

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

TOPLU YAPILARDA YÖNETİM

Doktora Tezi

SEDA ÖKTEM ÇEVİK

İstanbul, 2010

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

TOPLU YAPILARDA YÖNETİM

Doktora Tezi

SEDA ÖKTEM ÇEVİK

Danışman: PROF. DR. O. GÖKHAN ANTALYA

İstanbul, 2010

Marmara Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü

Tez Onay Belgesi

HUKUK Anabilim Dalı ÖZEL HUKUK Bilim Dalı Doktora öğrencisi SEDA ÖKTEM ÇEVİK'İN TOPLU YAPILARDA YÖNETİM adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 22.12.2009 tarih ve 2009-20/25 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oybirliği/oyçokluğu ile Doktora Tezi olarak kabul edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi : 15.02.2010

- 1) Tez Danışmanı : PROF. DR. GÖKHAN ANTALYA
2) Jüri Üyesi : PROF. DR. CEVDET YAVUZ
3) Jüri Üyesi : PROF. DR. CUMHUR ÖZAKMAN
4) Jüri Üyesi : PROF. DR. SERAP HELVACI
5) Jüri Üyesi : PROF. DR. ÖZER SELİÇİ



İÇİNDEKİLER

Sayfa No.

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	vi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK TOPLU YAPI VE KURULMASI

§ 1 TOPLU YAPI KAVRAMI, UNSURLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ	10
I. Toplu Yapı Kavramı	10
A. Yapı Kavramı	10
B. Bireysel Yapı Kavramı	12
C. Toplu Yapı Kavramı	13
1. 5711 Sayılı Kanundan Önceki Durum	15
2. 5711 Sayılı Kanun ile Getirilen Durum	20
II. Toplu Yapının Unsurları	25
A. Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Üzerinde Birden Fazla Yapı Olmalı	26
1. Tek Parsel Üzerinde Birden Fazla Yapı	26
2. Birden Fazla Parsel Üzerinde Birden Fazla Yapı	27
a. Blok Yapı Kavramı	29
b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Kavramı	29
B. Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetler İle Bunların Yönetimi Bakımından Birbirleriyle Bağlantılı Birden Çok Yapı Olmalı	29
1. Alt Yapı Tesisleri	30
2. Ortak Kullanım Yerleri	30
3. Sosyal Tesis ve Hizmetler	31
4. Diğer Bağlantılı Yapılar	31
C. Tüm Yapılar ve Ortak Yerler İçin Yönetim Yönünden Bağlantı Olmalı	32
III. Toplu Yapıların Hukuki Niteliği	32

§ 2 TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER.....	36
I. Ortak Yer Kavramı ve Unsurları	36
A. Kavram	36
B. Unsurları.....	40
1. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma Olması	40
2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanmanın Zaruri Olması.....	42
II. Toplu Yapı Kapsamında Ortak Yerler	43
A. Kavram	43
B. Unsurları.....	43
1. Toplu Yapı Kapsamında Olması	43
2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma Olması ve Bu Kullanma, Korunma veya Faydalanmanın Zaruri Olması.....	44
C. Ortak Yerin Belirlenmesi	44
1. Tapu Siciline Kayıt İle Belirlenmesi	44
2. Vaziyet Planı ve Projelerinde Belirlenmesi	46
3. Yönetim Planında Belirlenmesi	46
D. Ortak Yerlerin Çeşitleri	47
1. Bloğa Ait Ortak Yerler	47
2. Adaya Ait Ortak Yerler	48
3. Toplu Yapı Ortak Yerleri.....	49
a. Kavram	49
b. Çeşitleri	49
aa. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller	49
aaa. Kavram	49
bbb. Niteliği.....	51
ccc. Çeşitleri.....	53
i. Ortak Hizmet Yerleri	54
ii. Ortak Koruma Yerleri	54
bb. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri	54
aaa. Kavram	54
bbb. Niteliği.....	56
§ 3 TOPLU YAPILARDA VAZİYET PLANI VE PROJELERİ, YÖNETİM PLANI VE TOPLU YAPILARIN KURULMASI.....	57
I. Toplu Yapılarda Vaziyet Planı ve Projeleri.....	57
II. Toplu Yapılarda Yönetim Planı.....	60
A. Genel Olarak Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı	61
B. Toplu Yapılarda Yönetim Planı	63

1. Toplu Yapı Yönetim Planının Şekli	66
2. Toplu Yapı Yönetim Planının İçeriği	67
3. Toplu Yapı Yönetim Planında Değişiklik Yapılması	70
4. Toplu Yapı Yönetim Planının Bağlayıcı Etkisi	72
III. Toplu Yapıların Kurulması	74

İKİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPILARIN ORGANLARI VE YÖNETİMİ

§ 4 TOPLU YAPILARDA KAT MALİKLERİ KURULU	82
I. Kat Mülkiyetinde Kat Malikleri Kurulu	82
II. Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu	84
A. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurullarında Zorunlu Organ-İhtiyari Organ Ayrımı	86
B. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurullarının Görev ve Yetkileri	87
1. Blok Kurulları	87
a. Blok Kat Malikleri Kurulu	87
aa. Oluşumu	88
bb. Hukuki Niteliği	88
cc. Görev ve Yetkileri	89
b. Blok Niteliği Taşımayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu	93
aa. Oluşumu	94
bb. Hukuki Niteliği	94
cc. Görev ve Yetkileri	94
2. Ada Kurulları	95
a. Ada Kat Malikleri Kurulu	96
aa. Oluşumu	96
bb. Hukuki Niteliği	97
cc. Görev ve Yetkileri	97
b. Ada Temsilciler Kurulu	99
aa. Oluşumu	99
bb. Hukuki Niteliği	102
cc. Görev ve Yetkileri	103
3. Toplu Yapı Kurulları	104
a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	104
aa. Oluşumu	105
bb. Hukuki Niteliği	105
cc. Görev ve Yetkileri	105
b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	107

