

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Üç Bina Yıkıldı, İki Bina Yapılıyor: Herkes Eski Yerinde Kalamaz

Eski üç blok yerine iki blok yapılabiliyorsa herkes eski katını, cephesini ve konumunu koruyamaz. Asıl mesele, kaçınılmaz değişiklik ile dağıtım tercihini ayırmak ve değer kaybını açıklanabilir, denetlenebilir bir sistemle yönetmektir.

Üç ayrı bina yıkılıyor. Yeni imar koşulları, çekme mesafeleri ve bina oturumu nedeniyle aynı parselde bu kez yalnız iki bina yapılabiliyor.

Maliklerin çoğu doğal olarak aynı şeyi istiyor:

“Ben eski yerimde kalayım.”

Fakat eski fiziksel düzen artık üretileniyorsa herkesin eski blok, kat, cephe ve konumunu aynen korumak mümkün değildir.

Kısa cevap: Herkes eski yerinde kalmak zorunda mı?

Hayır. Kentsel dönüşümde her malikin eski dairesinin fiziksel karşılığını aynen almasını sağlayan genel bir kural yoktur.

Ancak yeni paylaşım yapılırken yalnız metrekareye bakmak da yeterli değildir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2019 tarihli kararında eski ve yeni yapının karşılaştırılmasını; bağımsız bölümlerin **konum, kat, büyüklük ve diğer özelliklerinin uygun düştüğü ölçüde korunmasını** önemli görmüştür.

Anayasa Mahkemesi de yeni paylaşımın yalnız hisse oranlarıyla sınırlı biçimde denetlenmesini yeterli bulmamış; paylaşımın **ekonomik yönden dengeli olup olmadığının** da incelenmesi gerektiğini belirtmiştir.

Bu nedenle asıl soru şudur:

Herkes eski yerine dönemiyorsa, kaçınılmaz değişiklik maliklere nasıl dağıtılacak?

1. İmarın zorladığı değişiklik ile dağıtım tercihi aynı şey değildir

Önce iki durumu ayırmak gerekir.

Kaçınılmaz değişiklik, yeni projenin teknik ve imar koşullarından kaynaklanır. Örneğin eski üç blok yerine iki blok yapılabilmesi, çekme mesafeleri nedeniyle eski bina oturumunun kullanılamaması veya yeni merdiven-asansör çekirdeğinin daire düzenini değiştirmesi bu gruptadır.

Dağıtım tercihi ise yeni projedeki bağımsız bölümlerin maliklere nasıl paylaştırıldığıyla ilgilidir.

Örneğin eski projede daha düşük değer konumunda bulunan bir malikin yeni projede üst kat ve açık cepheye alınması; buna karşılık eski üst kat-ön cephe malikinin zemin veya arka cepheye geçirilmesi her zaman mimari zorunlulukla açıklanamaz.

İmarın zorladığı kayıp ile maliklerin yaptığı dağıtım tercihi aynı şey değildir.

2. “Herkes e aynı metrekaresi verdik” tek başına yeterli değildir

Yeni projede iki malike de 120 m² daire verilmiş olabilir.

Fakat biri üst katta, açık cephede ve daha aydınlıkken diğeri alt katta, arka cephede ve karşı yapıya yakın olabilir.

Bu nedenle aynı metrekaresi, her zaman aynı ekonomik sonucu vermez. Kat, cephe, görüş açıklığı, balkon, otopark ve bağımsız bölümün bina içindeki yeri değer üzerinde etkili olabilir.

Bu değer farklılıklarını kentsel dönüşümde şerefiye yazımızda ayrıca inceliyoruz.

Buradaki sorun ise bir adım sonradır:

Değerleri farklı yeni bağımsız bölümler maliklere hangi mantıkla dağıtılacak?

3. Önerdiğimiz başlangıç modeli: eski ve yeni değer konumunu karşılaştırmak

Mevzuatta bütün projeler için uygulanacak zorunlu bir “daire dağıtım formülü” yoktur.

Bizim önerdiğimiz başlangıç modeli, eski ve yeni durumu aynı tabloda görünür hale getirmektir:

Malik	Eski durum	Yeni durum	Değişimin nedeni / denkleştirme
A	5. kat, ön cephe	4. kat, ön cephe	Yeni yapı yüksekliği
B	3. kat, yan cephe	3. kat, yan cephe	Esasen korunmuş
C	5. kat, ön cephe	1. kat, arka cephe	Açıklama gerekli

Bu tablo bir kanun hükmü veya zorunlu şerefiye formülü değildir.

Ama çok önemli bir soruyu görünür hale getirir:

Eski projede avantajlı durumda bulunan bir malik yeni projede belirgin biçimde kötüleşirken başka bir malik belirgin biçimde iyileşiyorsa bunun objektif açıklaması nedir?

4. Her kayıp aynı daireyle giderilemiyorsa denkleştirme düşünülebilir

Yeni projede eski niteliklerin tamamını üretmek mümkün olmayabilir.

Örneğin eski projede on adet açık cepheli daire varken yeni projede aynı nitelikte yalnız altı daire bulunabilir. Bu durumda bazı maliklerin konumu değişmek zorundadır.

Böyle bir farkın nasıl karşılanacağı somut projeye ve sözleşmeye göre değişir. Taraflar;

- başka bir bağımsız bölüm seçimi,
- alan farkı,
- otopark, depo veya benzeri ek hak,
- gerektiğinde parasal denkleştirme

gibi yöntemler üzerinde anlaşabilir.

