

Kentsel Dönüşümde İhtirazi Kayıt ve Yıkımdan Önce Delil Tespiti

Pay satışı baskısı altında imza, ihtirazi kaydın sınırları ve yıkımla kaybolacak bağımsız bölüm özelliklerinin HMK delil tespiti, ölçüm ve görsel kayıtla korunması ele alınmaktadır.

Kentsel dönüşümde iki şey çoğu zaman aynı anda kaybolur: malik, pay satışı riski nedeniyle sözleşmeyi aceleyle imzalar; eski bina yıkılınca da kaybettiğini ileri sürdüğü dairenin fiziksel özellikleri ortadan kalkar. İhtirazi kayıt ve yıkım öncesi delil tespiti bu iki riske karşı farklı araçlardır.

Kısa cevap

“İhtirazi kayıtla imzaladım” sözü sözleşmenin bütün hükümlerini etkisiz kılmaz. Kaydın hangi maddeye, hangi hak saklı tutularak ve hangi tarihte düştüğü açık olmalıdır. Esaslı bir hükme itiraz edilerek atılan imza bazen kabul değil yeni öneri sayılabilir; 6306 pay satışı sürecinde teklife koşulsuz katılım şartı ayrıca sorun yaratır.

Yıkımdan önce bağımsız bölümün alanı, katı, cephesi, manzarası, eklentileri, fiilî kullanım ve yapıdaki ayıplar hukuka uygun delillerle kayda alınmalıdır. Dava henüz açılmamışsa HMK m.400 uyarınca delilin kaybolacağı veya sonradan ileri sürülmesinin güçleşeceği gerekçesiyle delil tespiti istenebilir.

1. Pay satışı ihtarı her zaman “korkutma” mıdır?

Kanunun şartları gerçekten oluşmuşsa çoğunluğun “teklifi kabul etmezseniz pay satışı istenecek” demesi kanuni sonucun bildirilmesidir. Yalnız bu cümle, TBK anlamında hukuka aykırı korkutmayı otomatik olarak oluşturmaz.

Değerlendirme şu olgulara göre değişir:

- gerçekte salt çoğunluk bulunmaması,
- sahte toplantı veya imza kullanılması,
- azınlığa çoğunluktan daha ağır teklif verilmesi,
- rayicin çok altında satış tehdidiyle ek menfaat istenmesi,
- düşünme ve hukuki yardım alma imkânının kasıtlı kaldırılması,
- malikin yaşı, sağlık durumu veya bağımlılığının kötüye kullanılması,
- kanuni yol dışında tehdit ya da baskı uygulanması.

İrade bozukluğu iddiası, tehdidin hukuka aykırılığı ve sözleşmenin onun etkisiyle kurulduğuna dair delil gerektirir. TBK'daki hak düşürücü süreler de gözetilmelidir.

2. İhtirazi kayıt ne işe yarar?

İhtirazi kayıt, kişinin bir edimi yerine getirirken veya belgeyi imzalarken belirli hakkından vazgeçmediğini açıklamasıdır. Örneğin:

"Sözleşmenin 8. maddesindeki net alan hesabını kabul etmeksizin; eski bağımsız bölümümün değer ve şerefiye farkına ilişkin dava ve tazminat haklarım saklı kalmak kaydıyla imzalıyorum."

Bu tür kayıt, ileride "çekincesiz kabul etti" savunmasına karşı delil olabilir. Fakat karşı taraf çekinceyi kabul etmezse sözleşmenin kurulup kurulmadığı veya hangi içerikle kurulduğu tartışılır. Genel "tüm haklarım saklıdır" cümlesi, açıkça kabul edilmiş ayrıntılı hükmü her zaman bertaraf etmez.

3. Pay satışı sürecinde koşullu kabul sorunu

Azınlık malik, çoğunluğun teklifini 15 gün içinde kabul ederek satıştan çıkabilir. Yönetmelik sonraki ihale alıcısı için çoğunluğun anlaşmasına **kayıtsız ve şartsız** uyma yükümlülüğünü açıkça arar. Mevcut malikin teklifi ihtirazi kayıtla kabul etmesi ise belgenin içeriğine göre "kabul" yerine değiştirilmiş öneri sayılabilir.

Bu yüzden tek taraflı kayıt düşülmeden önce amaç belirlenmelidir:

- satıştan kaçınarak sözleşmeye katılmak mı,
- belirli hesap hatasını ayrıca saklı tutmak mı,
- teklifi reddedip usulsüzlüğü belgelemek mi?

Birbirine zıt amaçları aynı cümleyle güvenceye almak mümkün olmayabilir. Kayıt sözleşmenin bütün nüshalarında, imza öncesinde ve karşı tarafça görülebilir biçimde yer almalı; sonradan tek nüshaya eklenmemelidir.