aa. Oluşumu.....	107
bb. Hukuki Niteliği	109
cc. Görev ve Yetkileri	109
III. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Uygulanacak Ortak Hükümler	111
A. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı Zamanı	111
1. Olağan Toplantı Zamanı.....	111
2. Olağanüstü Toplantı Zamanı	112
B. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı ve Karar Yeter Sayısı ve Hukuki Sonuçları	118
C. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Katılma ve Oy Hakkı	125
IV. Kat Malikleri Kurul Kararı Gerektiren İşler.....	128
A. Basit Oyçokluğu Gerektiren İşler.....	128
B. Vasıflı Oyçokluğu Gerektiren İşler	131
1. Çifte Çoğunluk Gerektiren İşler	131
a. Yönetici (veya Yönetim Kurulu Üyesi) Tayini	132
b. Denetçi (veya Denetim Kurulu Üyesi) Tayini	133
c. Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler.....	135
aa. Faydalı Yenilik ve İlaveler	135
bb. Çok Masraflı ve Lüks Yenilik ve İlaveler	137
d. Özürlülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler	139
e. Anayapının Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin ve Yakıtının Değiştirilmesi	141
2. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren İşler	143
a. Yönetim Planının Değiştirilmesi.....	143
b. Anataşınmazın Bakımına, Güzelliğinin Korunmasına İlişkin Değişiklikler	144
C. Oybirliği Gerektiren İşler	147
1. Bir Mesken (Konut) Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümün Eğlence veya Toplantı Yeri, Gıda ve Beslenme Yeri, İmalathane, Boyahane, Basımevi, Dükkan, Galeri veya Çarşı Gibi Yerler Haline Getirilmesi	148
2. Anataşınmaza Yeni Bağımsız Bölüm Eklenmesi veya Mevcut Çekme Kat Yerine Tam Kat Yapılması veya Zemin veya Bodrum Katlarında veya Arsanın Boş Kısımında 24. Maddenin İkinci Fıkrasında Yazılı Yerlerin Sonradan Yapımı veya İlavesi.....	152
3. Anayapının Dış Duvarlarının, Çatı veya Damın Reklam Maksadıyla Kiralanması Gibi Önemli Yönetim İşleri.....	157
4. Anataşınmazın Bir Hakla Kayıtlanması veya Arsanın Bölünmesi ve Bölünen Kısımın Mülkiyetinin Başkasına Devrolunması Gibi Temlik Tasarruflar	159
V. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali ve Hakim Müdahalesi.....	161

A. İptal Davası.....	162
B. Hakimin Müdahalesi	167
VI. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma.....	170
A. Belli Bir Yapıya veya Yapılardan Salt Birkaçındaki Kat Maliklerinin Ortak Kullanma ve Yararlanmasına Özgülenmiş Olan Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler	171
B. Bütün Bağımsız Bölümlerin Ortak Kullanım ve Yararlanmasına Tahsis Edilmiş Tesis ve Yerlere İlişkin Ortak Giderler	173
C. Ortak Giderleri Ödememenin veya Geç Ödemenin Yaptırımı.....	176
§ 5 TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ (VEYA YÖNETİM KURULU) VE TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM	183
I. Kat Mülkiyetinde Yönetici (veya Yönetim Kurulu)	183
II. Toplu Yapılarda Yönetici (veya Yönetim Kurulu)	186
A. Toplu Yapılarda Yöneticilerin Atanması	188
1. Blok Yöneticisi	188
2. Blok Niteliği Taşımayan Yapılar İçin Seçilecek Yönetici	189
3. Toplu Yapı Yöneticisi.....	190
B. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Görevleri.....	191
C. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Sorumluluğu	202
D. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Hakları	206
E. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Görevlerinin Sona Ermesi.....	208
III. Toplu Yapılarda Geçici Yönetim	210
§ 6 TOPLU YAPILARDA DENETÇİ (VEYA DENETİM KURULU)	214
I. Kat Mülkiyetinde Denetçi (veya Denetim Kurulu)	214
II. Toplu Yapılarda Denetçi (veya Denetim Kurulu)	216
SONUÇ	223
KAYNAKÇA.....	232

KISALTMALAR

<i>Art.</i>	Artikel
<i>A.Ş.</i>	Anonim Şirketi
<i>BGB.</i>	Bürgerlichesgesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
<i>BK.</i>	Borçlar Kanunu
<i>bkz.</i>	bakınız
<i>C.</i>	Cilt
<i>dpn.</i>	dipnot
<i>E.</i>	Esas
<i>EMK.</i>	Eski Medeni Kanun (Türk Kanunu Medenisi)
<i>HD.</i>	Hukuk Dairesi
<i>İBD.</i>	İstanbul Barosu Dergisi
<i>İİK.</i>	İcra ve İflas Kanunu
<i>İK.</i>	İmar Kanunu
<i>İÜHF.</i>	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
<i>İÜHFM.</i>	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
<i>K.</i>	Karar
<i>Kiptaş</i>	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<i>KMK.</i>	Kat Mülkiyeti Kanunu
<i>m.</i>	madde
<i>MBD.</i>	Manisa Barosu Dergisi
<i>N.</i>	Randnote
<i>No.</i>	Numara
<i>RG.</i>	Resmi Gazete
<i>s.</i>	sayfa
<i>S.</i>	Sayı
<i>T.</i>	Tarih
<i>T.C.</i>	Türkiye Cumhuriyeti
<i>TMK.</i>	Türk Medeni Kanunu
<i>TOKİ</i>	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<i>vb.</i>	ve benzeri

vd.	ve devamı
WEG.	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht “Wohnungseigentumsgezet” (Alman Kat Mülkiyeti Kanunu)
Y.	Yıl
Yarg.	Yargıtay
YHGK.	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YKD.	Yargıtay Kararları Dergisi
Yönetmelik	Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik
ZGB.	Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)
5711 sayılı Kanun	5711 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun
5912 sayılı Kanun	5912 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

GİRİŞ

Sanayileşmenin gelişmesi ve nüfus artışı gibi sebeplerle konutların yetersiz kalması sorunu diğer ülkelerde olduğu gibi bizde de kat mülkiyetine geçiş sürecini başlatmıştır. Kat mülkiyeti sistemine geçiş ile beraber tek katlı yapı dönemi yavaş yavaş sona ermeye başlamış, yerini ise çok katlı yapılar almaya başlamıştır¹. Buradaki asıl amaç, çok katlı yapılar yapılması suretiyle arsalardan daha fazla yararlanmak ve gökyüzüne doğru çıkılarak hava boşluğunu mülkiyetin konusu yapmak suretiyle değerlendirmektir².

¹ Kat Mülkiyetine geçiş süreci ve karşılaştırmalı hukuk açısından konunun değerlendirilmesi için bkz. **OĞUZMAN** Kemal, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Meselesi), s.1 vd.; **OĞUZMAN** Kemal, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında, İÜHF., C.:XXVIII, S.:4, İstanbul 1954 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı); s.342 vd.; **OĞUZMAN** Kemal, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi, İÜHF., C.:XXV, S.:1-4, İstanbul 1959 (Kısaltma: Tasarılar), s.133 vd.; **REİSOĞLU** Safa, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarılarının İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi, Ankara 1963 (Kısaltma: Tasarılar), s.1 vd. **REİSOĞLU** Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1979 (Kısaltma: Uygulamada Kat Mülkiyeti); s.21 vd.; **MARDİN** Ebül’ula, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948; s.7 vd.; **TEKİNAY** Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti), s.1 vd.; **AKİPEK** Jale, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İkinci Kitap, Mülkiyet, Ankara 1973, s.57 vd.; **GÖKNAR** Hikmet, Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbikatı, Ankara 1966, s.17 vd.; **ERDOĞAN** Celal, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Ankara 1968, s.19 vd.; **TELEK** Fatma, Kat Mülkiyeti ile Kat İrtifakı Arasındaki Farklar, İBD., C.:83, S.:1, İstanbul 2009, s.219 vd.; **BALCI** Şakir, Önalım Davaları, Ortak Mülkiyetten Doğan Uyuşmazlıklar, İzmir 2008, s.11 vd.; **FREEDMAN** Warren/**ALTER** B. Jonathan, The Law of Condominia and Property Owners’ Associations, New York 1992, s.1 vd.; **KEHOE** E. Patrick, Cooperatives and Condominiums, New York 1974, s.6 vd.

