gerekir. Olağanüstü yönetim işleri ve taşınmazın tamamı üzerindeki tasarruflarda ise kural olarak bütün paydaşların onayı gerekir.

Bu nedenle %80 hisse sahibi olmak bazı işlemlerde güçlü bir konum sağlasa da, tek başına her kararı almaya yetmez. Özellikle kiralama, büyük tadilat, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmazın tamamının satışı ve sınırlı ayni hak kurulması gibi işlemlerde hangi çoğunluğun gerektiği ayrı ayrı belirlenmelidir.

Sık Sorulan Sorular

Hisseli tapuda yüzde 51 hisse sahibi istediği kararı alabilir mi?

Hayır. Bazı önemli yönetim işlerinde pay çoğunluğunun yanında paydaş çoğunluğu da gerekir. Olağanüstü yönetim ve tasarruf işlemlerinde ise yüzde 51 yeterli değildir; kural olarak bütün paydaşların katılımı aranır.

Hisseli ev çoğunluk kararıyla kiraya verilebilir mi?

Kural olarak kiralama önemli yönetim işi sayılır. Bu nedenle hem pay hem de paydaş çoğunluğunun birlikte sağlanması gerekir.

Yüzde 80 hisse sahibi tek başına kira sözleşmesi yapabilir mi?

Paydaş sayısı bakımından çoğunluğu tek başına oluşturmuyorsa, önemli yönetim işi olan kiralama için yalnız yüzde 80 pay sahibi olması yeterli değildir.

Hisseli arsada müteahhitle kat karşılığı inşaat sözleşmesini çoğunluk yapabilir mi?

Genel paylı mülkiyet rejiminde kat karşılığı inşaat sözleşmesi olağanüstü yönetim işi niteliğindedir ve kural olarak oybirliği gerekir. Kentsel dönüşüm gibi özel kanunlarda farklı çoğunluk düzenlemeleri bulunabilir.

Bir hissedar kendi payını diğerlerinden izin almadan satabilir mi?

Evet. Paydaş kural olarak kendi payı üzerinde tek başına tasarruf edebilir. Ancak üçüncü kişiye satışta diğer paydaşların yasal önalım hakkı ayrıca gündeme gelebilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan **Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1** adlı eserin Orhan Eroğlu tarafından kaleme alınan **“Birlikte Mülkiyet - El Birliği Mülkiyeti”** bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.