4. Noter ihtarı tek başına yeterli mi?

Noter ihtarı, belirli tarihte hangi itirazın bildirildiğini güçlü biçimde kanıtlar; itirazın hukuken haklı olduğunu kanıtlamaz. İhtar:

- tartışılan maddeyi,
- doğru olduğu savunulan ölçü/değeri,
- istenen belge veya düzeltmeyi,
- hakların saklı tutulduğunu,
- varsa cevap süresini

açık yazmalıdır. Hak düşürücü dava veya itiraz süresini noter ihtarıyla durdurduğu varsayılmamalıdır.

5. Yıkımdan önce hangi deliller kaybolur?

Riskli yapı yıkıldığında sonradan yalnız tapu ve projeden anlaşılamayabilecek unsurlar vardır:

- bağımsız bölümün fiilî net ölçüleri,
- oda ve kullanım düzeni,
- kat ve cephe konumu,
- manzara ve gün ışığı,
- teras, bahçe, depo ve otopark kullanımı,
- eklentilere fiilî erişim,
- özel imalat ve sabit donatılar,
- çatlak, rutubet veya komşu inşaatın doğan hasar,
- işyeri görünürlüğü, giriş ve müşteri akışı.

Bu veriler yeni projedeki şerefiye, alan kaybı, hasar veya teslim hesabında önem kazanabilir.

6. Özel kayıt mı, mahkeme delil tespiti mi?

Tarih damgalı fotoğraf/video, lazer ölçüm, mimar raporu ve noter tespiti faydalıdır. Ancak karşı taraf ölçümü tartışırse mahkemece yapılan keşif ve bilirkişi tespiti daha güçlü olabilir.

HMK m.400'e göre görülmekte olan davada henüz inceleme sırası gelmemiş veya ileride açılacak davada ileri sürülecek bir vakianın delili kaybolacak yahut sunulması önemli ölçüde zorlaşacaksa hukuki yarar vardır. Yakın yıkım tarihi bu yararı somutlaştırabilir.

Delil tespiti bir alacak veya geçersizlik kararı vermez. Mahkeme yalnız mevcut durumu saptar; esas hakkı daha sonra açılan davada görevli mahkeme değerlendirebilir.

7. Delil tespiti talebinde neler yazılmalı?

Talep, "binadaki her şey tespit edilsin" kadar belirsiz olmamalıdır. Dilekçede:

1. ileride açılacak veya mevcut uyuşmazlık,
2. tespit edilecek somut vakıa,
3. delilin neden kaybolacağı,
4. keşif yapılacak adres ve bağımsız bölüm,
5. gerekli uzmanlık (mimar, harita mühendisi, inşaat mühendisi, değerlendirme),
6. sorulacak ölçülebilir sorular,
7. aciliyet ve yıkım belgesi

gösterilmelidir. Karşı tarafa haber verilmeden tespit istisnadır; gecikmenin zarar doğuracağı gerekçelendirilir ve sonradan itiraz imkânı tanınır.

8. Teknik kayıt standardı

Mahkeme tespiti yapılamasa bile dosya düzenli kurulabilir:

- tapu, onaylı mimari proje ve yönetim planı alınır,
- bağımsız bölüm ve eklentiler ölçekli krokide gösterilir,
- net/brüt kavramı ayrılarak ölçüm yapılır,
- her fotoğrafın yeri krokide işaretlenir,
- kesintisiz video ile oda ve cephe bağlantısı gösterilir,
- mümkünse uzman raporu ve değerlendirme aynı tarihe yakın hazırlanır,
- özgün dosyalar metaverisiyle saklanır, yalnız mesajlaşma uygulamasındaki sıkıştırılmış kopyaya güvenilmez.

Başkasının özel alanı izinsiz kaydedilmemeli; ortak alandaki kamera ve kişisel veri kayıtları hukuka uygun yolla istenmelidir.

9. İki araç birlikte nasıl kullanılır?

Örneğin malik yeni projedeki dairesinin 20 m² küçüldüğünü ve ön cepheden arka cepheye alındığını ileri sürüyorsa:

- eski durum yıkımdan önce ölçülür,
- tapu/proje ile fiilî kullanım ayrılır,
- yeni paylaşım planı ve değer raporu istenir,
- sözleşmenin hangi maddesine itiraz edildiği yazılır,
- imzalanacaksa kayıt bütün nüshalara düşülür,
- idari satış veya ruhsat süresi ayrıca izlenir.

Sadece ihtirazi kayıt fiziksel kaybı kanıtlamaz; sadece ölçüm de çekinceyle kurulan hukuki iradeyi göstermez.

Sonuç

İhtirazi kayıt sihirli bir geçersizlik cümlesi, delil tespiti de esas davanın yerine geçen karar değildir. İlk iradenin sınırını, ikincisi yıkımla kaybolacak olguyu korur. Etkili koruma; belirli maddeye yönelen kayıt, zamanında tebliğ ve teknik olarak denetlenebilir yıkım öncesi dosyayla sağlanır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; özellikle irade bozukluğu ve genel işlem koşulları hükümleri.
- 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu; özellikle m.400-405.
- 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği; karar ve pay satışı sistemi.
- Av. Nergiz Durmazgezer, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımaları.