

Kentsel Dönüşümde Çoğunluk Kararının Sınırları ve Azınlık Hakları

6306'daki salt çoğunluğun yetki sınırı; mülkiyet hakkı, TMK m.691-692, dürüstlük kuralı, kat-cephesi ve değer kaybı, denkleştirme ile azınlığın başvuru yolları birlikte incelenmektedir.

6306 sayılı Kanun salt çoğunluğa dönüşüm kararını alma ve karara katılmayan payın satışını isteme yetkisi verir. Bu yetki, çoğunluğa azınlığın malvarlığını sebepsiz biçimde azaltma veya kendi lehine ayrıcalık yaratma serbestisi vermez. Çoğunluk eşiği kararın alınabilme şartıdır; kararın içeriğinin hukuka uygunluğunu tek başına kanıtlamaz.

Kısa cevap

Toplam arsa payının yarısından fazlası; yeniden yapı, yüklenici, paylaşım ve ilgili 6306 işlemleri hakkında karar alabilir. Fakat karar:

- kanunun amacına uygun olmalı,
- bütün maliklere aynı anlaşma koşulunu sunmalı,
- dürüstlük kuralını ihlal etmemeli,
- nesnel karşılığı olmadan azınlığa daha düşük nitelik veya değer yüklememeli,
- mülkiyet hakkına ölçüsüz müdahale oluşturmamalıdır.

Azınlık, sırf karara karşı olduğu için çoğunluğu durduramaz. Buna karşılık sahte çoğunluk, farklı teklif, açık değer aktarımı, kötüye kullanım veya kanuni usul eksikliği varsa özel hukuk ve idari yargı yollarına başvurabilir.

1. Salt çoğunluk hangi sorunu çözer?

Paylı mülkiyette olağanüstü yönetim işleri ve malın tamamı üzerindeki bazı tasarruflar için TMK m.691-692 farklı nisaplar veya oybirliği arar. 6306 m.6, dönüşümün oybirliğiyle kilitlenmesini önlemek amacıyla kendi özel salt çoğunluk kuralını getirir.

Bu özel hüküm; tevhit, ifraz, yeniden bina yaptırma, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı gibi uygulama kararlarının 6306 şartları içinde yürütülmesini sağlar. Genel TMK nisaplarıyla 6306'nın özel mekanizmasını birbirine karıştırmamak gerekir.

Ancak özel çoğunluk hükmü TMK m.2'deki dürüstlük kuralını, mülkiyet hakkının özünü ve borçlar hukukundaki geçerlilik denetimini ortadan kaldırmaz. Kanunda sayısal yetki verilmiş olması, hakkın kötüye kullanılmasına koruma sağlamaz.

2. Çoğunluk kararı azınlığı sözleşmenin tarafı yapar mı?

Hayır. Çoğunluk kararı, karara katılmayan malik adına imza üretmez. Azınlık aynı teklifi kabul edebilir; kabul etmezse şartları oluştuğunda payı idari açık artırmayla satılabilir. Bu nedenle "salt çoğunluk sağlandı, herkes müteahhit sözleşmesini imzalamış sayılır" cümlesi doğru değildir.

Çoğunluğun kabul ettiği metin ile azınlığa sunulan metin aynı olmalıdır. Azınlıktan ek bedel, daha erken tapu devri, daha ağır ceza şartı ya da feragat istenmesi eşit teklif ilkesini bozar. Görünürde aynı metin olsa bile çoğunluk maliklerine gizli yan ödemeler veya ek bağımsız bölümler vaat edilmişse gerçek anlaşma koşulları araştırılır.

3. Adil ve dengeli paylaşım ne demektir?

Kanunda "herkes eski dairesiyle birebir aynı daireyi alır" kuralı yoktur. Yeni imar planı, çekme mesafesi, çekirdek, otopark ve ortak alan zorunlulukları eski düzenin aynen korunmasını imkânsızlaştırabilir. Adalet, mutlak fiziksel aynılık değil farklılığın nesnel gerekçeye ve ekonomik dengeye dayanmasıdır.

Paylaşım incelenirken şu unsurlar birlikte ele alınır:

- tapudaki arsa payı ve bunun doğru kurulup kurulmadığı,
- eski bağımsız bölümün net/brüt alanı ve kullanım niteliği,
- kat, cephe, manzara, bahçe/teras bağlantısı,
- konut, dükkân, depo veya otopark niteliği,
- yeni bölümün alanı, konumu ve piyasa değeri,
- maliklerden istenen ek ödeme,
- yükleniciye ve diğer maliklere bırakılan değer,
- farklılığın parasal denkleştirmeye gidilip giderilmediği.

Yalnız metrekare veya yalnız arsa payı üzerinden tek değişkenli hesap, bazı yapılarda ciddi değer aktarımını gizleyebilir.

4. Kat, cephe ve konum kaybı

Eski ön cephe üst kat dairenin yeni projede arka cephe zemin kata verilmesi, alan aynı kalsa bile ekonomik kayıp yaratabilir. Bunun her durumda hukuka aykırı olduğu söylenemez; planın ve bağımsız bölüm sayısının zorunlu kıldığı rotasyon sistemi olabilir. Fakat aynı konumdaki avantajların yalnız çoğunluk grubuna tahsisi için nesnel açıklama gerekir.

