

Kentsel Dönüşümde Ortak Karar Protokolü: İçeriği, Hukuki Niteliği ve Geçersizliği

Ortak karar protokolü mevzuatta adı ve tek biçimi tanımlanmış sihirli belge değildir; karar tutanağı, maliklerin özel hukuk iradesi ve pay satışı dosyasının dayanağı olabilecek karma işlevli bir belgedir. İçerik ve sakatlıklar incelenmektedir.

2026 sonrası toplantı hisseler oranında salt çoğunlukla karar ve imzalı tutanakla tamamlanır. Uygulamada bu belge çoğu kez “ortak karar protokolü” adıyla hazırlanır. Ancak belgenin başlığı değil, hangi hukuki iradeleri ve ekleri içerdiği belirleyicidir.

Kısa cevap

6306 sayılı Kanun “ortak karar protokolü” başlıklı tek tip bir belgeyi geçerlilik şartı olarak tanımlamaz. Kanun ve Yönetmelik; anlaşılan maliklerin imzaladığı **karar tutanağı**, sözleşme ve vekâletname örneklerinden söz eder. 2026 itibarıyla toplantının yapıldığına dair tutanak da satış dosyasında zorunludur.

Bu nedenle adı “protokol” olmayan fakat toplantı, pay, teklif ve kararı eksiksiz gösteren imzalı tutanak işlevini yerine getirebilir. Tersine başlığında “Ortak Karar Protokolü” yazan; ancak çağrı, toplantı, salt çoğunluk, sözleşme sürümü veya imza bağlantısı bulunmayan belge geçerli çoğunluğu kendiliğinden ispatlamaz.

1. Belgenin üç ayrı işlevi

Ortak karar metni uygulamada aynı anda üç işlev görebilir:

- Paydaş kararı:** Parselin nasıl değerlendirileceğini ve hangi teklifin seçildiğini gösterir.
- Özel hukuk iradesi:** İmzalayan malikler arasında proje, paylaşım veya masraf düzenine ilişkin borçlar doğurabilir.
- İdari dosya belgesi:** Karara katılmayan malikin pay satışı ve ruhsat ön incelemesinde salt çoğunluğu kanıtlar.

Bu katmanlar birbirine bağlıdır ama aynı değildir. İdarenin belgeyi çoğunluk delili sayması, içindeki her özel hukuk şartını mahkeme kararı gibi kesinleştirmez. Özel hukukta geçersiz bir taşınmaz devri taahhüdü de yalnız idareye sunuldu diye şekil eksikliğinden kurtulmaz.

2. Hangi unsurlar bulunmalıdır?

İyi hazırlanmış bir karar/protokol en az şu başlıkları içerir:

- taşınmazın il-ilçe, ada-parcel ve açık adresi,
- riskli yapı raporu ile kesinleşme bilgisi,
- Ek-12/noter çağrısının tarih ve yöntemi,
- toplantı tarih, yer ve katılımcıları,
- malik, bağımsız bölüm ve arsa payı cetveli,
- vekâleten katılanların yetki belgesi,
- teklif veren yüklenici ve seçilen teklif,
- kabul edilen sözleşme ile teknik şartnamenin tarih/sürüm numarası,
- yeni bağımsız bölüm ve arsa payı paylaşım ilkeleri,
- gerekiyorsa şerefiye ve denkleştirme yöntemi,
- tapu devri, teminat ve ruhsat stratejisi,
- oylama sonucu ve toplam pay hesabı,
- lehte oy kullananların imzaları,
- kararın eklerinin ayrılmaz parça olduğu kaydı.

Karar metninde “ekli sözleşme kabul edildi” yazıyorsa o sözleşme gerçekten eklenmeli ve sayfaları/sürümü sonradan değiştirilemeyecek biçimde işaretlenmelidir.

3. Karar tutanağı sözleşmenin yerine geçer mi?

Her zaman hayır. Maliklerin bir yüklenici teklifini seçmesi, yükleniciyle resmî şekilli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bütün taraflar bakımından kurulmasıyla aynı değildir.

Protokol taşınmaz devri veya devir vaadi içeriyorsa TBK ve noterlik/tapu mevzuatındaki resmî şekil kuralları gündeme gelir. Adi yazılı karar tutanağı, şekle tabi borçlandırıci işlemi otomatik olarak geçerli hâle getirmez. Buna karşılık yalnız iç karar ve müzakere yetkilendirmesi taşıyan hükümlerin niteliği farklıdır.

Çoğunluğun kararı azınlık malikin imzası yerine geçmez. Azınlık teklifi kabul ederek sözleşmeye katılır veya şartları varsa payı 6306 usulüyle satılır.

4. TMK m.691-692 ile 6306 arasındaki ilişki

Paylı mülkiyette önemli yönetim işleri TMK m.691'de pay ve paydaş çoğunluğuna; malın amacını değiştiren, olağan kullanımı aşan yapı ve bütün mal üzerindeki tasarruflar m.692'de kural olarak oybirliğine bağlıdır.

6306 m.6, Kanun kapsamındaki parselin yeniden değerlendirilmesi bakımından hisseler oranında salt çoğunluk ve karara katılmayan payın satışı şeklinde **özel hüküm** getirir. Ancak bu özel hüküm,

çoğunluğun keyfî paylaşım yapabileceği veya azınlığın tüm özel hukuk haklarını ortadan kaldırdığı anlamına gelmez.

6306 dışında kalan işlem veya Kanunun amacıyla bağlantısız tasarruf için genel TMK kuralları uygulanmaya devam eder. Önce işlemin gerçekten özel hüküm kapsamında olup olmadığı belirlenmelidir.

