

Kentsel Dönüşümden Önce Arsa Payı Kontrolü ve Arsa Payı Düzeltme Davası

Kentsel dönüşümde eski arsa payı yalnız tapudaki bir oran değildir. Bağımsız bölümün değeriyle orantısız kurulmuş arsa payları, yeni proje ve malik kararları başlamadan önce ayrıca incelenmelidir.

Bir önceki bölümde yeni dairenin metrekaresinin neden tek başına yeterli bir hak tarifi olmadığını gördük. Şimdi aynı bağımsız bölümün tapudaki başka bir bileşenine geçiyoruz: **arsa payı**.

Bağdat Caddesi gibi aynı binada kat, cephe, manzara ve kullanım niteliği nedeniyle bağımsız bölümlerin değerlerinin ciddi biçimde ayrışabildiği yerlerde, arsa payındaki eski bir hata dönüşüm sırasında birden görünür hale gelebilir.

Kısa cevap: Kentsel dönüşümden önce arsa payı neden kontrol edilmeli?

Çünkü Kat Mülkiyeti Kanunu sisteminde arsa payı, bağımsız bölümün yalnız metrekaresine göre değil, **kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değeriyle oranlı** biçimde belirlenmesi gereken bir paydır.

Av. Nergiz Durmazgezer'in arsa payı ve kentsel dönüşüm üzerine çalışması bu noktayı özellikle sistematik hale getirir: arsa payının bağımsız bölüm değerinden kopması, yalnız tapudaki teknik bir oran problemi değildir; yönetim, ortak haklar ve özellikle dönüşüm aşamasındaki paylaşım ve karar süreçlerinde sonuç doğurabilir.

Bu nedenle dönüşüm dosyasında “tapu böyle, artık yapacak bir şey yok” yaklaşımıyla ilerlemek doğru değildir.

1. Arsa payı dairenin metrekaresi demek değildir

İki daire aynı büyüklükte olabilir ama aynı değerde olmayabilir.

Örneğin aynı binada:

- üst kat ile giriş kat,
- deniz gören cephe ile arka cephe,
- geniş teraslı bölüm ile terassız bölüm,

- ticari bağımsız bölüm ile konut

aynı ekonomik değeri taşımayabilir.

Arsa payı belirlenirken temel ölçüt bağımsız bölümün değeri olduğundan, yalnız m² üzerinden mekanik bir dağılım yapılmış olması baştan sorun yaratabilir.

Bu, serinin üçüncü bölümündeki şerefiye incelemesiyle de kesişir. Fakat iki kavram aynı değildir: şerefiye bir değer farkını anlatırken, **arsa payı, bağımsız bölüme tahsis edilen ve arsa üzerindeki ortak mülkiyet payını gösteren tapu sicili unsurudur.**

2. Eski tapudaki arsa payı neden yanlış olabilir?

Eski yapılarda arsa paylarının hatalı kurulmasının birçok nedeni olabilir.

Kat mülkiyeti ilk kurulurken bağımsız bölümlerin gerçek değerleri doğru değerlendirilmemiş olabilir. Bütün dairelere birbirine yakın veya tamamen eşit pay verilmiş olabilir. Sonradan bağımsız bölümlerin kullanım biçimleri değişmiş, fakat arsa payı aynı kalmış olabilir.

Durmazgezer'in çalışmasında da arsa payının bağımsız bölümün değeriyle orantılı kurulması ve bu oranın sonradan düzeltilmesinin koşulları ayrı başlıklar halinde ele alınır.

Dönüşüm öncesi kontrol için şu belgeler birlikte anlamlıdır:

1. güncel tapu kayıtları,
2. kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulduğu tarih,
3. o tarihteki onaylı mimari proje,
4. bağımsız bölümlerin o tarihteki nitelikleri,
5. varsa eski değerlendirme veya satış verileri,
6. fiilî durum ile hukuki durum arasındaki farklar.

3. Arsa payı hangi tarihteki değere göre tartışılır?

Arsa payı düzeltme uyuşmazlığında kritik noktalardan biri budur.

Değerlendirme, bugünkü piyasa fiyatına bakıp “bu daire artık çok pahalı” demekle kurulmaz. Esas mesele, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken bağımsız bölümlerin **o tarihteki değerleriyle arsa payları arasında orantı bulunup bulunmadığıdır.**

Bu nedenle yıllar sonra açılan bir davada eski proje, kat, cephe, kullanım niteliği ve o dönemin değer ilişkileri önem kazanır.

Dönüşüm süreci başlamadan önce bu belgelerin toplanması, yapı yıkıldıktan sonra yapılacak ispat tartışmasına göre çok daha sağlıklı olabilir.

4. Arsa payı düzeltme davası neyi amaçlar?

Amaç, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı hale getirilmesidir.

Bu dava, "daha fazla pay istiyorum" şeklinde soyut bir talep değildir. Mevcut oranların kanundaki değer esasına uygun kurulmadığının ortaya konulması gerekir.

Bu nedenle teknik değerlendirme ile hukuki değerlendirme birlikte yürür. Bağımsız bölümlerin değerleri bakımından bilirkişi incelemesi önem kazanabilir; ancak hangi tarihin, hangi projenin ve hangi niteliklerin esas alınacağı hukuki sorunun parçasıdır.

5. Yapı yıkıldıktan sonra arsa payı düzeltme talebi biter mi?

Bu konu özellikle kentsel dönüşüm dosyalarında önemlidir.

