

Eski Dairem 160 m²: Kentsel Dönüşümde Daire Küçülebilir mi?

Eski dairenin 160 m² olması yeni projede otomatik olarak 160 m² daire alınacağı anlamına gelmez. Net, brüt, ortak alan ve proje değişikliği kavramları sözleşmede ölçülebilir hale getirilmelidir.

Bağdat Caddesi kentsel dönüşüm dosyasının ana rehberinde yeni bağımsız bölümün yalnız yüzölçümünden ibaret olmadığını söyledik. Bir önceki bölümde kat, cephe ve manzara gibi değer unsurlarını ayırdık. Bu bölümde ise daha çıplak ve ölçülebilir bir soruya geçiyoruz: **Eski daire 160 m² ise yeni daire de 160 m² olmak zorunda mıdır?**

Kısa cevap: Eski dairenin metrekaresi otomatik olarak korunur mu?

Hayır. Kentsel dönüşüm mevzuatında, eski bağımsız bölümün yüzölçümünün yeni projede aynen korunacağını söyleyen genel bir kural yoktur.

Yeni projede üretilebilecek toplam alan; parselin güncel imar hakkı, çekme mesafeleri, ortak alanlar, otopark çözümü, merdiven-asansör çekirdeği, teknik hacimler ve ruhsat projesiyle birlikte şekillenir. Maliklerin yeni projeden ne alacağı ise bunun üzerine kurulan **sözleşme ve paylaşım düzeniyle** belirlenir.

Bu nedenle "eski dairem 160 m², bana da 160 m² vermek zorundalar" cümlesi tek başına hukuki güvence değildir. Güvence, yeni bağımsız bölümün sözleşmede ne kadar açık tanımlandığıdır.

1. Önce eski dairenin hangi metrekaresinden söz ettiğinizi belirleyin

Bir bağımsız bölüm için aynı anda farklı rakamlarla karşılaşmak mümkündür:

- tapu veya eski proje üzerindeki bilgiler,
- belediyedeki onaylı mimari proje,
- fiilî kullanım alanı,
- net alan,
- brüt alan,

- satış ilanlarında kullanılan pazarlama alanı.

Bu rakamların aynı şeyi ifade ettiği varsayılmamalıdır.

Saltık'ın kentsel dönüşüm sözleşmelerine ilişkin değerlendirmelerinde bağımsız bölümlerin m² değerlerinin açıkça yazılması ve m² kavramının neyi ifade ettiğinin belirlenmesi özellikle önem taşır. Berberoğlu'nun kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin çalışması da teslim edilen bağımsız bölümün sözleşmede kararlaştırılan niteliklere uygun olmasının uyumsuzluğın merkezine yerleştirdiğini gösterir.

Bu nedenle dönüşüm dosyasında ilk işlerden biri, mevcut bağımsız bölümün **onaylı proje ve fiilî durum üzerinden ölçülebilir bir başlangıç verisine** dönüştürülmesidir.

2. "150 m² brüt" ifadesi neden tek başına yetersizdir?

Çünkü brüt alanın içine neyin girdiği açık değilse aynı rakam iki farklı daireyi anlatabilir.

Örneğin iki projede de "150 m² brüt" yazabilir. Birinde ortak alan yükü sınırlıdır ve net kullanım alanı yüksektir. Diğerinde merdiven, asansör, koridor veya başka ortak alan paylarının hesaba katılma biçimi nedeniyle net kullanım alanı belirgin biçimde daha düşük olabilir.

Sözleşmede mümkün olduğuunca şu ayırım kurulmalıdır:

1. Net kullanım alanı kaç m²?
2. Brüt alan hangi yönteme göre hesaplanıyor?
3. Balkon ve teras hesaba nasıl katılıyor?
4. Depo veya başka eklenti bu rakama dahil mi?
5. Ortak alan paylarının etkisi nedir?
6. Ölçüm hangi proje veya standarda göre yapılacak?

Bir metrekare garantisi, ölçüm yöntemi belli değilse gerçekte iki tarafın farklı cetvel kullanması anlamına gelir.

3. Müteahhidin verdiği m² tablosu hangi projeye dayanıyor?

Teklif aşamasında gösterilen daire planı çoğu zaman kesin ruhsat projesi değildir. Avan proje üzerinden hazırlanmış olabilir.

Buradaki sorun, teklifin mutlaka değişecek olması değil; değişiklik riskinin **kimin üzerinde bırakıldığıdır**.

Sözleşmede müteahhidin vaat ettiği alanın hangi avan projeye dayandığı belirtilmeli ve mümkünse bu proje sözleşme eki yapılmalıdır. Ruhsat sürecinde zorunlu değişiklik çıkarsa da, değişikliğin maliklere ayrılan bağımsız bölümlere etkisinin nasıl yönetileceği yazılmalıdır.

Kentsel dönüşüm sözleşmesinde kontrol edilmesi gereken 15 başlık içinde proje eki ile m² tanımını yan yana koymamızın nedeni budur: **Alan vaadi, onu üreten projeden koparılamaz.**

4. Eski dairenin fiilen büyük olması yeterli midir?

Her zaman değil.