² “Condominium” veya “condo”, ev sahibi olabilmenin bir şeklidir. Amerika Birleşik Devletlerinde ve Kanada’da kat mülkiyetinin terim olarak karşılığını “condominium” teşkil etmektedir. Avustralya’da ve İngiliz Kolombiyasının Canada eyaletinde bu durum “starata” başlığı altında kullanılmaktadır. İngiltere’de ise kat mülkiyeti terimi olarak “commonhold” terimi kullanılmaktadır. Teknik olarak, condominium, bireylerin oturdukları bağımsız bölümlerin birleşmesiyle oluşan bir alan olarak tanımlanabilir. Bağımsız bölüm malikleri ise sadece o bağımsız bölüm sınırları içerisinde kalan hava boşluğunun sahibi olmaktadır. Bu sınırlar, o hava boşluğunu çerçeveleyen duvarlardan oluşmaktadır. Kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde, bağımsız bölüm malikine, diğer kat maliklerine zarar vermeyecek, bağımsız bölümün içerisinde kalan alana ait bir takım değişiklikler yapma imkanı tanınmaktadır. Bu hava boşluğunun dışında kalan alana ait yönetim işleri ise paylı mülkiyet ilişkisi içerisinde bir birlik oluşturularak çözüme kavuşturulacaktır. Chicago, New York City, Los Angeles, Miami, Toronto da dahil olmak üzere büyük şehirler kat mülkiyeti sistemini kullanmaktadırlar. <http://en.wikipedia.org/wiki/condominium>, 23.11.2009.

Amerika’da ilk defa Porto Riko yasal olarak kat mülkiyetini kabul etmek için harekete geçmiştir ve 1958 yılında Horizontal Property Act (Yatay Kat Mülkiyeti Kanunu) ile kat mülkiyetini kabul etmiştir. 1961 yılında Amerikan Kongresi, Federal Housing Administration (Federal Konut Yönetimi)’ı mortgage ile yatay mülkiyet şeklinde kurulan evler temin etme konusunda yetkilendirmiştir. 1963 yılının sonlarına doğru Amerikan eyaletlerinin kırka yakını kat mülkiyetini kabul etmiş bulunmaktadır. 1969 yılında ise, Vermont eyaletinin kat mülkiyeti kanununu kabul

Türk kanun koyucusu kat mülkiyetini, önce Medeni Kanun'un sistemini ve özellikle bütünleyici parça hakkındaki kuralları örselemeden karşılamak istemiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinde 06.01.1954 tarihli ve 6217 sayılı Kanunla bir değişiklik yapılmıştır. Buna göre bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde, paydaşların her birine münhasır istifade sağlamak amacıyla irtifak hakları tanınmasına imkan verilmiştir. Ancak sonradan 6217 sayılı Kanun yetersiz kalmıştır³. Bu süreç, kanun koyucuya özel olarak kat mülkiyetini düzenleme ihtiyacı hissettirmiş ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun'dan ayrı bir kanun

etmesi ile birlikte, Amerika'nın her eyaletinde kat mülkiyeti kabul edilmiştir. **FREEDMAN/ALTER**, s.2; **KEHOE**, s.8; **HAAR M. Charles/LIEBMAN** Lance, Property and Law, Boston and Toronto 1985, s.977.

Amerika'da günümüzde yaygın olan kat mülkiyeti çeşitlerinden bazıları; rezidans topluluk birlikleri, dockominia, devremülkler, ticari kat mülkiyeti, kira ilişkisi üzerine kurulu kat mülkiyeti olarak sayılabilir. **FREEDMAN/ALTER**, s.4. Amerika'daki kat mülkiyeti sistemi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **FREEDMAN/ALTER**, s.1 vd.; **KRATOVIL** Robert/**WERNER** J. Raymond, Real Estate Law, Prentice-Hall Series in Real Estate, New Jersey 1983, s.497 vd.; **KEHOE**, s.12 vd.; **ROSE** G. Jerome, The Legal Adviser on Home Ownership, Boston Toronto 1964, s.23 vd.; **BERGFIELD** B. Philip, Principles of Real Estate Law, New York 1979, s.15 vd.; **SINGER** William Joseph, Introduction to Property, New York 2005, s.374 vd.; **DONAHUE** Charles/**KAUPER** Thomas E./**MARTIN** Peter W., Cases and Materials on Property-An Introduction To The Concept and The Institution, St. Paul-Minnesota 1993, s.442 vd.; **FRIEDMAN** P. Jack/**HARRIS** C. Jack/**DISKIN** A. Barry, New York 2005, s.6 vd.; **HAAR/LIEBMAN**, s.977 vd.

İngiltere'de kat mülkiyeti sistemine geçiş; Amerika, Avusturalya ve Yeni Zellanda'da kabul edilen kat mülkiyeti kanunları örnek alınarak 1987 yılında olmuştur. İngiltere'de kat mülkiyetine geçiş ile birlikte kat mülkiyetine tabi olan yapılar için tapu kütüğünde özel bir sistem öngörülerek; bağımsız bölümlerin tapu sayfasında ayrı olarak kayıt edilmesi olanağı sağlanmıştır. Bu sayede anataşınmaz bünyesinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde ayrı bir mülkiyet hakkı tanınması imkanı doğmuştur. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ALDRIDGE** M. Trevor, Law of Flats, London 1989, s.4 vd.; **BURN** E. H., Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property, London-Edinburgh-Dublin 2000, s.180 vd.; **WARBURTON** Jean, Sharing Residential Property, London 1990, s.2 vd. İngiltere'de 2002 yılında Kat Mülkiyeti Reform Kanunu kabul edilmiş, 27 Eylül 2004 yılında yürürlüğe girmiştir. 2004 yılında kanun ile birlikte Kat Mülkiyeti Yönetmeliği de yürürlüğe girmiştir. **SILVERMANN** Frances, The Law Society's Conveyancing Handbook, London 2006, s.705.

