

Kentsel Dönüşümde Vekâlet, Miras, Elbirliği Mülkiyeti ve Vesayet Altındaki Malik

Toplantıda oy kullanma, sözleşme imzalama ve tapu devri farklı temsil yetkileri gerektirir. Müteahhide vekâlet, miras ortaklığı, elbirliği mülkiyeti, kayyım ve vesayet makamı izni güncel 6306 ile TMK/TBK birlikte okunarak açıklanmaktadır.

Ortak karar protokolünün geçerliliği yalnız metne değil, imzalayan kişinin yetkisine de bağlıdır. Kentsel dönüşümde tek bir "genel vekâlet" her aşamayı kapsamaz; toplantıda oy, yüklenici sözleşmesi, tapu devri ve sulh farklı işlemlerdir.

Kısa cevap

Malik toplantıda temsilci kullanabilir; ancak vekâletin kapsamı yapılacak işlemten anlaşılır. Yalnız toplantıya katılma ve oy verme yetkisi, taşınmazı devretme veya sınırlandırma yetkisi değildir. TBK m.504, taşınmaz devri ve bir hakla sınırlandırma için özel yetki arar. Sözleşmenin resmî şekli ve tapu uygulaması da vekâletnamenin biçimini etkiler.

Miras kalan taşınmaz paylaşılmamışsa mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olur ve kural olarak birlikte tasarruf eder. Vesayet altındaki malikin taşınmazının satışı, rehnedilmesi, ayni hak kurulması veya olağan yönetimi aşan yapı işi için TMK m.462 uyarınca vesayet makamının izni gerekir. Çoğunluk hesabı bu temsil/izin eksikliklerini gidermez.

1. Dört ayrı temsil yetkisi

Vekâletname incelenirken şu yetkiler ayrı satırlarda aranmalıdır:

- 6306 toplantısına katılmak ve belirli gündemde oy kullanmak,
- karar tutanağını veya ortak karar protokolünü imzalamak,
- arsa payı karşılığı inşaat/satış vaadi sözleşmesini resmî şekilde kurmak,
- tapuda pay devri, kat irtifakı, terk, ifraz-tevhit ve ayni hak işlemleri yapmak.

Vekilin dava açması, sulh olması, hakem anlaşması, kefalet veya ibra gibi işlemler de ayrıca özel yetki gerektirebilir. "Kentsel dönüşüm işlemlerini yapmaya" şeklindeki geniş cümle her somut işlem için tartışmasız yetki sağlamayabilir.

2. Toplantıda oy vekâleti noterlikçe mi olmalı?

6306 Yönetmeliği, pay satışı dosyasında vekâletname örneklerinin sunulabileceğini belirtir; sırf toplantıda oy kullanma için açıkça her durumda noterlikçe düzenleme şartı koyan özel bir cümle içermez. Bu nedenle yalnız oy temsilinde belgenin yazılı kapsamı ve gerçekliği öncelikle incelenir.

Fakat oy, aynı anda resmî şekilli sözleşmenin imzası veya taşınmaz devri yetkisiyle birleştirilmişse ilgili işlemin ağır şekil ve özel yetki koşulları uygulanır. Uygulamada noter vekâletnamesi, kimlik ve tarih ispatını güçlendirir; ancak “noterden olduğu için her şeyi kapsar” sonucu çıkarılamaz.

3. Bir vekil kaç maliki temsil edebilir?

Kat Mülkiyeti Kanunundaki kurul vekâleti sınırlamalarını 6306 toplantısına otomatik aktarmak doğru değildir; burada hisseler üzerinden özel karar sistemi vardır. Bir kişinin birden çok maliki temsil etmesi ilke olarak mümkün olabilir.

Yine de her vekâlet verenin payı, talimatı ve belgesi ayrı gösterilmeli; vekilin toplam temsil ettiği pay hesaplanmalıdır. Yetkisiz bir imzanın çıkarılması salt çoğunluğu düşürüyorsa karar ve sonraki pay satışı temelden etkilenir.