Şerefiye çalışması değer farkını görünür kılar. Bağımsız uzman değerlemesi, eski ve yeni durumun aynı değerlendirme tarihinde karşılaştırılması ve paylaşım cetvelinin bütün maliklere açıklanması uyumsuzluğu azaltır.

5. Daire küçülmesi ve denkleştirme

Yeni dairenin küçülmesi tek başına haksızlık sonucu doğurmaz; bütün maliklerin imar ve ortak alan kaybını payları oranında taşıması mümkün olabilir. Ancak bir grubun alanı korunurken başka grubun kaybıyla yüklenici veya çoğunluk zenginleşiyorsa denge bozulur.

Denkleştirme:

- para ödemesi,
- ek depo/otopark,
- daha değerli kat veya cephe,
- ödeme borcunda indirim,
- proje gelirinden pay

ile kurulabilir. Ölçüt açık ve herkese uygulanabilir olmalıdır. Soyut "şerefiye sonra hesaplanır" maddesi, pay satışına konu kesin teklifin denetlenmesini güçleştirir.

6. Hâkimin müdahalesi hangi kapsamda olabilir?

Paydaşlar arasındaki özel hukuk uyumsuzluklarında asliye hukuk mahkemesinde kararın/sözleşmenin geçersizliği, hakkın kötüye kullanılması, tapu, tazminat veya sebepsiz zenginleşme talepleri gündeme gelebilir. Kat mülkiyeti devam ederken KMK kaynaklı bazı uyumsuzlukların görev kuralı farklı olabilir; talebin dayanağı dikkatle kurulmalıdır.

Hâkim, tarafların yerine geçip her zaman yeni bir dönüşüm projesi yazmaz. Daha çok mevcut kararın bağlayıcılığını, irade sakatlığını, eşit teklifi ve malvarlığı aktarımının hukuki sebebini denetler. İdari pay satışı veya ruhsat işleminin iptali ise idari yargının alanındadır.

TMK m.691-692'nin doğrudan mı yoksa 6306'nın özel hükmüyle sınırlı mı uygulanacağı, talebin hangi işleme yöneldiğine göre değişir. Doktrinde çoğunluk kararının özel hukuk niteliği ve dava yolu konusunda farklı nitelendirmeler bulunduğundan, dilekçe yalnız genel "kat malikleri kurulu kararının iptali" kalıbına dayandırılmamalıdır.

7. Sebepsiz zenginleşme ne zaman gündeme gelir?

Bir malikin eski değerinden diğer malike veya yükleniciye hukuki sebep olmadan değer aktarılmışsa TBK'daki sebepsiz zenginleşme hükümleri tartışılabilir. Fakat geçerli bir paylaşım sözleşmesi varsa önce o sözleşmenin yorumu, geçerliliği ve uyarlanması incelenir. Sebepsiz zenginleşme çoğu durumda ikincil niteliktedir.

Zarar hesabı da "eski dairem şu kadar metrekaresiydi" ile kurulmaz. Eski hakkın dönüşüm öncesi değeri, yeni verilen hakkın değeri, ek ödemeler ve malikçe elde edilen diğer yararlar birlikte karşılaştırılır.

8. Azınlığın koruma araçları

Azınlık malik, süreci yalnız son ihalede takip etmek yerine aşama aşama belgelemelidir:

1. güncel tapu ve arsa payını alır;
2. toplantı çağrısı, tutanak, sözleşme ve eklerinin tam nüshasını ister;
3. çoğunluk hesabını ve temsil belgelerini kontrol eder;
4. eski bağımsız bölümü yıkımdan önce ölçüm, fotoğraf ve gerektiğinde delil tespitiyle belgeler;
5. eski-yeni değer karşılaştırması yaptırır;
6. farklı teklif veya yan anlaşma delilini saklar;
7. pay satışı/ruhsat işleminde 30 günlük dava süresini izler;
8. gerekli hâlde yürütmenin durdurulması veya adli tedbir ister.

Karara katılmamak, proje aleyhine sınırsız veto değildir. Azınlığın güçlü itirazı, somut usul aykırılığına veya ölçülebilir değer kaybına dayanır.

9. Çoğunluğun da korunması gerekir

Azınlık hakkı, dönüşümü sebepsiz geciktirme veya rayicin çok üstünde kişisel menfaat talep etme aracı değildir. Kanunun satış mekanizması bu kilitlenmeyi çözmek için vardır. Çoğunluk şeffaf çağrı, bağımsız değerlendirme, eşit teklif ve güvenli teminat kurduğunda kararı daha dayanıklı hâle gelir.

Bu nedenle adil süreç iki yönlüdür: azınlığın mülkiyetini ölçüsüz azaltmamak ve gerekli dönüşümü tek bir pay sahibinin keyfî vetosuna bırakmamak.

Sonuç

6306'daki salt çoğunluk, karar alma yetkisi verir; haksız paylaşım yetkisi vermez. Arsa payı, bağımsız bölüm niteliği, şerefiye ve ek ödemeler birlikte değerlendirilmeli; farklılığın nesnel nedeni veya denkleştirilmesi gösterilmelidir. İdari satış denetimi ile özel hukukta hakkın kötüye kullanılması ve tazminat denetimi birbirinden ayrılarak yürütülmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15 ve m.15/A.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu; özellikle m.2, m.691-692 ve m.698-699.
- Av. Nergiz Durmazgezer, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımaları.

- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.