Kanada'da ise, ilk defa 1998 yılında "Kat Mülkiyeti Kanunu" (Condominium Act- Strata Property Act) kabul edilmiştir. <http://en.wikipedia.org/wiki/condominium>, 23.11.2009. Kanada'da son yıllarda, kat mülkiyeti artış göstermiştir. Her yıl yüzbinlerce plaza ve yapılar inşa edilmektedir. Kanada, bu süratli gelişmenin merkez üssü haline gelmiştir. 2005 yılında, 17.000 yeni konut yapılarak satılmıştır. Miami'de ise bu sayı 7.500 olarak tespit edilmiştir. <http://en.wikipedia.org/wiki/condominium>, 23.11.2009.

Hindistan'da ise, kat mülkiyeti daha çok "daire" olarak bilinmektedir. Özellikle Mumbai (Bombay) gibi büyük şehirlerde kat mülkiyeti son derece yaygındır. Fakat kat mülkiyeti ülkenin tamamına yaygınlaşmamıştır. <http://en.wikipedia.org/wiki/condominium>, 23.11.2009.

³ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.3. Bu sisteme, müşterek mülkiyet-irtifak sistemi de denilmektedir. Bu sisteme göre, müşterek mülkiyete tabi binanın her katından bir hissedarın münhasır yararlanma yetkisini sağlamak üzere o hissedar lehine Medeni Kanun'un 753. maddesine müstenit bir irtifak tesisi söz konusu olmaktadır. **OĞUZMAN**, Kat Mülkiyeti Meselesi, s.7. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN**, Kat Mülkiyeti Meselesi, s.13 vd.

olarak 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş ve 02.01.1966 tarihinde ise yürürlüğe girmiştir⁴. Memleketimizde 23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kanunla düzenlenen kat mülkiyetini, kanun koyucunun, taşınmazın özel bir çeşidi olarak kabul ettiği KMK.’nın 3. maddesi ile 13. maddesinden anlaşılmaktadır⁵.

Kat mülkiyeti hukuk sistemimiz yönünden, bir yapının (binanın) başlı başına kullanılmaya elverişli bölümlerini, bütünden ayırarak onlara bağımsız bir hüviyet veren ve böylece mülkiyet hakkının konusu haline getiren bir kurumdur. Bu bakımdan kat mülkiyeti sosyal ve ekonomik ihtiyaçların zorladığı, geniş kitlelerin konut sıkıntısını gidermek amacıyla kabul edilmiş özel bir taşınmaz mülkiyeti çeşididir⁶.

KMK.’nın 1. maddesi uyarınca; kat mülkiyeti tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo gibi bölümlerinde kurulmuş bağımsız mülkiyet hakkıdır. Böylece kat maliki, bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişi olarak tanımlanabilir.

Yukarıdaki tanımdan anlaşılaçağı üzere, “kat mülkiyeti” belli bir anlamda kullanılmış teknik bir deyimdir. Bu deyimle, yalnız katlar üzerinde mülkiyet hakkı değil, fakat duruma göre, bir kattaki muhtelif daireler ve mağaza, depo gibi bağımsız bölümler üzerindeki bağımsız mülkiyet hakları da ifade edilmiştir⁷.

Kat mülkiyeti sui generis mahiyette toplu bir mülkiyet çeşididir. Çünkü bu mülkiyette birbirine bağılı fakat konu ve muhteva itibariyle birbirlerinden farklı iki hak mevcuttur. Bu haklardan biri bir binanın muayyen bir bağımsız bölümü -kat, daire gibi- üzerinde sahip olunan özel mülkiyetteki hak, diğeri ise, arsa ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkıdır. İşte paylı maliklerden her birinin kendisine tahsis edilen bağımsız bölüm üzerindeki hakkı ile paylı mülkiyet payı kat mülkiyeti olarak

⁴ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 51. maddesi 1969 tarihinde 1166 sayılı Kanunla değişikliğe uğramıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu’na 13.04.1983 yılında 2814 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle ek 3. madde eklenmiştir.

⁵ **OĞUZMAN** Kemal/**SELİÇİ** Özer/**OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s.485; **ESENER** Turhan/**GÜVEN** Kudret, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s.254; **AKİPEK** Jale/**AKINTÜRK** Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s.417.

⁶ **GÜRİSOY** Kemal/**EREN** Fikret/**CANSEL** Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s.472-473.

⁷ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.28.

adlandırılır⁸. Kat maliklerinin paylı mülkiyet payları ile katlar üzerinde sahip oldukları özel nitelikteki mülkiyet hakları birbiri ile bağlantılıdır.

Kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusunda hukukumuzda bir görüş birliği bulunmamaktadır. Buradaki görüş ayrılığının sebebini, kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerinde sahip oldukları özel hakkın niteliği oluşturmaktadır. Özellikle söz konusu hakkın niteliğinin teknik anlamda bir mülkiyet hakkı olup olmadığı konusunda tartışmalar yaşanmıştır.

Hukukçularımız arasında bu konudaki uyuşmazlığın ana nedeni, kat mülkiyeti sisteminin temelini; paylı mülkiyet payları üzerinden mi yoksa bağımsız bölümler üzerinden mi aldığı noktası oluşturur. Yazarların çoğunluğu, Türk Hukuku'nda İsviçre Hukuku'ndan farklı olarak, kanunun aradığı şartları haiz olan her bağımsız bölümün, arsa payı ve ortak yerlerle birlikte ayrı ve özel bir mülkiyetin konusunu oluşturduğunu düşünmektedirler. Bu fikre göre, kanun kat mülkiyetini düzenlerken açıkça paylı mülkiyet payını değil, bağımsız bölümleri esas almıştır. Bu görüş uyarınca, kat mülkiyeti taşınmazdaki paylı mülkiyet payının kat üzerindeki türü kendine özel mülkiyetle bağlantılı olmasını ifade etmektedir⁹.

Bu görüşü savunan Türk hukukçularına göre; 634 sayılı Kanunda paylı mülkiyet payları değil, bağımsız bölümler esas alınmaktadır. Tapu sicilinde paylı mülkiyet payları yerine bağımsız bölümlere sahife açılması bunu gösterir. Bu görüşe göre, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o sahiptir¹⁰. Oğuzman'a göre; “..kat, daire veya diğer bir bölümde hissedarın sahip olduğu münhasır istifade hakkı bir kat mülkiyeti,

⁸ AKİPEK, s.57; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.29; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.474; YÜKSEL Ali Sait, Immobilien in der Türkei, Recht und Praxis (Türkiye’de Taşınmaz Mal Hukuku ve Uygulaması), Yayımlayan: Hermann Hottmann, İstanbul 1991, s.29.

⁹ Bu görüş ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. TEKİNAY, Kat Mülkiyeti, s.3; ARPACI Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984 (Kısaltma: Kat Mülkiyetinde Yönetim), s.3 vd.; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.28 vd.; AKİPEK, s.59; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s.476.