Durmazgezer'in çalışması, yıkımın dava üzerindeki etkisini ayrıca inceler ve eski bağımsız bölümlere ilişkin değer unsurlarının ispatının dönüşüm sonrasında güçleşebileceğini gösterir. Yapının fiziksel olarak ortadan kalkması, geçmişteki bağımsız bölüm değerlerinin hiçbir şekilde tartışılmayacağı anlamına gelmez; ancak **delil problemi ağırlaşabilir**.

Bu yüzden ihtilaf ihtimali varsa dönüşümden önce:

- mimari proje,
- bağımsız bölüm fotoğrafları,
- kat ve cephe bilgileri,
- kullanım niteliği,
- mümkünse uzman ölçüm ve değerlendirme verileri

saklanmalıdır.

6. Arsa payı hatası yeni bağımsız bölüm paylaşımını nasıl etkiler?

Burada iki farklı dağılımı birbirine karıştırmamak gerekir.

Birincisi, tapudaki mevcut **arsa payı oranıdır**. İkincisi, müteahhitle yapılan sözleşmede yeni bağımsız bölümlerin maliklere **hangi paylaşım formülüne göre dağıtılacağıdır**.

Taraflar yeni projede belirli bir şerefiye veya paylaşım modeli kurabilir. Fakat bu, eski arsa payı uyuşmazlığını kendiliğinden çözmez. Tam tersine, yanlış kabul edilen eski payların yeni sözleşmenin müzakere gücünü veya malik kararlarını etkilemesi ihtimali varsa konu daha baştan masaya yatırılmalıdır.

Bu nedenle Bağdat Caddesi kentsel dönüşüm sözleşmesi hazırlanırken bağımsız bölüm listesi ile arsa payı tablosu ayrı ayrı kontrol edilmelidir.

7. 6306 kapsamındaki salt çoğunluk hesabıyla arsa payı neden kesişir?

Güncel 6306 uygulamasında yeni uygulamalara ilişkin kararlar, hisseleri oranında paydaşların **salt çoğunluğu** ile alınabilir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığının güncel bilgi merkezinde de toplantı ve kararın hisseler oranında salt çoğunlukla yapılacağı, karara katılmayan maliklerin paylarının belirli usulle satışa konu olabileceği açıklanmaktadır.

Dolayısıyla arsa payı yalnız "ileride hangi daireyi alacağım?" sorusunu değil, bazı durumlarda **karar alma gücünü** de etkiler.

Burada önemli bir uyarı gerekir: 2021 tarihli akademik kaynaklarda 6306'nın eski çoğunluk rejimine ilişkin açıklamalar bulunabilir. Bu yazıda güncel çoğunluk ve satış usulü için eski baskı değil, yürürlükteki mevzuat ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığının güncel açıklamaları esas alınmaktadır.

8. Her arsa payı eşitsizliği hata mıdır?

Hayır.

Dairelerin arsa paylarının farklı olması tek başına hukuka aykırılık değildir. Zaten bağımsız bölümlerin değerleri farklıysa payların da farklı olması beklenebilir.

Tartışılması gereken soru şudur: **Pay farkı, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kurulurken sahip oldukları değer farkıyla makul ve hukuken açıklanabilir biçimde örtüşüyor mu?**

Ayrıca bugünkü piyasa farkı ile kuruluş tarihindeki değer farkı birbirine karıştırılmamalıdır.

9. Dönüşüm sözleşmesi imzalanmadan önce ne yapılmalı?

Arsa payı şüphesi varsa dosya şu sırayla ilerlemelidir:

1. tapu ve eski proje çıkarılmalı,
2. kat mülkiyetinin kuruluş tarihi belirlenmeli,
3. bağımsız bölümlerin o tarihteki özellikleri karşılaştırılmalı,
4. ciddi oransızlık şüphesi varsa teknik ve hukuki inceleme yapılmalı,
5. dava veya uzlaşma ihtiyacı dönüşüm sözleşmesinden önce değerlendirilmelidir.

Çünkü sözleşme imzalanıp yıkım başladıktan sonra aynı sorun ortadan kaybolmaz; yalnızca çözümü ve ispatı daha pahalı hale gelebilir.

10. Bundan sonraki risk neden tapu devridir?

Metrekare ve arsa payı bize **malikin yeni projede ne alacağını** anlatır. Fakat bir sonraki soru, malikin mevcut taşınmaz hakkını müteahhide **ne zaman ve hangi güvence karşılığında devredeceğidir**.

Bu nedenle dosyanın altıncı bölümü **kademeli tapu devrine** ayrılmıştır. Arsa payının ne olduğunu belirledikten sonra artık bu hakkın hangi aşamada yükleniciye bırakılacağını incelemek gerekir.

Sık sorulan sorular

Arsa payı yanlışsa kentsel dönüşüm yapılabilir mi?

Yanlış olduğu düşünülen arsa payı, somut olaya göre dönüşüm sürecinden önce ayrıca incelenmelidir. Dönüşümün başlaması hatayı kendiliğinden düzeltmez.

Arsa payı yalnız metrekareye göre mi belirlenir?

Hayır. Kanundaki temel bağlantı bağımsız bölümün değeridir. Kat, cephe ve kullanım niteliği gibi unsurlar değer üzerinde etkili olabilir.

Yapı yıkılmadan dava açmak daha mı önemlidir?

Yıkım sonrası hukuki değerlendirme mümkün olabilse de eski bağımsız bölümün özelliklerinin ispatı zorlaşabilir. Bu nedenle delillerin dönüşümden önce toplanması önem taşır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, salt çoğunluk ve satış uygulama bilgileri.
- Av. Nergiz Durmazgezer, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımaları.