

**BİRLİKTE MÜLKİYETTE (PAYLI MÜLKİYET/ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ)
YAPILAN KAZANDIRICI İŞLEMLER VE 6306 SAYILI KANUN'A DAYALI
UYGULAMA**

**Acquisitive Transactions Made in Collective Ownership (Joint/ United) and The
Application Based Upon The Code Numbered 6306**

Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN*

Araş. Gör./Res. Asst. Gülşah Sinem AYDIN**

Öz:

Bu çalışmada, birlikte mülkiyette (paylı/ elbirliği), karar, borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemleri arasındaki farklılıklar incelenecektir. Uygulamada bu husus ayırt edilememektedir. Söz konusu karışıklık, ayrıca 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasında çeşitli sorunlar doğurmaktadır. Çalışmanın amacı, bu sorunlara çözüm üretmek ve unutulmuş kazandırıcı işlem, borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi ayrımını hatırlatmaktır.

Anahtar Kelimeler:

Birlikte Mülkiyet, 6306 Sayılı Kanun, Karar, Borçlandırıcı işlem, Tasarruf İşlemi.

Abstract:

In this study, the differences between resolutions, promissory transaction and dispositive transactions in collective ownership (joint/united) will be analyzed. These differences cannot be comprehended by law – practitioners. Further more, these differences in question lead to various problems in the application of the code numbered 6306. This study aims to create solutions for these problems and remind the distinction between transactions.

Keywords:

Collective Ownership, Code of 6306, Resolution, Promissory Transaction, Dispositive Transaction.

* T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Başkanı, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Misafir Öğretim Üyesi.

** T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı, Öğretim Elemanı.

GİRİŞ

Günümüzde temeli Roma Hukuku'na dayalı bilgiler unutulmaya yüz tutunca, peşi sıra hatalı içtihatların oluşması da kaçınılmaz olmaktadır. Roma Hukuku'ndan gelen temelle, özel hukukta kazandırıcı işlem üst başlığı altında borçlandırıcı (taahhüt) işlem ve tasarruf işlemi ayırımının keskin farklılıklarına varılamayınca, bu durumu fahiş hatalı mahkeme kararları takip etmektedir.

Bu çalışmada, birlikte mülkiyet ilişkisinde aynî hak sahiplerinin, kendi aralarında karar almaları ile bu kararın gereği olarak yapılması gerekli özel hukukun temelini oluşturan borçlandırıcı işlem - tasarruf işlemi ayırımına bir daha dikkat çekilmekte, söz konusu ayırımın borçlar öğretisi açısından hukukî sonuçları ve birlikte mülkiyet ilişkisinde alınan kararlara dayalı paydaş/ortakların hukukî statüleri irdelenmektedir.

Çalışmanın bu günlerde yazılma amacını, “*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun*” başlıklı 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasında yaşanan sorunlar oluşturmaktadır. Uygulamada riskli yapının yıkılması sonucunda taşınmaz mülkiyetinin arazi mülkiyetine dönüşmesi, kat mülkiyetine konu yapıların yıkılması sonrasında kendiliğinden paylı mülkiyet ilişkisinin oluşması ile doğan uyumsuzluklar oldukça yoğun biçimde yaşanmaya başlanmıştır. Özellikle de, yapısı yıkılmakla arazi mülkiyetine dönüşmüş taşınmaz mülkiyetinde, 6306 sayılı Kanun'da kullanılan ifade ile “*maliklerince yeniden değerlendirilmesi*” (m. 6) gereği alınmış kararlar, yeni bir kat mülkiyetine geçişin, eser sözleşmesi ya da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile gerçekleştirilmesi, çetrefil sorunların çözümünü gerekli kılmaktadır.

I. ÖZET BİLGİ OLARAK BİRLİKTE MÜLKİYET İLİŞKİSİ VE MAKALEYE ÖZGÜ SONUÇLARI

Aynî hak konusu eşya üzerinde mülkiyet hakkının birden fazla kişiye ait olması Türk Medenî Kanunu'nun düzenleme konusu içinde yer almaktadır. Türk Medenî Kanunu, “*birlikte mülkiyet*” başlığı altında, (TMK m. 688-700) “*paylı mülkiyet*” ve (TMK m. 701-703) hükümleri arasında “*elbirliği mülkiyeti*” adı altında farklı iki kuruma vücut vermiştir.

Yoksa eskiden olduğu gibi “Birden ziyade kimselerin bir şey üzerinde mülkiyeti” başlığı altında (Türk Kanun-u Medenîsi¹ m. 623 vd.), “müşterek” ile “iştirak halinde” mülkiyet terimleri, artık kullanılmamaktadır. Hukukçular, kanunî terimleri kullanma konusunda sorumluluk altındadır. Bu hususta, eski terimlerle dilekçe ve yargı kararlarının kaleme alınmasının bir dil alışkanlığı olduğu da ileri sürülemez. Ancak köklü içtihat tecrübesinden yararlanmak için, genç hukukçuların kanunî terimlerin eski karşılıklarını bilmeleri gerektiğini de akıldan çıkarmamaları gerekir.

Araştırmanın olması lazım gelen hacmi, bu iki kurumun farklılıkları hakkında bilgi vermeye engeldir. Bu nedenle araştırmada yalnızca, hak sahibi (paylı mülkiyette “paydaş”; elbirliği mülkiyetinde “ortak”) olan kişiler arasındaki yararlanma, yönetim ve tasarruf yetkisine dayalı çıkar çatışması ve bu çatışmanın sonuçları irdelenecektir. Yine çalışmada nicelik olarak, elbirliği mülkiyetinde daima oybirliğine, paylı mülkiyette ise farklı karar niceliğine bağlanmış karar türlerine özlüce değinmekle yetinilecektir.

Birlikte mülkiyette, tek kişi mülkiyetindeki malikin mülkiyet hakkı dolayısıyla sahip olduğu kullanma, yararlanma ve tasarruf (usus, fructus, abusus) yetkileri, bu kez eşya ve mülkiyet hakkı bölünmeden aynı anda birden fazla kişiye ait olmaktadır. Bu durum doğal olarak çıkar çatışmaları yaratmış ve bu çatışmalar da andığımız iki ayrı kurumun düzenlenmesine yol açmıştır.

Bu noktada hatırdan çıkarılmaması gereken husus, araştırmaya da esas olacak “bölünmezlik” olgusudur. Buna göre birlikte mülkiyette ne eşya ne de mülkiyet hakkı birden fazla hak sahibine bağlı olarak bölünmez. Bölünen yalnızca hak ve yetkilerle, eşyaya bağlı yükümlülüklerdir². Türk Medenî Kanunu’nun 688. maddesinin I. fıkrasında, Türk Kanun-u Medenîsi’nin aksine, “maddî olarak bölünmüş olmayan” ifadesine yer verilerek, birlikte mülkiyette eşyanın bölünmediği başarılı bir şekilde ifade edilmiştir.

¹ 743 sayılı Mülga Kanun, Resmi Gazete Tarihi: 04.04.1926/ 339.

² Bu konuda genel bilgi için bkz. M. Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 17. Baskı, İstanbul, 2014, s. 301, dn. 107; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, Ankara, 2011, s. 87; Aydın Aybay/ Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, 3. Bası, İstanbul, 2012, s. 130; Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, 2. Bası, Ankara, 2014, s. 310; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, İzmir, 2014, s. 231; İlker Öztaş, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, 1. Baskı, İstanbul, 2011, s. 5.

Bu bağlamda makalede, tüzel kişilik sahibi olmayan birlikte mülkiyet birliğindeki paydaş/ortaklar arasında, yararlanma ve yönetime ilişkin üçüncü kişilerle girişilecek hukukî ilişkilerde yapılacak kazandırıcı işlemlere dayalı hüküm ve sonuçlar irdelenecektir. Konuya ilişkin olarak öncelikle, yararlanma ve yönetim yetkisinin paydaş ve ortakların tamamına tanındığını söyleyebiliriz. Elbirliği mülkiyetinde bu sonuç, “*Ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir. Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir.*” (TMK m. 702) kuralı ile düzenlenmiştir. Paylı mülkiyet bakımından ise aynı konuda TMK m. 689/ I c. 1’de “*Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler.*” hükmü getirilmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için genel eslere yollama yapmaktayız³.

Sistematik açıdan bundan sonraki açıklamalarımızı, paylı mülkiyete dayalı olarak verecek, daha sonra elde ettiğimiz sonuçları elbirliği mülkiyeti bakımından özetleyeceğiz.

II. KONUYA TEMEL OLARAK BORÇLANDIRICI İŞLEM (TAAHHÜT MUAMELESİ) İLE TASARRUF İŞLEMİ AYIRIMI

A. ANA HATLARI İLE GENEL HÜKÜMLERE BAĞLILIK

Tek kişi mülkiyetinde malikin malvarlığının aktifinde yer alan mülkiyet hakkı, birlikte mülkiyette yukarıda andığımız niteliği ile bu defa her bir hak sahibinin aktifinde paylı veya elbirliği mülkiyetine bağlı olarak pay veya ortaklık hakkı olarak yer alır.

Birlikte mülkiyette mülkiyet hakkı, aynı anda birden fazla kişiye aittir. Bunun bir sonucu olarak, birlikte mülkiyet konusu eşyaya ilişkin yararlanma ve yönetim, tüm hak sahiplerine aynı anda ait olacağından, bu hususlarda alınacak karar ve söz konusu

³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 318 vd., s. 343 vd.; Aybay/Hatemi, s. 131 vd.; Ertaş, s. 234 vd.; Sirmen, s. 319 vd.; Abdülkâdir Arpacı, *Türk Medenî Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul, 1990; Öztaş, s. 61 vd.

kararın icrası yolunda yapılacak borçlandırıcı ve tasarruf işleminin yarattığı çıkar çatışması düzenleme konusu edilmiştir.

Elbirliği mülkiyetinde zorunlu “*oybirliği*”ne; paylı mülkiyette ise kararın nitelik ve türüne göre farklı nicelikte “*oyçokluğuna*” bağlanmış, karar ve bu kararın icrasının sonuçları aşağıda değerlendirecektir. Ortak veya paydaşlarca alınacak “*karar*” ve bu kararın icrasında yapılacak “*borçlandırıcı işlem (taahhüt muamelesi)*” ile doğan borcun gereği gibi ifası için yapılacak “*tasarruf işlemi*”, genel hükümler açısından bir hüküm farklılığı yaratmayacak, tamamen borçlar ve eşya hukuku öğretisine dayalı genel ilke ve sonuçlara tâbi olacaktır.

B. KAZANDIRICI İŞLEMLERE İLİŞKİN GENEL SONUÇLAR

Malvarlığını etkileyen işlemler “*kazandırıcı işlem*” olarak adlandırılmaktadır. Borçlandırıcı işlemler (taahhüt muameleleri) ve tasarruf işlemleri, bir kişinin (gerçek veya tüzel), para ile ifade edilebilen tüm hak ve borçlarından oluşan malvarlığını (mamelek; patrimuan) farklı şekillerde etkilemektedir. Borçlandırıcı işlemler, malvarlığının yalnızca borçlardan oluşan pasifini etkileyerek, kişiyi borç altına sokmaktadır. Tasarruf işlemleri ise kişinin malvarlığının aktifini etkilemektedir. Türk borçlar öğretisinde, sözleşmeler, kural olarak borçlandırıcı işleme vücut vermekte ve yalnızca borç altına sokma sonucunu doğurmaktadır. O sebeple sözleşmeler, kişinin malvarlığının pasifini arttırmaktadır. Oysa sözleşmeden doğan bu borcun ifası için yapılacak olan tasarruf işlemi (örneğin; malın mülkiyetini devretme borcu söz konusu ise taşınırlarda teslim ve taşınmazlarda tescil) sonucunda, malvarlığının aktifi doğrudan etkilenecek azalmaktadır. Örneğin işlemi yapan kimse eşyanın mülkiyetini kaybetmektedir⁴.

Sözleşmeler, sadece borç altına soktukları içindir ki, “*borçlandırma (taahhüt) yetkisi*” diye bir kavrama ihtiyaç duyulmamıştır. Yine bu yüzden ki, hırsızın çaldığı eşya ile ilgili olarak yaptığı satış sözleşmesi geçerlidir. Ancak, “*hiç kimse, sahip olduğundan fazlasını devredemez*” şeklindeki Roma Hukuku’ndan gelen temel hukuk ilkesinin gereği olarak, hırsız malik olmadığından, “*tasarruf yetkisi*”ne sahip değildir.

⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Medenî Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, İstanbul, 2014.

Bu sebeple hırsız, kendi aktifinde yer almayan bir eşyanın mülkiyetini, geçerli olarak devredemez.

Elinizdeki çalışma, bu temel ayırma bağı olarak birlikte mülkiyette paydaş/ortakların alabilecekleri karar, bu kararın icrası olarak yapılacak borçlandırıcı ve tasarruf işlemi şeklindeki üçlü ayırımın hüküm ve sonuçlarını irdelemeye yöneliktir.

Birlikte mülkiyette, aynı eşyaya yönelik süje çokluğu, yararlanma ve yönetimin⁵ de, birden çok iradenin varlığı ile gerçekleştirilmesi zorunluluğunu doğurmaktadır. Ancak gerek yararlanma ve yönetim hakkında alınan kararlara ilişkin çıkan uyuşmazlıklarda gerekse yararlanma ve yönetime ilişkin olarak alınan kararları konu alan Yargıtay kararlarında⁶, temel özel hukuk ilkeleri açısından önemli yanlışlıklar ve hatalara düşüldüğü gözlenmektedir. Makalenin yazılma amacı, bu hataları gidermeye yöneliktir.

III. PAYLI MÜLKİYETTE YARARLANMA VE YÖNETİMİN

KARARLAŞTIRILMASI

A. GENEL OLARAK PAYLI MÜLKİYETE İLİŞKİN YASAL

DÜZENLEME

Türk Medenî Kanunu, paylı mülkiyette yararlanma ve yönetim düzeninin kararla ortaya konabileceğini kararlaştırmış, bu kararları sonuçları bakımından önemine göre, farklı karar nicelikleri yaratarak sınıflandırmıştır. Türk Medenî Kanunu'nda karar türlerinin isimlendirildiği, ancak her bir türe girecek kararlar bakımından yalnızca örnekleme yapıldığı, yani sınırlı sayıda belirlemeden kaçınıldığı görülmektedir. Ancak dikkat çeken bir husus olarak, yararlanma konusunda karar türleri yaratılmamıştır. Bu konuda yalnızca “*Yararlanma, kullanma ve koruma*” başlıklı TMK m. 693 hükmünde “*Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini*

⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Kemal T. Gürsoy/ Fikret Eren/ Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 1984, s. 411; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 318 vd., s. 343 vd.; Aybay/ Hatemi, s. 131 vd.; Ertaş, s. 234 vd.; Sirmen, s. 319 vd.; Abdülkâdir Arpacı, *Türk Medenî Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul, 1990; Öztaş, s. 61 vd.

⁶ Yarg. 23. HD. 13.10.2014, 2014/2573 E., 2014/ 6233 K.; Yarg. 14. HD. 03.06.2013, 2013/6251 E., 2013/8528 K., www.kazanci.com (erişim tarihi: 18.11.2015).

hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir” şeklinde hâkime yol gösteren bir düzenleme getirilmiştir. Öte yandan, yararlanma konusunda, “Kararların bağlayıcılığı” başlığı altında “Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazanan kimseleri de bağlar” şeklindeki TMK m. 695/ I hükmü ile “kanundan doğan eşyaya bağlı borç”⁷ yaratılmıştır. Bu hüküm taşınmazlar bakımından geçerlidir. Taşınmazlarda ise TMK m. 695/ II hükmüne göre, bu tür kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazananları bağlaması için, tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir. Böylece şerhin etkisi ile, taraf iradelerine bağlı olarak eşyaya bağlı borç etkisi yaratılmaktadır. Unutulmamalıdır ki, yönetime ilişkin bir karar, aynı zamanda yararlanma kararı da olabilir. Örneğin, kiralama yolunda önemli yönetim işlerini karara bağlayan paydaşlar, kira ilişkisi süresince hukukî ürün (semere) olarak kira geliri de elde edecekleri için, aynı zamanda paylı mülkiyet konusu eşyadan bu yolla yararlanmayı seçmiş olurlar.

Bu konuda yararlanma ve kullanma düzeninin belirlenmesi bakımından Türk Medenî Kanunu’nun 693. maddesi ile hâkime öneri getirilse de, eşyanın özgülediği amaç doğrultusunda, bu yararlanmayı sağlayacak çözümlerin çeşitlilik göstereceğinde şüphe yoktur. Zaten bu sebeptendir ki, TMK m. 693 hükmünde, yararlanma düzeninin tespiti bakımından sınırlı sayıda belirleme yolu tercih edilmemiştir. Ama elbette Kanun’daki düzene geçilmeden önce, paydaşların, yönetim ve yararlanma düzeninin belirlenmesi bakımından karar alıp almadıklarına bakılmalıdır.

Şimdi söz konusu karar ve bu karar sonrasında yapılan kazandırıcı işlemleri irdelemeye geçebiliriz.

B. PAYLI MÜLKİYETTE YARARLANMA VE YÖNETİM

1. Hâkim Hükmü ile Belirlenme

Türk Medenî Kanunu m. 693/I hükmü gereğince, paydaşlar yararlanma konusunda irade özgürlüğü ile bir karar alamadıkları takdirde, aynı maddenin ikinci

⁷ Bu tabir ve ayrıntılı bilgi için bkz. Şafak Erel, *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara, 1982.

fıkrasında “*Uyuşmazlık halinde yararlanma ve kullanma şeklini hakim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir*” şeklinde getirilen kural uyarınca, hâkimin müdahalesi istenecektir.

Yönetim konusuna⁸ gelince, bir eşyayı yönetmek tek kişi mülkiyetinde malik için bir haktır. Yoksa, malik eşyasını yönetmek ile yükümlü değildir. Bunun doğal sonucu olarak, malik, fiilî tasarruf hakkı ile dilerse eşyasını yok bile edebilir. Paylı mülkiyette eşyanın yönetimi bakımından ise TMK m. 691/ son fıkra uyarınca, yalnızca oylar eşit olduğunda karar alınamazsa, hâkimin müdahalesi istenebilir. Hâkim bu konuda, kendisi tarafından getirilen bir çözüm önerisi ile karar verebileceği gibi, paydaşlardan birini ya da dışarıdan birini kayyım atamak suretiyle de, uyuşmazlığın çözümünü sağlayabilir. Ayrıca hâkim, bu konuda karar verirken, paydaşlarca oylanmış ve eşitlik nedeniyle karara bağlanamayan öneriyi tercih etmek zorunda da değildir. Hâkim bilgi ve kültürü ile birleştirdiği yaşam tecrübesini kullanarak farklı bir çözüm de getirebilir.

Belirtelim ki paylı mülkiyette, aynı sūjeye yönelik birden çok iradenin varlığı bulunsa da kural olarak yönetime ilişkin karara katılma konusunda bir yükümlülük söz konusu değildir. Ancak karara katılmayan paydaş, diğer paydaşlarca alınmış geçerli kararların sonuçlarına katlanmakla yükümlüdür⁹. Ayrıca karara katılmayan paydaşın irade beyanının yokluğu sonucunda karar alınamamış ise ve karara katılmama hakkın kötüye kullanılması oluşturuyorsa, yine hâkime başvuru kabul edilmelidir¹⁰.

Bu konuda karara katılmama hakkının dürüstlük kuralına aykırı kullanılması sonucunda hakimın müdahalesi ile karara katılmayan kişinin irade beyanında bulunulmuş sayılmasına ilişkin ilam elde edilmesi konusunda, bu yöndeki davaların kabul edilmesi gerekeceği görüşünderiz. Dikkat edilirse bu noktada açılacak davada anlaşamama halinde hâkimin yararlanma ve kullanma şeklini belirlemesi değil, diğer

⁸ Paylı mülkiyette yönetim konusunda bkz. Arpacı, s. 101 vd.

⁹ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 313; Arpacı, s. 136; Öztaş, s. 258; Ayrıca bkz. Arpacı, s. 137. Yazara göre yönetime katılmak paydaş için aynı zamanda bir görevdir. O nedenle paydaşın oylamaya katılmaması nedeniyle bir zarar doğmuşsa, bu zararlar vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanarak, oy kullanmayan paydaştan istenebilir.

¹⁰ Arpacı, s. 136.

paydaşların menfaatlerine uygun olarak buldukları çözüme, dürüstlük kuralına aykırı davranan paydaşın da katılması istenmektedir.

2. Yararlanma ve Yönetimin Paydaşlarca Kararlaştırılması

Aynî hakkın objesi eşya üzerinde birlikte malik olan paydaşlar, yararlanma ve yönetim konusunda karar alma yetkisine sahiptir. Tek kişi mülkiyetinin aksine, burada birden fazla malik olduğu için bunun aksi de düşünülemez.

