

Riskli Yapı Tespiti Kesinleşmeden Malik Kararı veya Müteahhit Sözleşmesi Yapılabilir mi?

Riskli yapı tespiti kesinleşmesi, özel hukuk sözleşmesinin kurulması ve 6306'nın salt çoğunluk/pay satışı mekanizmasının işletilmesi aynı hukuki eşik değildir. Erken karar ve koşullu sözleşmelerin sınırları açıklanmaktadır.

Tapudaki riskli yapı belirtmesi ile idari statünün sicilde nasıl görünür olduğunu inceledik. Şimdi sürecin sık karıştırılan üç ayrı eşiğini ayırmak gerekir: maliklerin geleceğe ilişkin görüş birliği oluşturması, müteahhitle özel hukuk sözleşmesi yapması ve 6306'nın çoğunluk/pay satışı yetkisini kullanması.

Kısa cevap

Riskli yapı tespiti kesinleşmeden malikler teklif toplayabilir, teknik ve mali çalışma yaptırabilir ve genel özel hukuk kuralları çerçevesinde sözleşme müzakeresi yürütebilir. Bütün maliklerin geçerli iradesi ve gereken resmî şekil varsa, yürürlüğü riskli yapı statüsünün kesinleşmesine veya ruhsata bağlanan bir sözleşme kurulması da ilke olarak mümkündür.

Fakat **6306'nın salt çoğunluk kararına katılmayan malikin payını satışa çıkarma mekanizması**, sıradan sözleşme serbestisi değildir. Parselin Kanun kapsamına girmesi, riskli yapı işlem zinciri, 2026 toplantı ve bildirim kuralları ile satış dosyası birlikte tamamlanmalıdır. Çoğunluk, tespit kesinleşmeden veya usul tamamlanmadan azınlık malik adına sözleşme imzalayamaz.

1. Dört farklı işlem aynı başlık altında toplanmamalıdır

"Sözleşme yaptık" cümlesi şu işlemlerden hangisinin bulunduğunu açıklamaz:

1. bağlayıcı olmayan teklif veya niyet mektubu,
2. bazı ya da bütün maliklerin imzaladığı ön protokol,
3. taşınmaz devri borcu içeren resmî şekilli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi,
4. 6306 m.6 uyarınca salt çoğunlukla alınan uygulama kararı.

Her birinin tarafları, şekli ve sonucu farklıdır. Başlıkta "kentsel dönüşüm protokolü" yazması belgeyi kendiliğinden 6306 kararı veya geçerli taşınmaz sözleşmesi hâline getirmez.

2. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi neyi sağlar?

Tespit, 15 günlük özel itiraz süresinde itiraz edilmemesi veya itirazın teknik heyetçe reddedilmesiyle kesinleşir. Kesinleşme üzerine Müdürlük tahliye-yıkım tebligatlarını ve yıkımı İdareden ister.

Kesinleşme aynı zamanda parselde 6306'ya özgü zorlayıcı mekanizmanın hukuki temelini belirginleştirir. Buna karşılık özel kişilerin bir inşaat sözleşmesi yapabilme ehliyeti sırf riskli yapı raporundan doğmaz. Malik, normal koşullarda da taşınmazı hakkında geçerli biçimde sözleşme kurabilir; sorun bütün paydaşlar bakımından bağlayıcılık ve özel kanun yolunun ne zaman kullanılabileceğidir.

3. Oybirliğiyle koşullu sözleşme yapılabilir mi?

Bütün hak sahipleri, tapu ve temsil durumları eksiksizse, sözleşmenin hüküm doğurmasını belirli şartlara bağlayabilir. Örneğin riskli yapı tespitinin kesinleşmesi, belirli imar koşulunun doğrulanması, finansman kapanışı veya yapı ruhsatı sözleşmede geciktirici koşul olarak düzenlenebilir.

Ancak koşul yazılmadan imzalanan belgeye sonradan “zaten dönüşüm içindi” anlamı yüklenmesi güvenli değildir. Şunlar açıkça belirlenmelidir:

- sözleşme hangi tarihte bağlayıcı olacak,
- riskli yapı tespiti iptal edilirse ne olacak,
- imar hakkı beklenenden düşük çıkarsa taraflar nasıl ayrılacak,
- proje ve bağımsız bölüm paylaşımı ne zaman kesinleşecek,
- masraflar ve alınmış avanslar nasıl iade edilecek,
- vekâletler hangi işlem için ve ne kadar süreyle kullanılabilecek.

Taşınmaz devri veya devir vaadi içeren sözleşmenin resmî şekli ayrıca korunmalıdır. Ön protokol ve resmî şekil bölümünde bu ayrım ayrıntılıdır.

4. Salt çoğunluk kararı sözleşmeyi azınlık adına kurar mı?

Hayır. 6306 m.6, hisseleri oranında salt çoğunluğa parselin yeniden değerlendirilmesi hakkında karar alma ve karara katılmayan payın özel usulle satılmasını isteme imkânı verir. Bu, çoğunluğa azınlık malikin imzasını taklit etme veya onun adına doğrudan özel hukuk borcu yaratma yetkisi vermez.