¹⁰ Bu görüşü savunan yazarlar için bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.491; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.28. Ancak bu görüşü savunan OĞUZMAN ve REİSOĞLU, söz konusu düzenlemenin Medeni Kanun’daki prensiplerle uyuşmamış olduğunu ileri sürmektedirler. Bkz. REİSOĞLU, Tasarılar, s.145 vd.; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı, s.4.

daire mülkiyeti, bölüm mülkiyeti olarak isimlendirilse dahi, realitede, bunun, gayrimenkulde hissedar olmaya bağlı, paylı mülkiyet nizamına tabi, bir münhasır istifade hakkı olduğu görülmektedir.”¹¹. Bu görüş çerçevesinde Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir; KMK.’da, kat mülkiyeti kavramı ile eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet düzeni kurulduğunu ileri sürmektedirler. Böylece, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet hakkına da o sahiptir¹².

Buna karşılık doktrindeki diğer bir görüş ise, kat mülkiyetinin bağımsız özel bir mülkiyet olarak değerlendirilemeyeceğini ileri sürmektedir. Bu görüşü savunanlar, Türk Hukuku’nda da İsviçre Hukuku’na benzer bir düzenleme olması gerektiğini düşünmektedir. Bu görüş uyarınca, kat mülkiyeti taşınmazdaki paylı mülkiyet payının kat üzerindeki türü kendine özel mülkiyetle bağlantılı olmasını ifade etmektedir¹³.

Bu görüşü savunan Sungurbey’e göre; kat mülkiyetinde asıl olan paylı mülkiyet paylarıdır ve hukukumuzda da, İsviçre Hukuku’nda olduğu gibi tapu kütüğünde ayrı sayfeler, bağımsız bölümlerden tek başına yararlanma hakkı veren arsa payları için açılmaktadır¹⁴. İsviçre Hukuku’nda kat mülkiyeti, her kat üzerinde kurulmuş bağımsız bir mülkiyet değildir. Bu sistemde kat mülkiyeti, türü kendine özel (sui generis) ve iki unsurdan oluşan bir aynı hak olarak düzenlenmiştir. Bunlardan biri taşınmazın tümüne yaygın bir mülkiyet payı, diğeri de taşınmazın belli bir bölümünde

¹¹ OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s.167.

¹² OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.491. Kat mülkiyetinin eşyaya bağlı mülkiyet olmasının hukuki sonucu, bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o sahiptir. Sınırlı aynı haklar bağımsız bölüm üzerinde kurulur ve kuruldukları anda arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payını da kayıtlar (KMK. m. 5). Kira gibi kişisel haklar için de durum böyledir. Arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payının, bağımsız bölümdeki kat mülkiyetinde ayrı olarak devri, rehni veya başka bir aynı hakla yükümlenmesi söz konusu olmaz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.491.

¹³ Bu görüş ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. TEKİNAY, Kat Mülkiyeti, s.3; ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.3 vd.; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.28 vd.

¹⁴ SUNGURBEY İsmet, Medeni Hukuk Eleştirileri, İkinci Cilt, İstanbul 1970 (Kısaltma: Eleştiriler), s.110 vd.; KARAHASAN da bu görüşe katılmaktadır. Bkz. KARAHASAN Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt I, İstanbul 2008 (Kısaltma: Cilt I), s.52 vd. Alman ve Türk Kat Mülkiyeti Kanunları, paydaşları, “Herkes kendi evinin beyidir” ilkesince kendilerine ayrılan kat ya da bölüklerde egemen kılmak kaygısıyla bu “özel mülkiyet” deyimini kullanmışlardır. Oysa, nesneler üzerindeki bir egemenlik hakkı ya düpedüz, gerçek mülkiyet hakkı, ya da sınırlı nesnel hak (sınırlı aynı hak) olabilir; yoksa çağdaş medeni hukukta, somut özü ne olursa olsun, özel, ayrı bir çeşitten ikinci bir mülkiyet hakkı kavramının yeri yoktur. SUNGURBEY, Eleştiriler, s.113.

münhasır bir yararlanma ve yönetme hakkıdır. Dolayısı ile İsviçre Hukuku'nda kat mülkiyetinde asıl olan paylı mülkiyet payıdır¹⁵. Sungurbey, Alman Hukuku¹⁶ açısından ise meselenin tartışmalı olduğunu işaret etmiştir. Alman Hukuku'nda, tartışmanın kaynağını paydaşların katlardaki özel mülkiyetinin tek başına bağımsız bir mülkiyet mi, yoksa katlarla belirlenmiş kendine özgü bir mülkiyet hakkı olup, olmadığı oluşturur.

¹⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.2-3; **SUNGURBEY**, Eleştiriler, s.110 vd.; **REİSOĞLU**, Tasarılar, s.26 vd.; **OĞUZMAN**, Kat Mülkiyeti Meselesi, s.153 vd.; **OĞUZMAN**, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı, s.1020 vd.; **REY** Heinz, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des Schweizerischen Sachenrechts Band I, Bern 2007, s.209 vd.; **WEBER** H. Rolf, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Praktische Möglichkeiten und Grenzen Vertraglicher Gestaltung im Schweizerischen und Deutschen Recht, Zurich 1979, s.10 vd. İsviçre kanun koyucusu 1 Ocak 1965 tarihinde yürürlüğe giren 1963 tarihli bir kanunla Medeni Kanun'a 19 madde ekledi ve kat mülkiyeti başlığı altında yeni bir düzenleme getirdi (ZGB. Art. 712a-712t). ZGB Art. 712a uyarınca; kat mülkiyetinin tanımı şu şekilde yapılmıştır: "Kat mülkiyeti bir taşınmaz üzerinde kurulan ve paydaşlardan her birine binanın belli bölümlerinde münhasıran kullanmak ve tasarrufta bulunmak hususunda özel hak veren bir paylı mülkiyet payıdır.". Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **REY**, s.208 vd.; **FRIEDRICH** Hans Peter, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1965, s.11-45; **SCHÜLE** Kezia Baader, Praktische Probleme der Nutzniessung an Stockwerkeigentums-Anteilen, Zürich-Basel-Genf 2006, s.25 vd.; **WERMELINGER** Amédéo, Das Stockwerkeigentum, Kommentar der Artikel 712a bis 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Zürich-Basel-Genf 2004, s.4 vd.; **MEIER-HAYOZ** Arthur/**REY** Heinz, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV, Bern 1988, Vorbemerkungen zu den Art. 712 a-712 t, N. 3 vd.; **HONSELL** Heinrich/**VOGT** Peter Nedim/**GEISER** Thomas, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, Basel 2003, Art. 712, N. 1 vd.

¹⁶ Alman Hukuku'nda kat mülkiyeti bizde olduğu gibi ayrı bir kanunla düzenlenmiştir. Söz konusu kanun; "Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG.))" dir. Bu kanun 1951 tarihli'dir. 1 Haziran 2007 tarihinde ise, Alman Kat Mülkiyeti Kanunu'nda (WEG.) reform yapılmıştır. **FRITSCH** Rüdiger, Das Neue Wohnungseigentumsrecht, Baden-Baden 2007, s.17 vd.; **FISHER** Howard, The German Legal System and Legal Language, New York 2009, s.116.