Karar, borçlandırıcı işlem niteliğindeki sözleşmeden farklı olarak, kendisine vücut veren irade beyanlarının karşılıklı değil, aynı yönde ve birbirine uygun olmasıyla oluşmaktadır¹¹. Bu nedenledir ki, iki kişilik paylı mülkiyet birliğinde dahi, sözleşmenin değil, kararın bulunduğu sonucuna varılır. Çünkü belirtildiği üzere karara vücut veren irade beyanları aynı yönde ve birbirine uygun olmakla geçerlidir. Yoksa karara vücut veren irade beyanlarının karşılıklı olması söz konusu değildir. Örneğin; satış sözleşmesinde bir taraf “*alıyorum*”, diğer taraf “*sattıyorum*” demekle, irade beyanlarında karşılıklılık meydana gelir. Oysa kararda, örnek vermek gerekirse “*taşınmaz kiraya verilsin*” şeklindeki bir irade, üç kişilik paylı mülkiyet birliğinde, aynı yönde iradeye sahip paydaşların aynı zamanda pay oranında yarıyı aşması sonucu, yani iki paydaşın iradesinin bu yönde olması ile ortaya çıkar ve bu durumda karşılıklılık yoktur.

Ayrıca belirtelim ki, kararı oluşturan iradeler açısından irade özgürlüğü prensibi geçerlidir. Bu açıdan her ne kadar hukukî işlem olarak karar söz konusu olsa da sözleşmelere ilişkin hukukî prensiplerin kararlar için de geçerli olacağını söylemeliyiz.

¹¹ M. Kemal Oğuzman/ Nami Barlas, *Medenî Hukuk*, 17. Bası, İstanbul, 2011, s. 171; Mustafa Dural/ Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri*, İstanbul, 2013, s. 202; Necip Kocayusufpaşaoğlu/ Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/ Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme*, 5. Bası, İstanbul, 2010, s. 113-114 vd.; Serap Helvacı/ Fulya Erlüle, *Medenî Hukuk*, 3. Bası, İstanbul, 2014, s. 34; Buna karşın kararları sözleşmeden ayırırken, irade beyanlarının karşılıklı veya aynı yönde olmasını bir kriter olarak kabul etmenin isabetli olmayacağı, kararın “*birden ziyade kimsenin, kendilerine oy hakkı veren bir hukukî ilişki içinde, bu hakkı kullanarak yaptıkları anlaşma*” şeklinde tanımlanması gerektiği yönünde bkz. Sulhi Tekinay/ Sermet Akman/ Halûk Burcuoğlu/ Atilla Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 6. Bası, İstanbul, 1988, s. 56.

a. Paydaşlarca Yararlanma Düzeninin Kararlaştırılması

Paydaşlar, paylı mülkiyet konusu eşyadan nasıl yararlanacaklarını irade özgürlüğü ile kararlaştırabilirler. Alınan kararların sonucu olarak paydaşlar, borçlandırıcı işlemler, bu borçlandırıcı işlemlerin ifası amacıyla tasarruf işlemleri ve ivazsız veya kendilerine doğal ya da hukukî ürün getirecek ivazlı kazandırıcı işlemler yapabilirler. Örneğin, hizmet sözleşmesi uyarınca işçi istihdamı yolu ile babadan kalan bir tarladan doğal ürün elde edileceği kararlaştırılabileceği gibi, ürüne katılmalı ürün kirası (TBK m. 357/ II) ile yarıcıya ekip biçtirileceği ya da götürü hesaplanan kira bedeli ile zilyetliğin kiracıya devredileceği de kararlaştırılabilir.

Ancak paydaşların yararlanmaya ilişkin düzeni kararlaştırmaları ile her bir paydaşın paylı maldan yararlanma hakkının olması hususları birbirine karıştırılmamalıdır. Türk Medenî Kanunu'nun 693. maddesinin I. fıkrası "*Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir*" kuralını getirmektedir. Bununla beraber, söz konusu kural, somut bir uyuşmazlıkta bölünemeyen yararlanma yetkisinin paydaşa nasıl bir hak sağladığı bakımından çözüme yönelik bir ölçüt getirmemektedir. İşte bu noktada yararlanma düzenini, paydaşların kararı ile belirlemek gerekecektir. Söz konusu karar, hukukî işlem niteliğindedir ve bu sebeple hukukî işlemlerin tâbi olduğu geçerlilik ve ispat koşullarına (TBK m. 27 gibi) tâbidir. Kararın bu özelliği bir yana, paylı mülkiyet ilişkisinde alınan kararın, "*eşitler arası eşitlik ilkesi*" uyarınca, herhangi bir paydaşı sahip olduğu yetkilerden mahrum bırakmaması da gerekir. Meğer ki bir feragat söz konusu olsun. Çünkü mülkiyet hakkının içeriğine ilişkin TMK m. 683/I hükmü ile bağlantılı olarak, TMK m. 688/ III hükmünün 1. cümlesi, paydaşlara tanınan haklar konusunda "*Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur*" kuralını getirmiştir.

Konuya ilişkin olarak dikkat çekmek istediğimiz bir husus, paydaşlarca alınan karar üçüncü kişileri etkilemiyorsa, söz konusu kararda kararlaştırılan katlanma, kaçınma ya da verme gibi edimler yalnızca paydaşlar arası borç niteliğinde sorumluluk doğurur. Örneğin bir tarlanın üç kardeş olan paydaşlar arasında çizilen kroki sınırları ile kullanılması yolunda (kayden şayî mahallen müstakil ya da haricen/fiili taksim

adlandırmasıyla) karar alındığı takdirde, bu karar paydaşlara katlanma borcu yükler. Eşya hukuku açısından, her bir paydaş, kendisine ayrılan yerde kısmî¹², fer'î ve dolaysız zilyetliğe sahip olarak bu kısımdan dilediği gibi yararlanacaktır. Buna karşılık, örneğin paydaşlar yararlanma konusunda hiçbir paydaşın taşınmazı kullanamayacağını, çünkü taşınmazın hukukî ürün elde etmek için kiraya verileceğini kararlaştırırsa, karara katılan üç paydaştan ikisinin payının yarıyı aşması halinde, söz konusu kira sözleşmesinin yapılması kaçınılmazdır. Ayrıca bu ihtimalde kiracının paydaş olmasında da hiçbir sakınca yoktur. Bu durumda kiracı, aynı zamanda kiraya veren sıfatını da taşıyacağı için, diğer deyişle alacaklı ve borçlu sıfatı aynı kişide toplanacağı için, TBK m. 135 hükmünce kira bedelini kendine düşecek pay oranınca eksik ödeyecektir.

b. Paydaşlarca Yönetim İşlerinin Kararlaştırılması

Türk Medenî Kanunu'nda yönetime ilişkin kural, m. 689/ I hükmünün ilk cümlesinde; "*Paydaşlar kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler.*" şeklinde düzenlenmiştir. Paydaşların arasında kararlaştırılan bir düzenin bulunmaması durumu için ise Türk Medenî Kanunu, yönetim işlerini üç farklı iş ve işlem grubuna ayırarak, yedek hukuk kuralı niteliğinde kanunî düzen getirmiştir. Kanun tarafından getirilen düzen, yedek olduğu için, paydaşlar yönetimde her zaman oybirliğini zorunlu kılacakları gibi, yönetim konusunda tek bir kişiye de yetki verebilirler¹³. Zaten Kanun'daki düzende oybirliğini gerekli kılmayan kararların temelinde de "*temsil yetkisi*" yatmaktadır. Şimdi ayrıntıya girmeksizin konuya ilişkin özlü bilgiler vermeye devam edeceğiz.

aa. Olağan Yönetim İşleri

Türk Medenî Kanunu m. 690/ I hükmü "*Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerinin yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye*

¹² Eşyanın bütünü oluşturulan parçaları üzerinde, asıl şeyden ayrı mülkiyet hakkı yaratılmamasına karşılık, her zaman zilyetlik söz konusu olabilecektir. Örneğin; bir taşınmazda paylı malik olan iki kardeş, birinin taşınmazı ikamet amaçlı kullanacağını, diğerinin ise yalnızca taşınmazın duvarlarını reklam amaçlı kiraya vererek kirasını elde edeceğini kararlaştırabilirler.

¹³ Selahattin Sulhi Tekinay/ Sermet Akman/ Halûk Burcuoğlu/ Atillâ Altop, *Tekinay Eşya Hukuku*, Cilt: 1, 5. Bası, İstanbul, 1989, s. 579; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 319; Sirmen, s. 325.

yetkilidir.” şeklinde getirdiği kuralla, her paydaşa, olağan yönetim işlerini yapmak için yetki vermektedir.

Paydaş söz konusu işlemleri bizzat emeği ile kendisi yapabileceği gibi, bir üçüncü kişi ile sözleşme yaparak, ona da yaptırabilir. Her iki durumda da, paydaş için ortaya çıkan masraf, diğer paydaşlardan talep edilebilir (TMK m. 694/ son¹⁴). Ancak şu hususta dikkat edilmelidir. Paydaş, işi kendi emeği ile bizzat değil de, üçüncü kişi ile sözleşme kurarak ona yaptırıyorsa, burada tüm paydaşlar temsil ediliyor denilerek, paydaşların tamamının işlem ile bağlı olduğu sonucuna varılamaz. Örneğin, üç kişilik paylı mülkiyet birliğinde, taşınmazın akan çatısının onarılması gerekirse, bir paydaş, farklı şehirlerde yaşayan iki paydaşa haber vermeden, çatının onarımını TMK m. 690/ I hükmünden aldığı yetkiyle tek başına bir eser (istisna) sözleşmesi imzalayarak üçüncü kişiye yaptırabilir. Ama burada paydaş, söz konusu eser sözleşmesini diğer paydaşları temsilen (iradî temsil; TBK m. 40 vd.) imzalamamıştır. Bu gerekçe ile, diğer paydaşlar, adlarına ve hesaplarına imzalanan sözleşmenin tarafı olarak müşterek borçlu haline gelmezler. Vardığımız bu hukukî sonuçla, yüklenici alacağını diğer paydaşlardan talep edemez. Yüklenicinin eser sözleşmesinden doğan bedele ilişkin alacak hakkını ifa etmekle yükümlü olan, işlemi yapan paydaştır. Paydaş yükleniciye borcunu ifa edecek, ardından bu ifa ettiği bedele ilişkin olarak TMK m. 694/ II hükmünce sahip olduğu kanundan doğan alacak hakkını, diğer paydaşlara ileri sürebilecektir. Böylece paydaşın sebepsiz zenginleşme veya vekâletsiz işgörmeye dayalı iade talebine başvurmasına dahi gerek kalmayacaktır.

bb. Önemli Yönetim İşleri

Türk Medenî Kanunu'nun m. 691 hükmü “*İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir (f.1). Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır (f.2). Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan*

¹⁴ Hükme göre: “*Payına düşenden fazlasını ödemiş bulunan paydaş, diğerlerine payları oranında rücu edebilir*”.

birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir (f.3).” şeklinde örneklendirerek önemli yönetim işlerini saymış ve bu işlerin yapılmasını, çifte çoğunluk ile yani pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınmasına bağlamıştır. Buna göre paydaş sayısının yarıdan bir fazlası, aynı zamanda payların da yarısını aşıyorsa, geçerli karar alınabilecektir.