4. Müteahhit maliklerden vekâlet toplayabilir mi?

Kanunda yüklenicinin temsilci olmasını her durumda yasaklayan genel bir hüküm yoktur. Fakat kendi teklifinin seçildiği toplantıda malikler adına oy kullanması belirgin bir çıkar çatışması yaratır. Vekilin sadakat ve özen borcu ile talimata bağlılığı sürer.

Özellikle şu yetkiler tek belgede sınırsız bırakılmamalıdır:

- kendi şirketiyle veya bağlantılı kişiyle sözleşme kurma,
- sözleşme şartlarını tek yanlı değiştirme,
- kendi lehine tapu devri ve ipotek,
- malik adına ibra/sulh/feragat,
- alt vekil atama,
- süre ve bedel sınırı olmadan işlem.

Vekilin kendisiyle işlem veya çifte temsil yapabilmesi için açık yetki ve çıkar çatışmasının bilinçli kabulü aranır. Somut işlem vekâlet verenin talimatına ve menfaatine aykırıysa yetki aşımı ve sorumluluk doğabilir.

5. Vekâlet ne zaman sona erer?

Vekâlet, aksi sözleşmeden veya işin niteliğinden anlaşılmadıkça azil, istifa, ölüm, ehliyetsizlik ve iflas gibi sebeplerle sona erebilir. Tapuya veya üçüncü kişiye bildirim, vekilin sona ermeyi bilip bilmemesi ve geri alınmaz vekâlet kayıtları somut sonucu etkiler.

“Azledilemez” yazılması vekâleti sonsuz ve denetimsiz yapmaz. Vekâlet hakkın kötüye kullanılması veya haklı sebep durumunda sona erdirilebilir; buna bağlanan cezai şart ve tazminat ayrı değerlendirilir. Toplantı günü vekâletin yürürlükte olduğu teyit edilmelidir.

6. Malik öldüyse kim oy kullanır?

Ölümle miras mirasçılara geçer; birden çok mirasçı varsa paylaşmaya kadar miras ortaklığı doğar. TMK m.640 uyarınca mirasçılar tereke haklarına elbirliğiyle sahip olur ve kural olarak birlikte tasarruf eder.

Tapu hâlâ ölü malik adına görünüyorsa mirasçılık belgesi ve veraset intikali dosyayı netleştirir. Paylaşılmamış elbirliği payını, mirasçılardan biri kendi miras oranı kadar bölüp bağımsız oy gibi kullanamaz. Ya bütün mirasçılar birlikte irade açıklar ya geçerli temsil mekanizması kurulur.

Mirasçılardan birinin istemi üzerine sulh hukuk mahkemesi paylaşmaya kadar miras ortaklığına temsilci atayabilir. Temsilcinin görev kapsamı, dönüşüm kararı ve sözleşme/tapu işlemini içerip içermediği karardan okunmalıdır.

7. Elbirliği mülkiyeti çoğunluk hesabına nasıl girer?

Elbirliği mülkiyetinde ortakların taşınmaz üzerinde belirlenmiş ayrı payları yoktur; hakları malın tamamına yayılır. Tapuda miras ortaklığına ait görünen arsa payı, 6306 çoğunluk hesabına bir bütün olarak girer. O pay adına geçerli lehte irade oluşması için kural olarak ortakların oybirliği veya yetkili temsil gerekir.

Elbirliği payının yarısı lehte, yarısı aleyhte diye bölünmesi sicil yapısıyla bağdaşmaz. Paylı mülkiyete dönüşüm veya paylaşma yapılmışsa bundan sonraki çoğunluk yeni tapu paylarına göre hesaplanır.

8. Vesayet altındaki malik

Vasi, vesayet altındaki kişinin malvarlığını onun menfaatine yönetir; ancak her işlemi tek başına yapamaz. TMK m.462 özellikle:

- taşınmaz alımı, satımı, rehni ve başka ayni hak kurulması,
- olağan yönetim ve işletme ihtiyacını aşan hak/değer devirleri,
- olağan yönetimi aşan yapı işleri,
- bazı dava, sulh ve sözleşme işlemleri

için vesayet makamının iznini arar.