Alman Hukuku'nda düzenlenen bu kanunda (WEG.), üç çeşit özgün nitelikte mülkiyet hakkı (Sonderrecht) bulunmaktadır. Birincisi, bizdeki kat mülkiyetine tekabül eden Wohnungseigentum arsa payına bağlı olarak, mesken nitelikte bina bölümlerinde kurulmaktadır. Bölüm mülkiyeti (Teileigentum) adı verilen ikincisi, yine arsa payına bağlı olarak mesken nitelikli olmayan bina kısımları üzerinde kurulmaktadır (WEG. § 1). Daimi mesken hakkı (Dauerwohnrecht) adı verilen üçüncüsü ise, arsa payına bağlı olmayarak bina veya bina kısımları üzerinde kurulmaktadır. Daimi mesken hakkının amacı, mesken yani oturma olabileceği gibi, işyeri, ticari nitelikte de olabilir. **ERTAŞ** Şeref, Yeni Türk Medeni Kanun Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2008, s.411 vd. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WOLF** Manfred, Sachenrecht, München 1987, s.53 vd.; **SCHWAB** Karl Heinz/**PRÜTTING** Hans, Sachenrecht, München 2003, s.290 vd.; **SPIELBAUER** Thomas/**THEN** Michael, Wohnungseigentumsgesetz Mit Weiterführenden Vorschriften Kommentar, Berlin 2008, s.41 vd.; **ACKER** Wendelin/**BOMHARD** Roland/**HAAS** Hermann-Heinrich/**HILT** Christoph/**MEINBERG** Volker/**SALZMANN** Stephan/**SEIBEL** Claudia/**WESTERMANN** Ulrich/**THOMPSON** Stephanie, Transactions in Real Property in Germany, CCH Europe 1994, s.6 vd.; **KLASSEN** Kurt/**EIERMANN** Urs, Das Mandat in WEG-Sachen, München 2008, § 1, N.1; **BÄRMANN** Johannes/**ARMBRÜSTER** Christian/**BECKER** Matthias/**MERLE** Werner/**PICK** Eckhart/**WENZEL** Joachim, Bärmann Wohnungseigentumsgezet, Gezet Über Das Wohnungseigentum und Das Dauerwohnrecht Kommentar, München 2008, § 1, N.1 vd.; **RÖLL** Ludwig, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, Köln 1991, s.29 vd.; **KAHLEN** Hermann, Praxiskommentar zum Wohnungseigentumsgezet, Luchterhand 2000, s.2 vd.

Sungurbey, paydaşların katlardaki bu “özel mülkiyeti”nin gerçek bir mülkiyet olmadığını ve sadece katlarda belirlenmiş kendine özgü bir egemenlik hakkı olduğunu ifade etmektedir. Dolayısıyla, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun ifadesine bakıp da bağımsız bölümler üzerinde gerçek anlamda bir mülkiyet hakkının bulunduğunu düşünmek yanlıştır¹⁷.

Tekinay ise, paylı mülkiyete tabi ortak yerlerin çerçevesiyle bölümlerde tasarruf, kullanma ve yararlanma yetkilerini elinde toplayan kişiyi kat maliki sayıp onun sahip olduğu hakkın özel bir mülkiyet olarak kabul edilmesi gerektiğini düşünmektedir. Yazara göre, mülkiyetin içeriği toplumsal ihtiyaçlara göre şekillenmektedir¹⁸.

Çalışmamızın konusu itibarıyla kat mülkiyetinin hukuki niteliği çalışmamızın sınırları dışında kalmaktadır. Dolayısıyla, bu konudaki görüşlerin kısa bir özetini verdikten sonra çalışmamızın konusunu teşkil eden toplu yapı kavramı ve toplu yapılarda yönetim kısmını inceleyeceğiz. Toplu yapının hukuki niteliği konusu ise, çalışmamız içerisinde ayrı bir bölüm altında ayrıntılı olarak değerlendirilecektir.

5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu’na “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlıklı yeni bir bölüm eklenmiş ve böylece ilk defa toplu yapı kavramı ve toplu yapı yönetimi kanunda düzenlenmiştir. Bugüne kadar Yargıtay kararları ile şekillenen toplu yapılar ve toplu yapıların yönetimine ilişkin hususlar, söz konusu değişiklik kanunu ile hukuki mevzuatımızda düzenlenmiş olmaktadır. Çalışmamızda, söz konusu değişiklik ile hukukumuza giren toplu yapılarda yönetim kavramı değerlendirilecektir.

¹⁷ **SUNGURBEY**, Eleştiriler, s.110 vd. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SUNGURBEY** İsmet, Medeni Hukukun Temel Sorunları, Ankara 2003, s.716 vd. Alman Hukuku açısından kat mülkiyetinin hukuki niteliği hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **BAUR** Fritz/**STÜRNER** Rolf, Lehrbuch Des Sachenrechts, München 1992, s.308 vd.; **FISHER**, s.116.

¹⁸ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.8. **TEKİNAY**, kat mülkiyetinde arsa payının esas olduğunu ve bağımsız bölümün bu paya bağlandığını savunan görüşle, tam tersine bağımsız bölümün esas olduğunu ve arsa payının bu bölüme bağlandığını savunan görüş arasındaki fikir ayrılığının, daha çok tapu sicil tekniğini ilgilendirdiğini, bunun dışında pratik bir sonuç doğurmayacağını düşünmektedir. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.9.

Çalışmamızın birinci bölümünde öncelikli olarak toplu yapı kavramı incelenecektir. Toplu yapı kavramının tanımı, unsurları, hukuki niteliği değerlendirilecek; toplu yapılarda ortak yerler, toplu yapı vaziyet plan ve projeleri, toplu yapılarda yönetim planı ve toplu yapıların kurulması konularına açıklık getirilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise toplu yapıların organları ve toplu yapıların yönetimi incelenecektir. Toplu yapılarda yönetim konusu, 5711 sayılı Kanun ile ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca, toplu yapıların yönetiminde kat malikleri kurulu, yönetim kurulu (yönetici) ve denetim kurulu (denetçi) yer alacaktır. Ancak bu organlar, klasik anlamda kat mülkiyetinde yer alan organlardan farklılık taşımaktadırlar. Özellikle, kat malikleri kurulu, toplu yapılarda 3 ayrı organ şeklinde düzenlenmiştir. Bunlar; blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu olarak kanun koyucu tarafından belirtilmiştir. Bununla beraber; ada kat malikleri kurulu yetkisini yönetim planında ada temsilciler kuruluna; toplu yapı kat malikleri kurulu ise yetkisini yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabilecektir. Çalışmamızda toplu yapılarda yer alacak kat malikleri kurulları ayrıntılı olarak incelenecektir. Toplu yapı bünyesinde görev yapacak kat malikleri kurullarının görevleri, görev alanları ve çakışan görev alanlarında hangi organın yetkili olacağı hususları ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Bu inceleme kapsamında toplu yapılarda yer alan organların toplantı zamanı, toplantı ve karar yeter sayısı, toplantıya katılma ve oy hakkı konuları, toplu yapılarda yer alan kurullara uygulanacak ortak hükümler başlığı altında değerlendirilecektir.