Bu konuda pay oranının yanı sıra paydaş çoğunluğunun da aranması, ortaya çıkan tekli sayılara bağlı kesirler bakımından, uygulamada salt çoğunluğun hesabı yapılırken duraksamalara yol açmaktadır. Genellikle yuvarlama denilen uygulama ile, paydaş sayısının yarı hesabında çıkan kesirli rakam, bir paydaş daha eklenerek tamamlanmaktadır. Böylece salt çoğunluk rakamına ulaşılması için bu tamamlama ile ulaşılan rakam kadar paydaşın, karar yönünde irade ortaya koyması aranmaktadır. Ancak biz bu sonucun hakkaniyete uygun olmadığı görüşündeyiz. Bu konuda daha doğru bulduğumuz görüş ise Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 31. maddesindeki, kesirlerin göz önüne alınmayacağını belirten II. fıkranın 2. cümlesinin, kıyasen uygulanmasıdır. Buna göre beş kişilik paylı mülkiyet birliğinde üç kişinin payının yarısını aşması halinde, karar alınmış sayılmalıdır. Aksine yuvarlama ile dört paydaşın karara katılması aranmamalıdır.

cc. Olağanüstü Yönetim İşleri

Türk Medenî Kanunu’nun 692. maddesinde “*Paylı malın özgülediği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar*” şeklinde getirilen kuralla, olağanüstü yönetim işlerini paydaşların ancak oybirliği ile alınmış karar sonucunda yapabileceği düzenlenmiştir. Bu sonuç, çok doğaldır. Çünkü hiç kimse feragat etmediği sürece aynî hakkından yoksun bırakılamaz. Aynı şekilde malikin eşya üzerinde başkası lehine sınırlı aynî hak kurması halinde de malik, mülkiyet hakkının ona sunduğu mutlak, tekel nitelikteki yetkilerini -olumlu irtifaklarda katlanma borcu ile, olumsuz irtifaklarda

kaçınma borcu ile- sınırlasa da, bu sonucun doğması ancak malikin rızası ile olmaktadır. Bu konuda aksi bir savla, çoğunluk kararı ile sınırlı aynî hak kurulması mümkün olsaydı, örneğin arazide kurulacak süresiz bir kaynak hakkı ile iradesi bu yönde olmayan paylı mülkiyet paydaşı, arazinin bütünleyici parçası (TMK m. 718) olarak mülkiyet hakkının maddî kapsamına dahil olan kaynaktan hiç yararlanamaz olurdu.

C. YÖNETİME YÖNELİK HUKUKÎ İŞLEMLERİN İRDELENMESİ

Bu başlık altında yukarıda yaptığımız ayırım ile paydaşların geçerli bir şekilde karar almalarını, bu kararın icrasına yönelik üçüncü kişiler ile hukukî işlem yapmalarını ve buna yönelik sonuçları ayrı ayrı inceleyeceğiz.

1. Genel Olarak Paylı Mülkiyette Hukukî İşlemler

İlk olarak paylı mülkiyette paydaşların kendi aralarında oluşturduğu paylı mülkiyet birliği, tüzel kişilik sahibi olmadığı için, burada “*organ*” deyimine yer yoktur. Yine, karar alma çoğunluğunu oluşturan paylı mülkiyet birliği içinde, bir alt karar birliğinden söz edilemeyeceği için, olağan yönetim işlerinde kararı gerçekleştiren kişinin, diğer paydaşları kanundan ötürü temsil yetkisine sahip olduğu da ileri sürülemeyecektir.

Aynı şekilde, önemli yönetim işlerinin yapılması konusunda karar alındığı takdirde, sayı ve arsa payı oranını salt çoğunlukla aşan paydaşların, kararın konusu işlem bakımından, birlikte kanunî temsil yetkisine kavuşmaları da söz konusu değildir.

Şimdi paylı mülkiyette karar ve kararın icrası bakımından yapılacak kazandırıcı işlemleri ikiye ayırarak inceleyecek; sonrasında, kazandırıcı işlem üst başlığında borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemlerinin paylı mülkiyete özgü sonuçlarını irdeleyeceğiz.

a. Paylı Mülkiyette Kararlar

Paylı mülkiyette kararlar başlığında; üç ayrı hukukî işlemin, farklı hüküm ve sonuçlarını göz önüne almak gerekecektir. Söz konusu hukukî işlemler; karar, kararın vücut verdiği borçlandırıcı işlem ve borçlandırıcı işlemin ifası olarak gerçekleştirilen

tasarruf işlemidir. Bu işlemlerden her biri, birbirinden tamamen farklı hukukî sonuçlar doğurur.

Bir örnekle somutlaştırıldığında bu farklılık daha net bir şekilde ortaya konulabilir. Kararın süjesi, aynı eşyanın paydaşlarıdır. Bu kararlar şekle bağlı değildir, dolayısıyla yazılı, hatta sözlü dahi yapılabilir¹⁵. Yine yazılı yapıldığı durumda, karar niceliğine vücut veren irade beyanına, ayrı bir metinde yer verilebileceği gibi, söz konusu irade beyanının (yani paydaşların sayı ve arsa payı çoğunluğu ile varlığına dayalı olarak atacağı imzanın), örneğin yazılı kira sözleşmesinde yer alması da mümkündür. Verilen bu son ihtimalde, her ne kadar sıra olarak karar daha önce sözlü olarak alınmış olsa da borçlandırıcı işlem niteliğindeki yazılı kira sözleşmesi, aynı zamanda karar metnini de içermiş olacak ve karar açısından ispat şeklini yerine getirecektir. Yoksa karar ile kira sözleşmesinin aynı anda imzaya açılması ve irade beyanlarına aynı yazılı metinde yer verilmesi, karar ve kira sözleşmesinin, hukukî bağımsızlıklarını yitirmelerine yol açmaz. Her ikisi de aynı metinde, hukukî bağımsızlıklarını korumaya devam ederler.

Aynı örnek üzerinden devam edersek, kararın alınmasının sonrasında, kira sözleşmesi yapıldığında, sözleşme ile bağlı olanlar, yani kiraya veren sıfatını taşıyacak olan süje, yalnızca geçerli karara katılanlar değil, tüm paydaşlar olacaktır. Geride kalan, yani karara katılmayan paydaşların, zaman ve yer bakımından bölünme yoluyla tüm paydaşlara payları oranınca yararlanma hakkı sağlanmadığı gerekçesi ile itiraz etmeleri mümkün değildir. Tüm paydaşların sözleşme ile bağlı olması sonucunda, kira bedeli de eşyanın hukukî ürünü olarak, tüm paydaşlara ait olacaktır. Yoksa kiracı, kiraya veren olarak yalnızca kendisi ile sözleşme yapan paydaşlara, kiraya veren sıfatı ile kira bedeli ödemesi yapmayacaktır.

Tasarruf işlemi aşamasında ise kiraya verilen paylı mülkiyet konusunun zilyetliğinin kiracıya devri, paylı mülkiyet konusunun, kiraya veren paydaşların yetkisine bırakılması ile sağlanabilir.

¹⁵ Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, Tekinay Eşya Hukuku, s. 576.

Görüldüğü üzere kararın geçerli çoğunlukla alınması ile borçlanma ve tasarruf işleminin geçerli çoğunlukla alınması birbirinden tamamen farklıdır. Örneğin; sayı ve arsa payı çoğunluğu ile kira sözleşmesi yapma kararı alınmış ise kira sözleşmesinin esaslı noktalarına vücut veren kararın gereği olarak, kira sözleşmesini paydaşlardan bir veya birkaçının (yani sayı ve arsa payına ilişkin çoğunluğu oluşturma koşulu aranmaksızın) yapması ve bir veya birkaç paydaşın eşyanın zilyetliğini de devrederek tasarruf işlemini yapması mümkündür. Ancak karar geçerli çoğunluk ile alınmamış olmasına rağmen, paydaşlardan bazılarınca borçlandırıcı ve tasarruf işlemlerinin yapılması ise birer hukukî sorun olarak kendine özgü hukukî sonuçlara (borçlandırıcı işlemin yetkisiz temsil ile yapılması veya tasarruf işleminin geçersizliği gibi) tâbi olacaktır¹⁶.

Karar, önemli yönetim işi olarak geçerli çoğunlukla alınca, kararın tüm paydaşların tartışmasına olanak tanıyan bir toplantıda alınması gerektiği de öne sürülemez. Karar, elden imza ile ispat şeklinin gereğini yerine getiren bir metnin imzalanması yolu ile gerekli paydaş iradesi ile alınmışsa, artık diğer paydaşların rızalarının olup olmadığını sorgulamak gerekmez. Bu nedenle, örneğin vesayet altına alınmış ve yurtdışında olduğu için ulaşılmaması zor olan bir paydaşın, rızası alınmadan, paylı mülkiyet konusu taşınmazın kiraya verilmesi yolunda geçerli çoğunluk tarafından alınmış karar ve kira sözleşmesinin ifası amacı ile taşınmazın zilyetliğinin devri işlemi geçerli olacaktır. Meğer ki, TMK m. 688/ son fıkra hükmüne aykırı olarak karara katılmamış paydaşların menfaatleri ihlal edilmiş olsun. Çünkü bu durumda, hâkimin müdahalesi kaçınılmaz olacaktır. Örneğin, muvazaalı olarak, iki paydaşın açıktan fazla kira bedeli tahsil ederek diğer paydaşın kira gelirini azaltan sözleşmeyi imzalaması gibi.

Belirtelim ki, paydaşların yararlanma ve yönetim konusunda geçerli olarak aldığı “karar”ın, Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerine bağlı sonuçları da bulunmaktadır. Bu bağlamda Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerinden yararlanılarak, bağdaştığı ölçüde TBK m. 12 hükmü de kıyasen uygulanacak ve kararın geçerlilik şekline bağlı olmadığı sonucuna varılacaktır.

¹⁶ Bu konudaki açıklamalar için bkz. III., C., 1., b., aa. Paydaşların Borçlandırıcı İşlem Yapması ve bb. Paydaşların Tasarruf İşlemi Yapması.

Konu, geçerlilik şartı olabilecek diğer maddî hukuk kuralları açısından da araştırılmalıdır. Bu noktada, dikkat edilmesi gereken hususlardan en önemlisi, paydaşların kişisel özelliklerinden doğan engellerdir. Örneğin; paydaşlardan biri, vesayet altında ise ve önemli yönetim işinde karar, kısıtlı olmaksızın geçerli çoğunlukla alınamıyorsa ya da oybirliğini gerektiren bir olağanüstü yönetim işi söz konusu ise kısıtlının oyu konusunda alınacak karar vesayet makamının iznine tâbi olabilecektir (TMK m. 462-463). Çünkü temeldeki tüzel kişilik oluşturmayan “*paylı mülkiyet birliği*”, paydaşlara ayrı ayrı (süje) kişilikleri ile, karara katılma konusunda kaldırılamaz yetki vermektedir. Bu nedenle paydaşlar, kendi aralarında yararlanma ve yönetim anlaşması yaparak, bir paydaşın oyuna başvurmaksızın (örneğin yurt dışında ya da ceza evinde bulunma gibi nedenlerle) karar oluşturulabileceği şeklinde irade beyan edemez.