Azınlık malike karar ve anlaşma şartlarını içeren teklif usulünce sunulur. Malik kabul ederse sözleşmeye katılır. Kabul etmezse şartları varsa pay satışı süreci gündeme gelir. Hukuki köprü, “çoğunluk herkes adına imzalar” değil; **teklif, kabul veya kanunî pay satışıdır**.

Bu nedenle müteahhidin elindeki vekâletler de maliklerce hangi işlem için verildiği yönünden tek tek incelenmelidir. Toplantıda oy kullanma, sözleşme imzalama, tapu devretme ve pay satışı dosyasını yürütme yetkileri aynı değildir.

5. Tespit kesinleşmeden 6306 toplantısı yapılmasının riski

Kanun, uygulama kararının yapılar yıkılmadan önce alınabileceğini açıkça söyler; yıkım bir ön şart değildir. Yönetmelik de pay satışı için binanın yıkılmış olmasını aramaz. Bununla birlikte "yıkımdan önce" ile "riskli yapı statüsü henüz kesinleşmeden" aynı şey değildir.

Tespit itiraz aşamasındaysa yapının 6306 kapsamında riskli yapı olarak devam edip etmeyeceği henüz nihai değildir. Bu sırada özel hazırlık toplantısı yapılabilir; fakat 6306 m.15'teki Ek-12 çağrısı, salt çoğunluk kararı ve m.15/A satışıyla geri dönülmesi güç sonuç yaratılmak isteniyorsa statünün kesinleşme evrakı görülmelidir.

Tespit sonradan kaldırılırsa özel sözleşmenin akıbeti sözleşmenin koşullarına ve genel hükümlere göre belirlenebilir; fakat 6306'ya özgü pay satışı dayanağı ortadan kalkar. Bu yüzden erken toplantı ile kanunî toplantı dosyaları birbirine karıştırılmamalıdır.

6. Erken imzanın başlıca sakıncaları

Riskli yapı ve imar verileri kesinleşmeden imzalanan metinler uygulamada şu sorunları üretir:

- yeni inşaat alanı bilinmeden sabit metrekare taahhüdü,
- hangi bağımsız bölümün kime düşeceği gösterilmeden arsa payı devri,
- riskli yapı süreci iptal edilse bile geniş cezai şart,
- ruhsat, teminat ve finansman koşulları oluşmadan dönülemez vekâlet,
- müteahhidin teklif toplama yetkisi ile malik adına oy kullanma yetkisinin birleşmesi,
- çoğunluğun imzaladığı özel sözleşmenin imzalamayan maliki de borçlandırdığı varsayımı.

Bu riskler sözleşme imzalamayı bütünüyle ertelemek zorunluluğu doğurmaz; **koşulları ve işlem sırasını yazma** zorunluluğu doğurur.

7. İdari fesih başlangıç tarihi neden bu ayrımı doğrular?

Uygulama Yönetmeliğinin m.13/11 düzenlemesi, müteahhidin bir yıl içinde işe başlamaması hâlindeki idari fesih hesabında bütün maliklerle yapılan son sözleşme ile riskli yapı statüsünün kesinleştiği tarihlerden hangisi daha sonraysa onu; salt çoğunluk kararında ise karar tarihini esas alan ayrıntılı bir yapı kurar.

Bu hüküm, sözleşmenin riskli yapı statüsünden önce kurulabileceğini dolaylı biçimde kabul eder. Fakat aynı zamanda kamu hukuku sonuçları için statü ve karar tarihinin bağımsız önemini gösterir. Erken imza, süreyi her durumda erken başlatmaz.

8. İmza öncesi kontrol sırası

Sağlıklı bir işlem dizisi şu kontrolleri içerir:

1. güncel tapu, pay, miras, vesayet ve takyidat tablosu,
2. riskli yapı raporu, ilan ve itiraz/kesinleşme evrakı,
3. imar durumu ve yapılabirlik hesabı,
4. tekliflerin eş varsayımlarla karşılaştırılması,
5. toplantı çağrısı ve karar tutanağı,
6. azınlığa sunulacak tamamlanmış teklif,
7. sözleşmenin resmî şekli ve temsil yetkileri,
8. ruhsat öncesi yüzde 6 kamu teminatı ile malik lehine özel teminatların ayrılması,
9. tapu devrinin inşaat ilerlemesine bağlanması.

Bu sıranın bazı adımları eş zamanlı yürüyebilir; fakat hukuken ayrı oldukları belgede görünmelidir.

Sonuç

Riskli yapı tespiti kesinleşmeden hazırlık yapmak yasak değildir. Yasak olmayan bu hazırlık, azınlık maliki 6306'nın zorlayıcı sonucuna tabi tutmakla aynı şey de değildir. Özel sözleşmenin geçerliliği; taraf iradesi, temsil ve resmî şekilden, salt çoğunluk/pay satışı ise kesinleşmiş 6306 statüsü ile özel toplantı ve bildirim usulünden doğar.

Sürecin bir sonraki halkası riskli yapının tahliye ve yıkımıdır. Yıkım için öngörülen 90 günlük üst sınır ve kolluk yetkisi ayrı hukuki koşullara bağlıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.3, m.5 ve m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.8, m.13/11, m.15 ve m.15/A.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; sözleşmenin kurulması, ön sözleşme ve taşınmaz sözleşmelerinin şekli.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.