Toplu yapı yönetimi içerisinde yer alan kat malikleri kurul kararı gerektiren işler, toplu yapı kat malikleri kurul kararlarının iptali ve hakimın müdahalesi, toplu yapılarda ortak giderlere katılma ve ortak giderlere katılmamanın yaptırımları çalışmamızın ikinci bölümünde ele alınacaktır.

Toplu yapılarda yönetim konusunda, kat malikleri kurullarının yanında yönetici (veya yönetim kurulu) ve denetçi (veya denetim kurulu) organları da 5711 sayılı Kanun ile düzenleme konusu yapılmıştır. Çalışmamızda, toplu yapılarda yönetici kavramı açıklanacak ve toplu yapı içerisinde yer alan yöneticilerin atanması, görevleri, sorumluluğu, hakları ve görevlerinin sona ermesi konuları incelenecektir. Toplu

yapılarda yöneticinin incelenmesinin ardından, toplu yapılarda geçici yönetim konusu değerlendirilecektir. Çalışmamızın ikinci bölümünün sonunda ise, toplu yapılarda görev yapacak son organ olan denetçi inceleme alanı bulacaktır. Bu inceleme kapsamında, denetçinin atanması, görevleri ve denetçinin görevinin sona ermesi konularına değinilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK TOPLU YAPI VE KURULMASI

§ 1 TOPLU YAPI KAVRAMI, UNSURLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

I. Toplu Yapı Kavramı

Çalışmamızda toplu yapı kavramı ele alınmadan önce genel olarak yapı kavramı incelenecektir. Yapı kavramı değerlendirildikten sonra ise KMK. açısından yapı kavramı açıklanacaktır. KMK. açısından yapıları; bireysel yapı ve toplu yapı olarak ikili bir ayrım ile değerlendirebiliriz. Bilindiği üzere; 5711 sayılı Kanun ile eklenen toplu yapı kavramından önce, KMK.'da bireysel yapı düşüncesi hakimdi. Bu kapsamda, KMK. hükümleri bireysel yapı düşüncesinden hareketle düzenlenmiştir. Ancak zamanla bireysel yapılar, toplu yapılara dönüşmeye başlamıştır. Bu sebeple, çalışmamızın bu bölümünde yapı kavramı açıklandıktan sonra; klasik anlamda kat mülkiyeti ilişkisi kapsamında bireysel yapı kavramına açıklık getirilecektir.

A. Yapı Kavramı

Türk Medeni Kanunu'nda ve Borçlar Kanunu'nda yapının bir tanımı yapılmamıştır. Ancak BK.'nın 58. ve 59. maddelerinde bina sahibinin sorumluluğundan ve yükümlülüklerinden söz edilmiştir. BK.'nın 58. maddesine göre; “Bir bina veya imal olunan herhangi bir şeyin maliki, o şeyin fena yapılmasından yahut muhafazadaki kusurundan dolayı mes’ul olur. Bu cihetten dolayı kendisine karşı mes’ul olan şahıslar aleyhindeki rücu hakkı mahfuzdur.”. BK.'nın 59. maddesinde ise; bina sahibinin alması gereken yükümlülükler düzenlenmektedir. BK.'nın 59. maddesi düzenlemesi uyarınca; “Bir binadan yahut diğer bir şahsın imal ettiği şeylerden dolayı zuhura gelecek bir zarara maruz olan kimsenin tehlikeyi bertaraf etmek için, lazım gelen tedbirlere tevessül etmesini malikten talep etmeğe hakkı vardır. Şahısların ve malların vikayesine dair olan zabıta nizamları bakidir.”.

TMK.’nın haksız ve taşkın inşaatı düzenleyen 722 ve devamı maddelerinde ise başkasının arazisine yapılan veya taşırılan yapıların hukuki durumu düzenlenmiştir¹⁹. TMK.’nın 738. maddesinde ise “Kazı ve Yapılar” başlığı altında dolayısıyla yapıdan bahsedilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde yapı ve bina kavramları ayrı ayrı tarif edilmiştir. Söz konusu maddenin 9. fıkrasında yapı; “Karada ve suda daimi veya muvakkat, resmi ve hususi, yeraltı ve yer üstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir” şeklinde tanımlanırken, 10. fıkrasında bina; “Kendi başına kullanılabilen üstü örtülü, insanların içine girebildikleri ve insanların oturma, çalışma ve eğlence veya dinlenmelerine ve ibadet etmelerine yarayan, hayvanların veya eşyaların korunmasına yarayan, yapılardır” diye tanımlanmıştır. Bu tanımlardan anlaşılacağı üzere İK. yapıya daha geniş, bina kavramını da içerisine alacak şekilde bir anlam yüklemiştir²⁰.

TMK. hükümlerini ve bu yöndeki yargı içtihatlarını göz önünde tutarak yapıyı “teknğin yardımı ve insan eliyle yeraltına ve üstüne sürekli kalmak üzere yapılan ve toprağa sıkıca bağlı bulunan tüm inşaat ve imalat” şeklinde tarif etmek mümkündür²¹. KMK.’da ise yapının tanımı yer almamaktadır. Ancak KMK.’nın 66. maddesinde toplu yapının tanımı bulunmaktadır. KMK.’nın 66. maddesindeki tanım uyarınca; “Toplu

¹⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **AKMAN** Sermet Galip, Taşkın İnşaat, İstanbul 1982, s.26 vd.

²⁰ **ÖZKAYA** Eraslan, İmar Hukuku Ders Notları, İstanbul 2007, s.115; **ERKÜN** Safa, Türk İmar Hukuku’nun Ana Çizgileri, İstanbul 1999, s.48. **ERGEN**’e göre ise; İmar Kanunu’nda yer alan tanımlara göre yeraltı ve yerüstü inşaatı ile yapılan her tesis yapı tanımı içine girmektedir. Örneğin, yerüstü inşaatı ile yapılan bahçe duvarı yapısıdır. Yapı, İmar Kanunu’nun 5. maddesinin 9. fıkrasında yer alan tanımda belirtilen özelliklere sahip olması halinde bina niteliğine kavuşmaktadır. Öyleyse, binanın yeraltı inşaatı ile temeli yapılan yapısıdır. Ancak; temel, tek başına yukarıda yer alan “bina” tanımına girmediği için bina olarak nitelemek mümkün değildir. Yine, binanın her bir duvarı, balkonu ve çatısı tek başına yapı niteliğindedir. Böyle olunca da, binanın inşaat ile yapılan her bir kısmı yapı kavramı içine girmektedir. **ERGEN** Cafer, İmar Planları, Ankara 2006, s.215. Alman Hukuku’nda ise yapının tanımı şu şekilde verilebilir: Yapı, bir toprak parçası üzerinde kurulu, üzeri kapatılmış (çatılı), içerisinde insanların ikamet edebildikleri, hayvanların barınabildiği, eşyaların ise içerisinde yer alabildikleri bina olarak tanımlanmıştır. Bkz. **PRÜTTING** Hanns/**WEGEN** Gerhard/**WEINREICH** Gerd, BGB. Kommentar, Luchterhand Köln 2009, § 836, N.3.