Yine karardan dönme konusunda nasıl hareket edileceği sorusu da bu başlık altında cevaplandırılmalıdır. Paylı mülkiyette, geçerli şekilde alınmış karardan dönme, bu karar sonucu yapılan sözleşmeden dönme veya fesihle gerçekleşir. Ama dönme konusundaki kararın alınması için, ayrıca gerekli irade beyanı niceliğini yine aynı kişilerin sağlaması aranmayacaktır. Örneğin, daha önce pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılmış bir kira sözleşmesinden, bu defa farklı paydaşların aynı nicelikte oluşturacağı karar ile kanunda yer alan haklı bir sebeple sözleşme feshedebilir. Başkaca örnekler de verilebilir. Örneğin, geçerli çoğunlukla yapılmış kira sözleşmesinde karara katılan bazı paydaşlar, iradelerini tehdit sonucu açıklamışlarsa bu irade bozukluğuna dayalı iptale veya kiracının temerrüdü hâli için Türk Borçlar Kanunu’nun tanıdığı olanak olan feshe, gerekli sayı ve arsa payı çoğunluğu da sağlanarak bozucu yenilik doğuran beyan ile başvurulabilir ve sözleşme bu yolla ortadan kaldırılabilir.

Ayrıca geçerli olarak karar alındıktan sonra, ancak kararın henüz icra edilmediği aşamada, kararın lehinde irade açıklayan paydaşın, kararın aleyhine irade açıklayan paydaşlara hak vererek, karardan geriye etkili olarak dönülmesi de mümkündür. Bu durumda kararın icrasına devam edilmesi mümkün olmayacaktır. Ama karar icra edilmişse, mesela kira sözleşmesi yapılmışsa, artık karara vücut veren çoğunluk değişti denilerek, sözleşmeden dönüldüğü yolunda bir sonuca varılamaz.

Verdiğimiz örneklere bağlı olarak gelinen bu noktada, artık karar ile kararın icrası amacıyla yapılan borçlandırıcı işlem arasındaki farklılığa ilişkin şu sonuç gözlemlenmektedir. Paydaşlar sayı ve arsa payı çoğunluğu ile geçerli olarak aldıkları kararda, örneğin bir kira sözleşmesi ya da eser sözleşmesi yapılacağı konusunda karar alınmış olsun, bu kararda kiraya veren ya da yüklenicinin ismine yer vermiş olsalar bile, yani kararda karara konu sözleşmenin esaslı noktalarına yer verilse dahi, kararın alınmış olması borçlandırıcı işleme vücut vermez. Kararın alınmasına dayalı olarak sözleşmenin imzalanacağı yolunda karşı tarafa uyandırılan güven sonucu, olsa olsa ancak koşullarının oluşması halinde sözleşme görüşmeleri sırasındaki kusurlu davranıştan sorumluluk (culpa in contrahendo sorumluluğu) gündeme gelebilir. Bu halde kararın gereği doğacak sözleşmenin diğer tarafını oluşturan kimseler, yine kararın icrası amacıyla paydaşlarca ya da yetkili temsilci tarafından borçlandırıcı işlemin yapılmasını bekleyecektir. Bununla beraber, kanunen geçerlilik açısından yazılı şekle bağlı olmayan kira sözleşmesinin esaslı noktalarını içeren karar metnine kiracının imzası alınırca, TBK m. 17 hükmünce iradî şekle bağlanmış ve taraflar arasında bağlayıcı hale gelmiş kira sözleşmesinden söz edilecektir.

b. Paylı Mülkiyette Kararın İcrası Yolunda Kazandırıcı İşlemler

Paydaşlar yararlanma ve yönetim işleri konusunda bir karar aldığıında, bu karar gereğince, sözleşmenin bir tarafı paydaş ise bu paydaş artık söz konusu paydaş sıfatının yanında, birlik dışından ve birlik ile sözleşme ilişkisine giren karşı taraf sıfatını kazanır. Ayrıca, karara katılmamış ama kararla bağlı olan paydaş da sözleşme ilişkisine dâhil olarak, -işin niteliğine göre- aynı borç ilişkisinde alacaklı ve borçlu sıfatını taşır.

Karar, bir sözleşme yapılmasını gerekli kılıyorsa, artık söz konusu borçlandırıcı işlem ve sonrasında tasarruf işleminin varlığı kaçınılmaz hale gelmektedir. Örnek vermek gerekirse, yararlanma bakımından, paylı mülkiyet konusu eşyanın kiraya verilerek, kira bedelinin paylaşılacağı şeklinde karar alınmışca, bu kararın icrası yolunda öncelikle, borçlandırıcı işlem niteliğinde kira sözleşmesi yapılacak, devamında bu sözleşmenin ifası amacıyla tasarruf işlemi niteliğinde kiralanan şeyin zilyetliğinin devri gerçekleştirilecektir.

Şimdi kararların icrası bakımından, kazandırıcı işlem üst başlığında, borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemlerinin paylı mülkiyete özgü sonuçlarını ayrı ayrı irdeleyebiliriz.

aa. Paydaşların Borçlandırıcı İşlem Yapması

Borçlandırıcı işlemin yukarıda andığımız hukukî niteliği karşısında varılan sonucu bir kez daha tekrar etmek gerekirse, geçerli çoğunlukla kararın alınması, aynı zamanda bu kararda kararlaştırılan sözleşmenin kurulduğu anlamına gelmez. Çünkü kararda irade beyanları aynı yönde olan ve sözleşmede bir tarafı oluşturacak süje birlikteliğinin TBK m. 1 hükmünce sözleşmeye vücut verebilmesi yaptıkları önerinin (icabın) karşı tarafça kabulüne dayalı olarak *“ tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.”* kuralı gereği kararın konusunu oluşturan sözleşme kurulmuş olur. Örneğin; pay ve paydaş çoğunluğu ile yararlanmanın kira sözleşmesi yapılarak gerçekleştirileceği yolunda bir karar geçerli olarak alınabilir. Böyle bir kararın gerekli kanunî niceliğe ulaşmadıkça geçerli olmayacağına kuşku yoktur. Ancak söz konusu kararın geçerli olması ile bu kararın icrası yolunda yapılan borçlandırıcı işlemin geçerliliği birbirinden tamamen farklıdır.

Bu alanda yaşanan bilgisizliğe karşı, savunma olarak verilebilecek en uç örneği yukarıda belirttik. Hırsızın bile çaldığı eşya ile ilgili yaptığı satış sözleşmesi geçerlidir. Şu halde, geçerli bir karar çoğunluğu elde etmeksizin, paydaşlardan bazıları, bu geçersiz kararın icrası yolunda kendi adlarına sözleşme yaparlarsa ve işlemin geçersiz olması için başka bir sebep de mevcut olmadıkça, sırf temelinde geçerli paylı mülkiyet kararı yok diye, işlem geçersiz olarak nitelendirilemez. Bu halde borçlandırıcı işlem, yine geçerlidir¹⁷. Burada hüküm ve sonuç doğurmayacak olan, borçlandırıcı işlemin ifası gereği yapılması zorunlu tasarruf işlemidir. Eğer söz konusu tasarruf işlemi, temelinde yeterli çoğunlukla alınmış bir karar barındırmıyorsa, geçersiz olacak ve istenilen sonucu meydana getirmeyecektir. Dolayısıyla sözleşmeyi kuran paydaşlar, bu sözleşmeden doğan borcu geçerli olarak ifa edememiş olacaktır. Söz konusu durum, borç ilişkisinin borçlu tarafından ihlâl edilmesi anlamı taşıyan (TBK m. 112 hükmüne tâbi),

¹⁷ Aynı yönde YHGK, 11.04.2012, 2011/6-842 E., 2012/289 K.; YHGK. 20.09.2006, 2006/6-352 E., 2006/555 K. www.kazanci.com (18.11.2015). Bunun aksi bir tutumla Yargıtay’ın son zamanlarda verdiği kararlar hatalıdır. Bkz. Yarg. 23. HD. 13.10.2014, 2014/2573 E., 2014/ 6233 K.; Yarg. 14. HD. 03.06.2013, 2013/6251 E., 2013/8528 K., www.kazanci.com (18.11.2015).

sözleşmenin kurulmasından sonraki kusurlu ifa imkânsızlığıdır¹⁸. Çünkü, borçlunun borcunu borcu ifa edememesi noktasında, bir sübjektif imkansızlık söz konusudur. Dolayısıyla borçlu sıfatı ile sözleşmeyi kuran paydaş, kusurun herhangi bir derecesi ile sözleşmeyi gereği gibi ifa edememesinden ötürü, karşı tarafın olumlu (müspet) zararını karşılayacaktır.

Ayrıca belirtelim ki, buradaki sübjektif imkansızlık yetkisiz temsil olarak da nitelendirilemez. Çünkü, paydaş sözleşmeyi tüm paydaşlar adına değil, kendi adına yapmıştır. Örneğin, üç kişilik paylı mülkiyet birliğinde, geçerli karar çoğunluğu olmadan, bir paydaş, kendi adına paylı mülkiyet konusu eşya hakkında kira sözleşmesi yaparsa, yapılan bu kira sözleşmesi, geçerli bir işlem olarak yalnızca o paydaşı, kiracıya kiralananın zilyetliğini devretme konusunda borç altına sokar. Bu uğurda sözleşmeyi yapan paydaş, zilyetliğin devrini gerçekleştirmiş olsa bile, diğer iki paydaş karara katılmamış olduğundan, yapılan tasarruf işlemi sonuç doğurmayacak ve kiracı haksız zilyet olacaktır. Yoksa, yapılan tasarruf işleminin kira sözleşmesine dayandığı savı ile kiracının fer'î ve dolaysız zilyet olması söz konusu değildir. İşte bu halde, kira sözleşmesini tek başına ve kendi adına yapan paydaş, kiracıya karşı TBK m. 112 hükmünün andığımız sonucu gereği tazminat ödemekle yükümlü olacaktır.