Eski yapıda onaylı projeye aykırı biçimde kapatılmış balkon, ortak alandan bağımsız bölüme katılmış bölüm veya başka fiilî büyütmeler bulunabilir. Malik günlük yaşamında 160 m² kullansa bile, yeni projenin paylaşımında hangi alanın esas alınacağı ayrıca değerlendirilmelidir.

Bu nedenle “ben yıllardır bu kadar alan kullanıyorum” ile “hukuken ve sözleşmesel olarak hangi alan üzerinden hak talep edebilirim?” aynı soru değildir.

Özellikle yüksek değerli bir projede, dönüşüm öncesi mevcut durumun proje, tapu ve gerektiğinde ölçümle belgelenmesi sonradan çıkacak ispat tartışmasını azaltır.

5. Yeni daire daha küçük olaksa bu baştan biliniyor mu?

Küçülmenin kendisi kadar, **kimin ne kadar küçüldüğü ve bunun hangi paylaşım mantığıyla yapıldığı** önemlidir.

Parselin yeni projede üretebildiği alan azalmış olabilir. Ortak alan standardı yükselmiş olabilir. Yeni yönetmelik ve teknik gereklilikler daha fazla ortak hacim gerektirebilir. Bütün bunlar yeni dairelerin alanını etkileyebilir.

Ancak maliklerin birbirlerine göre dağılımı ayrı bir meseledir. Bir malik %5 küçülürken başka bir malik aynı nitelikteki hakkını koruyorsa, yalnız “imar böyle çıktı” açıklaması yeterli olmayabilir. Dağılımın hangi objektif ölçüte göre yapıldığının görülmesi gerekir.

Bu nedenle bağımsız bölüm listesi yalnız sonuç tablosu değil, **paylaşım formülünün görünür hali** olmalıdır.

6. Metrekare toleransı sözleşmeye yazılabilir mi?

Evet. Özellikle ruhsat ve uygulama aşamasında santimetre düzeyindeki proje değişikliklerinin kaçınılmaz olabileceği düşünülerek makul bir tolerans mekanizması kurulabilir.

Fakat “proje gereği değişebilir” gibi sınırsız bir cümle ile “net alanda en fazla şu oranda sapma olabilir; aşılması halinde şu sonuç doğar” cümlesi aynı şey değildir.

Sözleşme hazırlanırken şu üçlü birlikte düşünülmelidir:

- kabul edilebilir tolerans,
- toleransın hangi alan hesabına uygulanacağı,

- sınır aşılrısa uygulanacak sonuç.

Sonuç; bedel farkı, başka bir bağımsız bölüm düzenlemesi, ek hak veya somut olaya uygun başka bir sözleşmesel mekanizma olabilir. Önemli olan, **alan eksikliğinin ancak teslim günü fark edilen sahipsiz bir probleme dönüşmemesidir.**

7. Eksik m² teslimde nasıl ispatlanır?

Sözleşmede ölçüm yöntemi, proje eki ve bağımsız bölüm tanımı ne kadar açık olursa ispat o kadar kolaylaşır.

Teslim aşamasında yalnız anahtar teslim tutanağına bakmak yerine bağımsız bölümün:

- sözleşme eki projeye,
- ruhsat projesine,
- kararlaştırılan net/brüt alan tanımına,
- balkon, teras ve eklenti hükümlerine

uygunluğu birlikte kontrol edilmelidir.

Eksiklik varsa bunun teslim tutanağına açık biçimde yazılması, ölçüm ve teknik tespitlerin saklanması önemlidir. Uyuşmazlığın niteliğine göre ayıp, eksik ifa, tazminat veya başka sözleşmesel talepler gündeme gelebilir; hangi hukuki yolun uygulanacağı somut sözleşmeye göre belirlenir.

8. Metrekare ile arsa payını birbirine karıştırmayın

Yeni dairenin 140 m² olması, arsa payının da mutlaka eski oranla veya yalnız m² üzerinden belirlenmesi gerektiği anlamına gelmez.

Arsa payı, kat mülkiyeti hukukunda bağımsız bölümün değeriyle bağlantılı ayrı bir hukuki kurumdur. Kat, cephe, kullanım niteliği ve başka değer unsurları burada önem kazanabilir.

Bu nedenle m² hesabı bittikten sonra dosyanın bir sonraki sorusu şudur: **Yeni projede arsa payları hangi değere göre kurulacak ve eski arsa payları zaten hatalıysa ne yapılacaktır?**

Bu konuya serinin arsa payı ve arsa payı düzeltme incelemesinde devam ediyoruz.

Sık sorulan sorular

Kentsel dönüşümde aynı metrekare daire verilmek zorunda mı?

Genel ve otomatik bir "aynı m² verme" kuralı yoktur. Yeni bağımsız bölümün alanı, proje ve tarafların sözleşmesindeki paylaşım düzeniyle somutlaşır.

Net m² mi brüt m² mi sözleşmeye yazılmalı?

Mümkünse ikisi de yazılmalı ve nasıl hesaplandıkları tanımlanmalıdır. Yalnız "brüt m²" yazılması tarafların farklı hesap yöntemleri kullanmasına yol açabilir.

Daire küçük çıkarsa ne olur?

Sonuç; sözleşmedeki alan tanımı, tolerans hükmü, proje ekleri ve gerçekleşen eksikliğin niteliğine göre değişir. Bu nedenle yaptırım teslimden önce, sözleşme hazırlanırken düşünülmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.