Doktrinde de yeni yapıda daha düşük piyasa değerine sahip bağımsız bölüm alan malik bakımından şerefiye, sebepsiz zenginleşme ve denkleştirme talepleri tartışılmaktadır.

Burada önemli ayrım şudur: **Denkleştirme, bütün projeler için kanunun zorunlu tuttuğu tek yöntem değildir.** Somut adaletsizliği önlemek için kullanılabilecek araçlardan biridir.

5. Çoğunluk kararı ekonomik denge sorununu kendiliğinden çözmez

6306 sayılı Kanun karar alma sürecinde çoğunluk esasını kullanır. Ancak gerekli çoğunluğun sağlanması, yeni paylaşımın ekonomik içeriğinin hiçbir şekilde denetlenemeyeceği anlamına gelmez.

Anayasa Mahkemesinin **Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven** kararında, yeni paylaşımda başvurularda kot seviyesinde iki daire verilmiş; paylaşımı kabul etmemeleri üzerine hisseleri satış sürecine sokulmuştur. AYM, başvuruçuların paylaşımın hukukiliğine ilişkin itirazlarının etkili biçimde incelenmemesini mülkiyet hakkı bakımından sorunlu bulmuştur.

Bu nedenle:

"Çoğunluk böyle karar verdi."

ile

“Bu dağılım ekonomik olarak dengelidir.”

aynı şey değildir.

6. Dağıtımın yalnız sonucu değil, gerekçesi de kayda alınmalı

Sözleşmede sadece:

“Maliklere ekteki listede gösterilen bağımsız bölümler verilecektir.”

denilmesi, dağıtımın sonucunu gösterir; fakat nedenini göstermez.

Bizce daha denetlenebilir bir dosyada şu belgeler birlikte bulunmalıdır:

- eski bağımsız bölüm listesi,
- eski kat, cephe ve konum bilgileri,
- yeni bağımsız bölüm listesi,
- kullanılan karşılaştırma kriterleri,
- varsa şerefiye veya değerlendirme tablosu,
- önemli değişikliklerin gerekçesi,
- değer farkı varsa uygulanacak denkleştirme yöntemi.

Bina henüz yıkılmadıysa eski durumun proje, tapu, fotoğraf ve gerektiğinde değerlendirme raporuyla kayda alınması ayrıca önemlidir. Bu konuyu kentsel dönüşümde delil tespiti ve kayıt yazımızda ele alıyoruz.

Sonuç: Herkes eski yerinde kalamayabilir; değişimin hesabı verilebilmelidir

Üç eski bina yerine iki yeni bina yapılıyorsa bütün maliklerin eski fiziksel konumunu aynen korumak mümkün olmayabilir.

Bizim önerdiğimiz başlangıç ilkesi şudur:

Herkesin durumu birebir korunamayabilir. Fakat bir malik belirgin biçimde iyileştirilirken başka bir malik objektif bir neden veya denkleştirme olmaksızın belirgin biçimde kötüleştirilmemelidir.

Bu bir kanuni formül değildir.

Ama “kim hangi daireyi alacak?” tartışmasını kişisel pazarlıktan çıkarıp, eski ve yeni durumun karşılaştırılabildiği denetlenebilir bir sisteme dönüştürmek için güçlü bir başlangıç modelidir.

Sık sorulan sorular

Kentsel dönüşümde herkes eski dairesinin bulunduğu yerde kalmak zorunda mı?

Hayır. Yeni projenin mimari ve imar koşulları eski fiziksel düzenin aynen kurulmasına izin vermeyebilir. Eski konumun korunması isteniyorsa proje ve sözleşmede mümkün olduğunca somutlaştırılmalıdır.

Eski ön cephe daireye yeni projede arka cephe verilebilir mi?

Bunu otomatik olarak yasaklayan genel bir eşleştirme kuralı yoktur. Ancak önemli değer değişiminin neden kaynaklandığı, tarafların ne kararlaştırdığı ve varsa nasıl denkleştirildiği incelenmelidir.

Yeni daireler kura ile dağıtılabilir mi?

Tarafların kurduğu sisteme bağlıdır. Bizce değerleri belirgin biçimde farklı dairelerin hiçbir denkleştirme yapılmadan aynı kura havuzuna konulması sağlıklı bir başlangıç modeli değildir.

Şerefiye ile bu konu aynı şey mi?

Hayır. Şerefiye bağımsız bölümlerin değer farklılıklarını ölçmeye yardımcı olur. Buradaki asıl problem, farklı değerlerdeki yeni bağımsız bölümlerin maliklere nasıl dağıtılacağıdır.

Üç blok yerine iki blok yapılması tek başına hak kaybı anlamına gelir mi?

Hayır. Asıl incelenmesi gereken, yeni proje zorunluluklarının her malikin bağımsız bölümüne ve ekonomik konumuna nasıl yansıtıldığıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; özellikle m.6.
- Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 04.11.2019, E. 2018/4855, K. 2019/8655.
- Anayasa Mahkemesi Genel Kurulu, Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven, B. No: 2018/1567, 10.02.2022.
- Özkan Özyakışır, "Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yeniden Bina Yaptırılması Kararı ile Düzenlenen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesindeki Paylaşım Esaslarının Yargısal Denetimi", EBYÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 29, S. 1, 2025, s. 459-493.
- Murat Daltaban, "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Arsa Payı Eşitsizliğiyle Başlayan Sorunların Dava Yoluyla Giderilmesi", Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 16, S. 1, 2026, s. 611-643.