Diğer olasılık olarak, geçerli karara dayanmadan paydaş, sözleşmeyi kendi adına değil de, tüm paydaşların adına ve hesabına yaptığını bildirerek imzalamışsa, bu halde artık yetkisiz temsil ile imzalanmış bir sözleşmeden bahsedilecektir. Bu durumda, tek taraflı bağlayıcılık ilkesi sonucu, işlemin karşı tarafı işlemle bağlı olurken, temsil olunan konumundaki diğer paydaşlar açısından askıda geçersizlik durumu söz konusu olacak (TBK m. 47), yani onlar işlemle bağlı olmayacaklardır. Ancak diğer paydaşlar sonradan geçerli çoğunlukla işlemi onama (icazet) kararı alırlarsa (TBK m. 46), o zaman sözleşme baştan itibaren geçerli olacaktır¹⁹. Ayrıca bu halde sözleşme yalnızca onama kararı veren çoğunluğu oluşturan paydaşları bakımından değil, tüm paydaşları bağlayacak şekilde hüküm ve sonuç doğuracaktır. Hemen belirtelim ki, bir önceki paragraftaki olasılık uyarınca paydaşların bazılarının gerekli çoğunluk olmadan,

¹⁸ Bu yönde açıklamalar için bkz. Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, (*Eşya Hukuku*), s. 576-577; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 316; Sirmen, s. 323; Özataş, s. 138.

¹⁹ Vardar Hamamcıoğlu, s. 378-379.

sözleşmeyi kendi adına ve hesabına imzalaması halinde de diğer paydaşların onaması (icazet) ile sözleşmeyi geçerli kılmalarına hiçbir engel yoktur.

bb. Paydaşların Tasarruf İşlemi Yapması

Kazandırıcı işlemler başlığı altında yer alan tasarruf işlemi, yine aynı başlık altında yer alan borçlandırıcı işleme kıyasla farklı karakteristik özelliklere sahiptir ve bu durum çeşitli sorunları da beraberinde getirmektedir.

Yukarıda vardığımız Roma Hukuku temelli olan ve borçlar öğretisi açısından tartışmasız nitelikteki sonucu bir kez daha dile getirirsek; paydaşlarca kanunun aradığı belirli çoğunlukla kararın alınması ile devamında karara konu olan borçlandırıcı işlemlerin yapılması birbirinden farklıdır. Paydaş, borçlandırıcı işlemi tek başına ve kendi adına yaptığında, temelinde geçerli çoğunlukla alınmış bir karar olmasa dahi, bu sözleşmenin geçersizliği hiçbir şekilde söz konusu olmaz.

Gelgelelim varılan bu sonuçlar *“hiç kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemez”* kuralı gereğince, tasarruf işlemleri bakımından geçerli olmayacaktır. Çünkü bir tasarruf işleminin yapılabilmesi için, işleme konu eşya üzerinde tasarruf eden kişinin, tasarruf yetkisinin bulunması gereklidir. Bu nedenle paydaşın, temelinde geçerli bir karar olmadan yaptığı borçlandırıcı işlemin geçerli olduğunu söylesek de tasarruf işlemi konusunda bu sonuç asla kabul edilemez. Konu bakımından da taşınmaz mülkiyeti, paylı mülkiyete tâbi olduğundan, özü gereği bölünemeyen eşyanın üzerindeki bu mülkiyet hakkına yönelik tasarruf işlemi konu alan kararın tasarruf yetkisine sahip paydaşlarca yapılması gerekeceği açıktır. Tasarruf yetkisinin oybirliğini gerektirdiği hallerde söz konusu gereklilik, TMK m. 692 hükmünde de açıkça ortaya konmuştur. Bunun üzerine borçlandırıcı işlem niteliğindeki sözleşmenin ifası amacıyla, tasarruf işlemi yapacak olan paydaşlar, oybirliği ile alınmış karara dayalı olarak, irade beyanında bulunacaktır. Örneğin, bir arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi söz konusu ise arsa maliki paydaşlar, yükleniciye ait olacak arsa paylarının veya kat irtifakı/ kat mülkiyeti tapularının yüklenici adına tesciline ilişkin oybirliği kararı aldıktan sonra, yüklenici adına tescil gerçekleştirilecektir.

Burada sorun oybirliği gerektirmeyen işlemlerde tasarruf işleminin nasıl gerçekleştirileceği noktasında ortaya çıkabilir. Örneğin; paylı mülkiyet konusu eşyadan, eşyanın kiraya verilmesi suretiyle yararlanılacağı konusunda sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınmış karar gereği, yine bu çoğunlukla kira sözleşmesi imzalanmış olsun. Kiracının malı kullanmaya başlayabilmesi için, kira konusu eşyanın fer'î ve dolaysız zilyedi sıfatına kavuşturulması, bu amaçla taşınmaz zilyetliğinin kendisine devredilmesi gerekecektir. Bu ise kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün anahtarının kiracıya birlikte veya temsilen bir kişinin aracılığıyla teslim edilmesi sonucunda sağlanabilir. Yine taşınmaza, paydaşlardan birinin dolaysız zilyet olduğu ihtimalde (TMK m. 975), dolaysız zilyet fer'î zilyetlik sıfatını (TMK m. 974) kabul ederse, havale yolu ile zilyetliğin devri (TMK m. 979) yapılarak, kiracıya dolaylı zilyetliğin geçişı sağlanmış olacaktır.

Bu yolda kanunun oybirliğini gerektirmeyen çoğunluklara bağlı olarak kazandırıcı işlem yapılmasına yetki verdiği hallerde, borçlandırıcı işlemin ifası amacıyla tasarruf işleminin yapılmasında, sözleşmeyi oluşturan irade çoğunluğunun bu konuda tasarruf yetkisine de sahip olduğunu kabul etmek gerekecektir. Örneğin kira sözleşmesinde sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayarak kira sözleşmesini geçerli çoğunlukla yapmış paydaşlar, kiralananın zilyetliğini aynı çoğunlukla TMK m. 977 vd. hükmünce kiracıya devretme yetkisine de sahiptirler.

Değinilmesi gereken bir diğer husus paylı mülkiyette oybirliğini gerektirenler dışındaki işlemlerde, yani olağan ve önemli yönetim işlerinde, kararın icrasını sağlayan paydaşların ve karara razı olmayan paydaşların, tasarruf işleminde, hangi sıfatla yer alacaklarıdır. Kanaatimizce burada işin niteliği gereği kanundan doğan bir temsil yetkisinin varlığından söz edilmelidir. Zira anılan yasal çoğunluğa dayalı yapılacak kazandırıcı işlemlerin varlığına katlanma borcu olan muhalif paydaşlar, karara katılmasa da işlemin tarafını oluşturmakta ve bu sebeple işlemlerin geçerliliğine karşı çıkamamaktadır. Bu halde kararın getirdiği borç ve yükümlülükler ile, TMK m. 699 hükmü gereği tüm paydaşlar bağlıdır. Ancak kazandırıcı işlemde irade beyanı olmayan muhalif paydaş, işlemin tarafı olmakla, eşyanın sağladığı haklardan, sözleşme ile tüm paydaşlara ait doğal ve hukukî semerelerinden de yararlanır. Ayrıca belirtilmelidir ki

TBK m. 42/ I hükmüne göre “*Temsil olunan, hukukî bir işlemden doğan temsil yetkisini her zaman sınırlandırabilir veya geri alabilir*”. Bu hüküm uyarınca kanunun öngördüğü bir sebeple bozucu yenilik doğuran hak kullanılacaksa, bu yöndeki karara vücut veren sayı ve arsa payı çoğunluğunun aynı kişilerce alınması gerekli değildir. Bu halde önceki çoğunluğun bu konuda sahip olduğu temsil yetkisi göz önüne alınmaksızın, yeni bir çoğunluk temsil yetkisi ile işlem yapılabilir.

IV. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNDE YARARLANMA VE YÖNETİME İLİŞKİN KARARLARIN İCRASINA İLİŞKİN ÖZELLİKLER

Buraya kadar paylı mülkiyete ilişkin varılan sonuçlar elbirliği mülkiyetinde de geçerli olacaktır. Konuya ilişkin tek fark elbirliği mülkiyetinde yararlanma ve yönetim konusunda karar türlerine yer verilmemiş olmasıdır.

“Ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir. Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir” kuralını getiren TMK m. 702/ II hükmü karşısında, atıf yapılan istisnalar dışında, kararların oybirliği ile alınması gerektiğini görüyoruz. Bu başlıkta paylı mülkiyet başlığı altında yaptığımız ayrıma dayalı olarak verdiğimiz tüm bilgiler geçerli olacaktır.

Özölçe, elbirliği mülkiyetine ilişkin sonuç belirtmek gerekirse; elbirliği mülkiyetinde ortakların her türlü kararı oybirliği ile almamaları halinde karar geçersiz olacaktır. Ama daha önce belirtildiği üzere bu durumda karar, oybirliği ile alınmayıp geçersiz olsa da, böyle bir karara dayanılarak yapılacak borçlandırıcı işlemin geçersizliğinden yine söz edilemeyecektir. Buna karşılık oybirliği ile alınmış bir karara dayanmayan bir irade çoğunluğu ile yapılan tasarruf işlemi, tasarruf yetkisine sahip olmama sonucu, hüküm ve sonuç doğurmayacaktır²⁰.

²⁰ Bu konudaki açıklamalar için bkz. III., C., 1., b., aa. Paydaşların Borçlandırıcı İşlem Yapması ve bb. Paydaşların Tasarruf İşlemi Yapması.

V. 6306 SAYILI KANUN UYGULAMASINDA BİRLİKTE MÜLKİYET KARARLARI

Bu başlık altında kentsel dönüşüm olarak adlandırılan gelen yapılanmalarda, paydaş veya ortakların, riskli yapıların yıkılması sonrası, yapacakları borçlandırıcı işlemler irdelenecektir. Çünkü 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un, “... Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. ...” şeklinde hüküm getiren 6. maddesince, birlikte mülkiyet konusu arazilerin ya da kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin veya yıkım sonucu paylı mülkiyete dönüşen arazilerin, alınacak karar ile yeniden değerlendirmeye konu yapılmalarında yukarıda verdiğimiz bilgiler geçerli olacaktır.

Uygulamada en çok arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yoğunluk kazanmıştır. Ancak yine de bu hususta sözleşme özgürlüğünün zenginliği ile birçok çözüm geliştirilebilecektir.

6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinde yer verilen “... parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. ...” kuralı gereği, üçte iki pay çoğunluğu ile alınmış karara dayalı hüküm ve sonuçlar, bu başlık altında ilginç sorunların doğmasına neden olmaktadır.

Öncelikle, deyimsel (lafzı) yorum yapılarak, paydaşların alacağı karar çoğunluğu hakkında, pay olarak üçte iki oranının aranması sıkıntı yaratacaktır. Belirtelim ki, burada kullanılan ifade başarısızdır. İfadenin başarısızlığı şu örnekte ortaya çıkar. Bu ifade uyarınca, tek bir paydaş bu oranda paya sahipse, tek başına alacağı karar ile tüm paydaşları, karara katlanmaya mahkûm edebilir. Hele bir de alınan kararın, bedel içeren bir satış kararı olduğunu düşünelim. Bu ihtimalde, kalan pay çoğunluğunun elinde hukukî olanak olarak, yalnızca, TMK m. 2 hükmünce hakkın kötüye kullanılması itirazı kalacaktır.