5. Protokol yoksa pay satışı yapılabilir mi?

Başlığında "ortak karar protokolü" yazan ayrı bir dosya bulunmaması tek başına engel değildir. Fakat 2026 sonrası şu maddi belgelerin bulunması gerekir:

- toplantıya davet kanıtı,
- toplantının yapıldığına dair tutanak,
- hisseler oranında salt çoğunluğu ve kabul edilen şartları gösteren imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklerin sözleşme/vekâlet örnekleri,
- azınlığa sunulan belirli teklif,
- tebliğ ve 15 günlük kabul süresi kayıtları.

Bu içerik hiçbir belgede yoksa yalnız müteahhidin tuttuğu imza listesiyle pay satışı yapılması mümkün olmamalıdır. İdare dosyanın şekli varlığını değil çoğunluğun **hangi belirli uygulamada** birleştiğini denetlemelidir.

6. Yokluk, kesin hükümsüzlük ve iptal edilebilirlik

Her sakatlığı "iptal" diye adlandırmak doğru değildir:

- Toplantı hiç yapılmamış, imzalar sahte veya karar metni oluşmamışsa **yokluk** tartışılabilir.
- Emredici kurala, ahlaka, kamu düzenine aykırı veya konusu imkânsız özel hukuk hükmü **kesin hükümsüz** olabilir.
- Yanılma, aldatma veya korkutma ile verilen irade beyanı TBK'daki süre ve koşullarla **iptal edilebilir** nitelik taşıyabilir.
- Çağrı, nisap veya teklif bildirimi eksikliği idari pay satışı işleminin hukuka aykırılığına yol açabilir.

Doğru talep, belgenin hangi katmanına ve hangi sonuç işlemine karşı çıkıldığına göre seçilir.

7. "Protokolün iptali" hangi mahkemede istenir?

Malikler arasındaki kararın veya sözleşmesel hükmün geçerliliğine ilişkin uyuşmazlık kural olarak adli yargının konusudur. Buna karşılık Müdürlüğün pay satışı, değer tespiti, satış kısıtı veya tescile esas idari işlemi idari yargıda denetlenir.

Bir idari davada protokoldeki sakatlık satış işleminin sebep unsurunu etkileyen delil olarak ileri sürülebilir. Ancak idare mahkemesinin özel sözleşmeden doğan bütün alacak ve tazminat uyuşmazlıklarını çözmesi beklenemez.

6306 işlemleri için 30 günlük özel dava süresi vardır. Adli yargıdaki hükümsüzlük/irade bozukluğu süreleri farklıdır. Bir yoldaki başvuru diğer sürenin kendiliğinden durduğu varsayımıyla yapılmamalıdır.

8. Sonradan değiştirilen ekler

Uygulamanın ciddi risklerinden biri, toplantıda kabul edilen teklifin sonradan değiştirilmesidir. Şu önlemler alınabilir:

- her ekin tarihi, sayfa sayısı ve sürüm kodu,
- bütün sayfalarda paraf veya güvenli elektronik imza,
- karar metninde dosya adları ve ek listesi,
- toplantıda gösterilen paylaşım tablosunun imzalı nüshası,
- noter tespiti veya güvenli zaman damgası,
- çoğunluk hesabında sonradan eklenen imzaların tarih ve kabul beyanı.

Teknik şartnamedeki malzeme, teminattaki banka veya bağımsız bölüm dağılımı değişirse bunun “uygulama ayrıntısı” mı yoksa yeni malik kararı gerektiren esaslı değişiklik mi olduğu incelenir.

9. Adil paylaşım ve çoğunluk sınırı

Protokol, arsa payı oranını tek ölçüt kabul ederek dairelerin kat, cephe, kullanım türü ve değer farklılıklarını görmezden gelebilir. Salt çoğunluğun varlığı bu ekonomik dengesizliği meşrulaştırmaz.

Çoğunluğun kendi grubuna değerli birimler ayırıp azınlığı ölçüsüz borç veya değer kaybına zorlaması; dürüstlük kuralı, mülkiyet hakkı, sebepsiz zenginleşme ve sözleşmesel denge bakımından incelenir. Çoğunluk kararının sınırları bu denetimi ayrıntılandırır.

10. İmza öncesi kısa kontrol

İmza atmadan önce şu soruların cevabı belgenin üzerinde bulunmalıdır:

- Karar verilen sözleşme hangisi?
- Kimin hangi bağımsız bölümü alacağı veya belirleme yöntemi belli mi?
- İlave ödeme ve denkleştirme hesabı şeffaf mı?
- Yüklenici teminatı ve yüzde 6 kamu teminatı ayrılmış mı?
- Tapu devri ilerlemeye bağlanmış mı?
- Azınlığa aynı teklif sunulabilecek kadar metin tamam mı?
- Temsil ve imza yetkileri doğru mu?

Sonuç

Ortak karar protokolü adı mevzuattaki tek geçerlilik formu değildir. Önemli olan 2026 toplantı ve çağrısını, belirli teklif üzerindeki salt çoğunluğu, pay hesabını ve imzaları denetlenebilir bir karar tutanağında birleştirmesidir. Belgenin idari dosya, paydaş kararı ve özel hukuk sözleşmesi işlevleri ayrıldığında hangi sakatlığa hangi mahkemede karşı çıkılacağı da görünür olur.

Bir sonraki bölüm, kararı kimin verebileceğine ayrılmıştır: Vekâlet, miras, elbirliği mülkiyeti ve vesayet altındaki malik.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15 ve m.15/A.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu; özellikle m.2, m.691 ve m.692.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; sözleşmenin kurulması, yorum, kesin hükümsüzlük ve irade bozuklukları.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.