Kentsel dönüşüm sözleşmesi çoğu kez taşınmaz devri borcu, büyük yapı işi ve uzun süreli mali yük içerir. Bu nedenle yalnız vasi imzasıyla yetinmek ciddi risk taşır. İzin kararında hangi proje, sözleşme, bağımsız bölüm ve bedelin onaylandığı belirli olmalıdır.

Vasi ile vesayet altındaki kişi arasında veya menfaat çatışması bulunan işlemde ek temsil/denetim makamı sorunu doğabilir. Pay satışıyla malikin payı elden çıkacaksa idare de temsil ve izin belgelerini dosyada denetlemelidir.

9. Küçük malik ve velayet

Küçükün anne-baba tarafından temsilinde velayet hükümleri uygulanır. Olağan yönetimi aşan taşınmaz işlemleri ve çocukla ebeveyn arasında çıkar çatışması varsa mahkeme izni veya temsil kayyımı gündeme gelebilir. Ailenin diğer maliklerle aynı projede taraf olması, her durumda çıkar çatışması bulunduğu anlamına gelmez; paylaşım ve borç yükünün çocuk aleyhine kurulup kurulmadığı incelenir.

Küçük adına imzanın varlığı, onun menfaatinin değerlendirildiğini tek başına kanıtlamaz. Değerleme ve alınacak yeni bağımsız bölüm açık olmalıdır.

10. Kayyım ve belirsiz malik

Tapu maliki bulunamıyor, mirasçılar belirlenemiyor veya mülkiyet ihtilaflıysa kayyım atanması gerekebilir. 6306 m.6/2, kamulaştırma ve belirli uygulamalar için Başkanlık/TOKİ/İdareye mirasçılık belgesi çıkarma ve kayyım tayin ettirme imkânları verir; bu yetki özel malik grubunun eksik oyu kendi başına doldurması değildir.

Kayyımın yetkisi atama kararının amacıyla sınırlıdır. Sadece davada temsil için atanmış kayyımın taşınmaz devri sözleşmesi imzalayacağı varsayılmamalıdır.

11. Aile konutu eşinin rızası

TMK m.194'e göre malik eş, diğer eşin açık rızası olmadan aile konutunu devredemez veya üzerindeki hakları sınırlayamaz. 6306'nın zorunlu idari pay satışı ile malikin gönüllü sözleşme/tapu devri aynı değildir.

Gönüllü arsa payı devri veya geniş ayni hak kurulmasında aile konutu niteliği ve eş rızası kontrol edilmelidir. Bina yıkıldıktan sonra hakkın arsa payı ve yeni bağımsız bölüme nasıl taşınacağı aynı haklar bölümünde ayrıca tartışılmıştır.

12. İdarenin kontrol yükümlülüğü

Pay satışı dosyasında İdareye karar tutanağı, sözleşme ve vekâletname örnekleri sunulur. İdare görünürdeki imza sayısını toplamakla yetinmemeli; en azından:

- tapu malikliği ve pay,
- vekâlet veren/vekil kimliği,
- belgenin işlem tarihindeki geçerliliği,

- özel yetki gereken işlemler,
- miras ortaklığı temsili,
- vesayet ve mahkeme izinleri

bakımından denetlenebilir dosya kurmalıdır. Açık temsil eksikliğine rağmen satış yapmak işlemin sebep ve şekil unsurlarını sakatlayabilir.

Sonuç

Kentsel dönüşümde “vekaleti var” cevabı tek başına yeterli değildir. Oy, sözleşme, tapu devri ve dava yetkileri ayrıdır. Miras ortaklığında pay birlikte temsil edilir; vesayet altında mahkeme izni gereken işlemler çoğunluk kararıyla aşılamaz. Temsil tablosu toplantıdan önce kurulursa sonradan salt çoğunluğun çıktığı bir satış dosyasıyla karşılaşılmaz.

Sıradaki bölüm, bu karar zincirinin yaptırımını mevcut URL içinde bütünlüklü olarak ele alır: Bir malik imzalamazsa salt çoğunluk ve pay satışı nasıl işler?

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.194, m.462, m.640 ve m.701-703.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; özellikle m.40-48 ve m.502-506.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.