Bu hususa ilişkin olarak görüşümüzce, Türk Medenî Kanunu'nun sistematığı dikkate alınarak, maddenin ifadesi, amaçsal yorum ilkeleri ile daraltıcı yoruma tâbi tutulmalıdır. Bunun sonucunda hüküm, “*kararın, pay ve paydaş çoğunluğunun üçte ikiyi bulması halinde geçerli olduğu şeklinde*” yorumlanmalıdır. Ayrıca, maddenin yapılacak ilk değişiklikte, pay oranı dikkate alınmaksızın, yalnızca paydaş sayısı bakımından üçte ikinin sağlanması durumunda kararın geçerli olacağı şeklinde, kaleme alınmasını öneriyoruz. Bu durumda, pay oranı büyük olan paydaşın, hakkının ihlâl edileceği yolundaki endişe de gereksiz olacaktır. Çünkü TMK m. 688/III hükmünün ilk cümlesinin “*Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur.*” şeklindeki ifadesi karşısında, paydaş çoğunluğunun, pay çoğunluğunun haklarını ihlal eden kararlar alması halinde, bu kararların adlî yargı hâkiminin denetimine tâbi olacağı kuşkusuzdur. Örneğin, geçerli paydaş çoğunluğu ile karar alınmış, ancak anılan üçte iki çoğunluk, pay oranı yüksek olan paydaşa yeni yapılan yapıda bağımsız bölüm özgülerken arsa payı değerini karşılamayan oranda bir özgüleme yapmaya kalkışırsa, karar bu yönden geçerli olmayacaktır.

Olması lazım gelen (de lege ferenda) öneriler bir yana bırakılırsa, şu anki uygulamaya göre yalnızca üçte iki pay (hisse) çoğunluğunu oluşturan paydaşlar, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine karar verecek olursa, aşağıdaki sonuçlar gündeme gelecektir:

Bir defa alınacak olan kararın geçerliliği hiçbir şekle bağlı değildir. Vurgulamak gerekirse kat irtifakı ya da kat mülkiyeti geçerli iken, riskli yapı kararı alınacak olursa, müstakbel paydaşların varacakları mutabakatla, yıkım sonucu arazinin hangi yolla dönüşümünü sağlayabilecekleri tamamen irade özgürlüğüne tâbidir.

6306 sayılı Kanun uyarınca riskli yapı kararını alması lazım gelen sùje kamu tüzel kişiliğidir. Birlikte mülkiyet sahibi kişilerden (paydaş veya ortak) birinin, riskli yapı kararı için, lisanslandırılmış kuruluşlara başvuru konusunda yetkili olması, “*ortak yararın korunması*” amacına dayanır. Ancak burada yetkili lisanslı kuruluş kanun ve idareden aldığı yetki ile riskli yapı kararı verirken, tek bir kişinin talebine bağlı olarak riskli yapı kararı vermemektedir. Lisanslandırılmış kuruluş idarenin re’sen yetkili olduğu konuda, ortak yararın korunması amaçlı başvuru yapan kişinin talebi ile aldığı

kararı uygulamak üzere idareye bildirmektedir (6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği m. 5/ (3)). Ayrıca işin hukukî niteliği gereği riskli yapı olmadığı yolunda ve güçlendirme ile yetinilebilmeye ilişkin kararlar da verilebilmektedir (6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği m. 8/ (5)). Hal böyle olmakla idare kendisince yetkili kıldığı lisanslandırılmış kuruluştan aldığı kararı tüm hak sahiplerine ve tapu dairelerine bildirmektedir (6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği m. 8/ (2), a). Bu konudaki itiraz süreci ise diğer tüm hak sahiplerinin başvurusu ile sağlanan idari denetimdir (6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği m. 7).

Sürecin devamında, riskli yapı kararına bağlı olarak yıkım faaliyetinin gerçekleşmesinden sonra, kanunen yine idarece tanınan bağlı yetki ile otuz günlük süre içinde hak sahiplerinin yeniden yapılanma yolunda hangi hukukî işlemi yapacaklarına dair üçte iki pay çoğunluğu ile karar almaları istenmektedir. 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin II. fıkrasında yer verilen bağlı olmayan yetki uyarınca, anlaşamayan arsa maliklerinin taşınmazı idarece alınan kararlarla kamulaştırılabilecektir.

Bu konuda Kanun'un getirdiği kuralın deyiminin (lafzının), amaca göre geniş olduğunu savunarak, "*eşitler arasında eşitlik ilkesi*" uyarınca daraltıcı yoruma tâbi tutulmasını önermekteyiz. Buna göre; 6306 sayılı Kanun ile, bir hak sahibini üçte iki pay çoğunluğunun kararına itibar etmek zorunda bırakma, yalnızca kararın, sahip olunan bağımsız bölümün yerine yeni bir bağımsız bölümün kazandırılması halinde kabul edilmelidir. Bunun dışında satış, üst hakkı tanınması ile turistik tesis gelirinden ciroya bağlı pay ya da kurulacak intifa haklarının ivazlı olmasına dayalı semere elde edilmesi, konut sahibi iken işyeri sahibi olunması gibi özgüleme farklılıkları yaratan kararlar, TMK m. 692 hükmüne tâbi olmaya devam ederek, oybirliği ile kararlaştırılmalıdır. Çünkü bu hallerde, TMK m. 692 hükmündeki ifade ile, "*paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi*" yolunda işlem tesis etmek istenmektedir. Sanırız, bu görüşümüzün kabulü üçte iki pay çoğunluğunun, hakkın kötüye kullanılmasına yol açtığı kararları da büyük oranda önlenmiş olur.

Bu başlık altında ayrıca, 6306 sayılı Kanun uygulamasında hâlihazırda kat irtifakı veya kat mülkiyeti süreci devam etmekte iken, riskli yapı kararı alınmasına yönelik hatalı sonuçlar da irdelenmelidir. Buna göre, 6306 sayılı Kanun uyarınca, üçte iki pay

çoğunluğu ile alınacak kararlarda, süje özelliği karıştırılmamalıdır. Şöyle ki; kat irtifakı ya da kat malikleri söz konusu olsa da, bu yönde alınacak karar, bir kat malikleri birliği ya da kat malikleri kurulu kararı değil, paylı mülkiyet birliği kararı olacaktır. Söz konusu kararın kat mülkiyeti sürecinde alınmış olması, yalnızca geciktirici koşula bağlı işlem niteliğindedir. Çünkü bu halde 6306 sayılı Kanun'un "*Uygulama işlemleri*" başlıklı 6. maddesinin II. fıkrası gereğince ancak yıkım sonrası tanınacak otuz günlük süre içinde alınması gerekli karar, önceden alınmıştır. Kaldı ki, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 47. maddesinin "*Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer*" şeklindeki birinci fıkrası uyarınca, anayapının harap olması halinde kendiliğinden sona eren kat mülkiyetinin, yıkım halinde evleviyetle sona ereceği sonucuna varılmalıdır. Hal böyle olmakla, kat mülkiyetinin sonlanmasına dayalı hukukî statüye bağlı süreçte geçerli olacak bir kararın, kat malikleri kurulunun gündemini oluşturacağı da düşünülemez.

Bu konu Kat Mülkiyeti Kanunu düzenleme konusu içinde yer almamakla, 6306 sayılı Kanun gereğince alınacak kararların, adi yazılı şekilde alınması yeterlidir. Andığımız bu şekil geçerlilik şekli olmayıp ispat şeklidir. Kaldı ki KMK m. 32/ IV hükmünce, kat malikleri kurulunca alınan kararların düzenleme konusu yapılan deftere yazılmasına ilişkin kuralın geçerlilik şekli oluşturmayacağı Yargıtay'ın isabetli bir kararı ile ortaya konulmuştur²¹. Bu şekilde karar niceliği üçte ikiye ulaşmakla geçerli olan kararın icrası ise tamamen farklı sonuçlara bağlı olacaktır. İlk olarak kararın klâsik sonucu olan bağlayıcılık, 6306 sayılı Kanun'da tamamen farklı hükme bağlanmıştır. Şöyle ki; klasik paylı mülkiyet kararları, geçerli çoğunlukla alınmakla diğer paydaşlara karara uyma konusunda yükümlülük getirmektedir²².

Bu kural 6306 sayılı Kanun gereğince "*yeniden değerlendirme*" üst başlığı altında irade özgürlüğü ile gerçekleştirilebilecek işlemlerde de geçerlidir. Ancak 6306 sayılı Kanun üçte iki pay çoğunluğunun kararına uyma konusunda, eşyaya bağlı borç ile yükümlülük getirmemiş, yalnızca karara iradesini beyan etmiş paydaşların alım hakkına

²¹ "*Kat malikleri kurulu kararlarının noterden tasdik edilmiş bir deftere yazılması muteberiyet şekli olmayıp muhafazasını temin maksadına matuftur.*", Yarg. 5. HD. 18.05.1970, E. 2404, K. 2827, Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 2008, s. 686.

²² Türk Medenî Kanunu m. 695 ve KMK m. 32/ II hükmünün açık sonucu ile, bu konuda kanunen eşyaya bağlı borç etkisinden söz etmek gerekir.

vücut vermiştir. 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin I. fıkrasına göre, "... Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır." Böylece tıpkı KMK m. 26 ve ek 4. maddede düzenlenen karara katılmayanların oybirliğine engel olmaları sonucu paydaşlıktan çıkarılması olanağı gibi bir olanak getirilmiştir. Burada hukukî niteliği itibarıyla bir külfet söz konusudur; yoksa bir yükümlülük getirilmemiştir. Çünkü bu alım hakkını kullanmayan çoğunluk tarafı paydaşlar, azınlık paylarını edinmemeyi tercih ederek, idarenin re'sen hareket etmesine dayalı sonuçlara veya idarenin bu yönde bir yetki kullanmaması halinde paylı halin giderilmesi (TMK m. 698-699) talebine muhatap olmak durumunda kalırlar.

Yine görüldüğü üzere aynı hükümde, kararın icrası için paydaşlıktan çıkarılan paydaşın payının, çoğunluk kararı alan paydaşlarca edinilmesi külfeti getirilmiştir. Bu külfeti yerine getirmeyenlerin paylı halin giderilmesi davası açmaları ya da idarenin arazileri hakkında re'sen gerçekleştireceği idarî işlemlere katlanmaları gerekecektir.

Şu halde üçte iki pay çoğunluğu kararına dayalı olarak, örneğin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine muhalif kalan üçte bir azınlık payı sahiplerince, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin icrasının mümkün olmadığı, TMK m. 692 hükmü uyarınca kararın icrasının ancak oybirliği ile mümkün olduğu ileri sürülemeyecektir.

Bu konuda TBK m. 274 vd. hükümlerine göre isteğe bağlı arttırma yolu ile azınlık paylarının edinilmesi işlemi bakımından, azınlık payları edinilmeden borçlandırıcı işlemlerin yapılması süreci hakkında ise şunlar söylenebilir. Bir defa uygulamada bu hususta zihinler bulanıktır. Şöyle ki; yukarıda vardığımız sonuçla, yıkım sonrası yapılacak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin, borçlandırıcı (taahhüt) işlem niteliğinde olduğundan, oybirliği ile ya da üçte iki pay çoğunluğu ile imzalanması gibi

bir geçerlilik koşulu yoktur. Niteliği gereği borçlandırıcı işlem niteliğindeki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini, her bir müstakbel paydaş, aynı veya farklı yüklenicilerle, ayrı ayrı imzalayabilirler.

Bu bakımdan gerekli oy birliğinin sağlanması, muhalif kalan azınlıkla mümkün olamıyorsa, asgari çoğunluk ile anlaşmaya varan hak sahiplerinin talebi üzerine, idarece düzenlenecek isteğe bağlı arttırma (TBK m. 274 vd.) sonucunda payların çoğunluk tarafından edinilmesi, oybirliği ile sözleşmenin icrası ve sözleşmeye uygun biçimde ifayı gerçekleştirecek tasarruf yetkisi de sağlanmış olacaktır.

Azınlık paylarının edinilmesi kazandırıcı işlemi ayrıca irdelersek şu hususlar ortaya çıkar. Bir defa burada, TBK m. 706 hükmüne istisna oluşturacak şekilde, tapu sicil müdürlüklerinde yapılması gereken satış veya noterde re'sen düzenleme şeklinde yapılması gereken bir satış vaadi (ön sözleşme) sözleşmesi niteliği yoktur. Türk Borçlar Kanunu'nun 275. maddesinin "*Satıcı artırma koşullarında aksi yönde bir irade açıklamasında bulunmamışsa, herkesin katılabileceği isteğe bağlı açık artırmalarda satış sözleşmesi, artırmayı yönetenin en yüksek bedeli öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur. ...*" şeklinde getirdiği kural ile, borçlandırıcı işlemin geçerliliği adi yazılı şekle bağlanmıştır. Mülkiyetin geçiş anı ise kurucu tescile bağlanmış ve bu durum TBK m. 279 / II hükmünde "*Artırma görevlisi, satış tutanağında gösterilen taşınmazın alıcı adına tescilini hemen tapu idaresine bildirir.*" şeklindeki kural ile ifade edilmiştir. Diğer bir anlatımla cebri arttırmanın aksine, mülkiyetin geçişi konusunda burada bir istisna söz konusu değildir. Türk Medenî Kanunu m. 705 / II hükmüne tâbi olmayan, tam aksine TMK m. 705/ I hükmünde ifade edilen "*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.*" kuralı uyarınca buradaki tescil "*kurucu*", yani ihdâsîdir.

Bu hususun düzenlendiği "*Uygulama işlemleri*" başlıklı 6. maddenin I. fırcasında arttırmanın niteliği ve ne şekilde icra edileceği yolunda hüküm yoktur. Tam bu noktada karşımıza artırma türlerinden cebri artırma ve isteğe bağlı artırma (özel değil) çıkmaktadır. Nitelik olarak, idarenin üçte iki pay çoğunluğu ile anlaşmaya varılamaması halinde taşınmazdaki payı cebren arttırmaya konu etmesi söz konusu değildir. Ancak karara katılan çoğunluk tarafından, isteğe bağlı (ihtiyari) artırma talep edilirse, idare

bunu gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu halde artırma konusu payın mülkiyeti, TBK m. 279 hükmüne tâbi olarak tescille alıcıya geçecektir.

Bu konuda 6306 sayılı Kanun'da hüküm bulunmamasına rağmen, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde sonradan yapılan değişiklikle, 15/A maddesinde artırmaya dayalı hüküm getirilmiştir.

Uzun maddeyi aynen yazarak sonuç çıkaralım. Madde hükmü şu şekildedir.

“Açık artırma usulü ile satış

MADDE 15/A – (Ek:RG-2/7/2013-28695)

(1) Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir.

(2) En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir.

(3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ eder. Taahhütlü posta yoluyla yapılan tebliğde, tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda tebligat yapılmış sayılır. Açık artırma ile satış tarihi, tebliğ tarihinden itibaren en az yedi gün sonra olacak şekilde belirlenir.

(4) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez, ancak, satış işleminden önce ipotek alacaklısına haber verilmesi zorunludur.

(6) Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine

müsaade edilmez. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Açık arttırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgilerin satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler artırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırılması istenilir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, ikinci en yüksek teklif sahibine satış yapılır.

(9) Açık arttırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

(11) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi komisyonca verilen süre içerisinde imzalayarak Müdürlüğe vermeleri halinde, açık artırma ile satış işlemi geçersiz sayılır.”

Görüldüğü üzere artırma yine tanımlanmamış olmakla, TBK m. 274 vd. hükümlerine tâbi, isteğe bağlı artırma niteliğine sadık kalınmıştır diyebiliriz. Burada cebri artırma niteliğinin olmadığı, 15/A maddesinin 10. fıkrasının “yeni malik adına tescil yapılmak üzere” şeklindeki ifadesinden anlaşılmaktadır.

Yine, ihale ile mülkiyetin kazanılmadığı ve tescille kazanılma anına kadar, malikin payı üzerindeki tasarruf yetkisinin sonuçlarının ne olacağı hususuna da değinilmelidir. Bu konuda riskli yapı kararının kesinleşmesinden sonra pay, üçüncü kişilere mülkiyet devri veya sınırlı aynî hak ya da şerh kurulması tasarruf işlemlerine kapanmaktadır. Ayrıca TMK m. 731/I hükmü bu yolda ileri sürülebilecek savlara geçit vermeyecektir. Bizim görüşümüzce, koşula bağlı kanundan doğan alım hakkı nitelenmesi sonucunda, isteğe bağlı artırma ile sahip olunması konusunda amaçsal yorum ilkeleri

bizi Şu tespate götürür. İŞin niteliği gereği, isteğe bağlı artırma ile alım hakkının doğduğu tarih belirlenmelidir. Bu tarih, paydaşlarca yeniden değerlendirilme kararının yapılan tebligatta otuz gün süre içinde karara bağlanma anı olarak kabul edilmelidir. Yine kararın üçte iki pay çoğunluğuyla alınmasını takiben, karara katılmayan paydaşın payına ilişkin alım hakkının doğduğu kabul edilmelidir. Ancak bu noktada alım hakkını konusuz bırakacak olasılıklar da unutulmamalıdır. Bu da muhalif paydaşın payının, karara katılanlarca edinilmesidir. Bu edinme iradi yolla devir sonucu oluŐabileceĐi gibi, muhalif paydaşın payını nc Őahıslara satması sonucu nalım hakkını kullanma yolu ile de olabilir. Bir diğer konusuz kalma, muhalif paydaşların payını nc Őahsa satması olgusunda, nalım hakkından TMK 733/ II c. 2 ile feragati sonucu ya da nalım hakkının kullanılamayacağı bir mülkiyeti devir amaçlı iŐlemdede, yeni malik halefin üçte iki pay çoğunluğunun kararına katılmasıdır.

SONUÇ

Sonuç olarak araŐtırma, birlikte mülkiyet iliŐkilerinde borçlandırıcı (taahhüt) işlem ile tasarruf işlemlerinin, kazandırıcı işlem üst başlığı altında unutulmaya yüz tuttuğunu ortaya koymaktadır.

Borçlar öğretisinin temel ayrımı niteliğindeki borçlandırıcı işlem – tasarruf işlemi ayrımının kazandırıcı işlem üst başlığı altında yer alan sonuçları, 6306 sayılı Kanun’un uygulanmasında da ciddi sorunlara yol açmaktadır.

Bu tür olumsuzlukların yaŐanmayarak, beklenen kaçınılmaz deprem öncesi, insanların güvensiz yapı stoğundan kurtulup, anlaŐmalarına dayalı, yapılarını yenilemeleri gerekliliği, bu konuda genel hükümlere dayalı sonuçları bünyesinde barındıran bir uygulama yönetmeliğinin çıkarılmasını kaçınılmaz kılmıŐtır. Bu yönetmelikte makalemizde yer verilen hususların gözönüne alınması, birlikte mülkiyet konusu riskli yapı arazilerinde sulhe dayalı çözümlerin kurala bağlanması gereklidir.

Unutulmamalıdır ki, özel hukuk açısından getirilen bu tür düzenlemelerin yorumunda Roma Hukuku’na dayanan temeli ile genel hükümler, her zaman göz önünde tutulmak durumundadır.

KAYNAKÇA

- ARPACI**, Abdülkâdir, *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul, 1990.
- AYDIN**, Aybay/ **HATEMİ**, Hüseyin, *Eşya Hukuku*, 3. Bası, İstanbul, 2012.
- DURAL**, Mustafa/ **SARI**, Suat, *Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri*, İstanbul, 2013.
- EREL**, Şafak, *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara, 1982.
- EREN**, Fikret, *Mülkiyet Hukuku*, Ankara, 2011.
- ERTAŞ**, Şeref, *Eşya Hukuku*, İzmir, 2014.
- GERMEÇ**, Mahir Ersin, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 2008.
- GÜRSOY**, Kemal T./ **EREN**, Fikret/ **CANSEL**, Erol, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 1984, s. 411.
- HELVACI**, Serap/ **ERLÜLE**, Fulya, *Medenî Hukuk*, 3. Bası, İstanbul, 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip/ **HATEMİ**, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona/ **ARPACI**, Abdülkadir, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme*, 5. Bası, İstanbul, 2010.
- OĞUZMAN**, M. Kemal/ **BARLAS**, Nami, *Medenî Hukuk*, 17. Bası, İstanbul, 2011.
- OĞUZMAN**, M. Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, *Eşya Hukuku*, 17. Baskı, İstanbul, 2014.
- ÖZTAŞ**, İlker, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, 1. Baskı, İstanbul, 2011.
- SİRMEN**, Lâle, *Eşya Hukuku*, 2. Bası, Ankara, 2014.

TEKİNAY, Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 6. Bası, İstanbul, 1988.

TEKİNAY, Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla, *Tekinay Eşya Hukuku*, Cilt: 1, 5. Bası, İstanbul, 1989.

VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, *Medenî Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, İstanbul, 2014.