²¹ **ÖZKAYA**, s.115-116. **KALABALIK** ise yapıyı şu şekilde tanımlamıştır: Medeni Hukuk ve özellikle Borçlar Hukuku açısından yapı, insanların içine girmesine elverişli bir şekle sahip ve insanların, hayvanların ve eşyaların bakım ve korunmalarına tahsis edilmiş, toprağa bağlı, onun altında ve üstünde kapalı alanı olan özel bir inşa eserdir. **KALABALIK** Halil, İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), İstanbul 2005, s.473.

yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı” ifade eder. Kanun koyucu her ne kadar KMK.’da yapıyı tanımlamamışsa da; toplu yapının diğer şartları da ihtiva etmesi sureti ile yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı birden fazla yapıdan oluşacağını belirtmiştir. Bu tanımdan yola çıkarsak, toplu yapı içerisinde yer alacak yapılar; İK.’da tanımlanan “yapı” kavramından biraz daha dar anlamda yorumlanmalı ve İK.’nın 5. maddesinde yer alan “bina” kavramına daha yakın bir anlamda kullanılmalıdır. Bu sebeple, toplu yapıyı oluşturacak yapılar, belli bir toprak parçası üzerinde çatılı olarak inşa edilmiş, hayvanların ve eşyaların korunabildiği ve barınabildiği, insanların oturma, yaşama, dinlenme, eğlenme vb. amaçlarla kullanılabildiği yerlerdir; şeklinde tanımlanabilecektir. Toplu yapının unsurları bölümünde ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere²², toplu yapı bünyesinde yer alan yapılar, blok niteliğinde yapılar ve blok niteliğinde olmayan yapılar olarak ikiye ayrılmaktadır.

B. Bireysel Yapı Kavramı

Nüfusun hızla artması, arsa fiyatlarının özellikle şehirlerde küçük müstakil ev yapımına imkan vermemesi, kanun koyucuyu, çeşitli ülkelerde olduğu gibi, Ülkemizde de, kat mülkiyetini düzenlemeye, bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, dükkan gibi bağımsız bölümlerinin müstakil mülkiyete konu olmasını kabule zorlamış ve bu amaçla hazırlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2 Ocak 1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir²³.

Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken, uygulamada, belli bir arsa (parsel) üzerinde yapılmış veya yapılacak birden fazla bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu olmakta ve bütün ortak yer ve tesisler tek parsel tek yapı içinde yer almaktaydı. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu’nda, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, anataşınmazın yönetimi, ortak

²² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 1, II, A, 2.

²³ 5711 sayılı 14/11/2007 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun Genel Gereğinden alınmıştır.

giderlere katılma gibi hususlar düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir²⁴.

KMK.'nın 1. maddesinin birinci fıkrasında, bir binanın kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bağımsız bölümleri müstakil bir mülkiyet konusu sayılmış; yine Kanunun 5. maddesinin ikinci fıkrasında, paylı mülkiyet esaslarına göre, o bağımsız bölümün arsa payları vasıtası ile arsayla ve anataşınmazdaki ortak yerlerle irtibatlandırılması gerektiği belirtilmiştir²⁵. KMK.'nın 5. maddesi, arsa ve bağımsız bölüm arasındaki ilişkiyi düzenlemiştir. Bu düzenleme sadece tek bağımsız parsel üzerindeki tek yapıda yer alan bağımsız bölümler arasındaki ilişkiyi düzenlemekteydi²⁶.

KMK. hükümleri klasik anlamda kat mülkiyeti ilişkisi esas alınarak hazırlanmıştır. Ancak aşağıda ayrıntılı olarak inceleyeceğimiz üzere zamanla klasik anlamda kat mülkiyeti ilişkisi, yaygın kat mülkiyetine dönüşmüş ve bir veya birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapılar yer almaya başlamıştır²⁷.

C. Toplu Yapı Kavramı

Toplu yapı, bir veya birden çok taşınmaz üzerinde belirli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak konut, alt yapı, ortak yerler, ticari, kültürel, sosyal tesis ve bunların hizmet yerleri ile kat mülkiyetine konu teşkil etmeyen kamuya açık alanı ifade eder²⁸.

²⁴ 5711 sayılı 14/11/2007 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun Genel Gereğinden alınmıştır.

²⁵ **ANTALYA** Gökhan, Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar, Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y.:1996, C.:10, S.:1-3, İstanbul 1998, s.105.

²⁶ Bu konudaki bir görüş ise, “Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin mutlaka aynı çatı altında veya aynı bina içinde yer almaları gerekli değildir. Aynı arsada yer alan yapılardan herbirinde bir veya birden fazla bağımsız bölümler bulunması ve bu bölümlerden herbiri üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkündür. Bizce bu imkan, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda 13.04.1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce de vardı. Böyle olmakla beraber uygulamada görülen bazı duraksamalar nedeniyle kanun koyucu 2814 sayılı Kanunla, aynı parsel üzerinde yapılacak birden fazla yapının dahi bağımsız bölümler içerebileceğini açıkça ifade etmiştir. Bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.13.

²⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 1, I, C, 1 ve 2.

²⁸ **ANTALYA**, s.106.

Toplu yapı kavramı, bağımsız bölümlerden, ortak yerlerden ve eklentilerden oluşur. Toplu yapı kavramı açısından önemli olan husus, toplu yapının birden çok parsel üzerinde mevcut bulunan birden fazla yapı veya yapılardan oluşmuş olmasıdır. Anataşınmaza ek olarak, sosyal, kültürel tesisler ve kamuya açık alanlar da toplu yapı kavramı içinde değerlendirilir. Günümüzde toplu yapı kavramı yerine “site” kavramı da kullanılmaktadır.²⁹.

Kırsal kesimden şehirlere göçün artış göstermesi, şehir nüfusunun büyük artışlar göstermesi, gecekondü gerçeği sonucunda Belediyelerce büyük toplu konut alanlarının belirlenerek kooperatifler vasıtası ile yapılaşmanın teşvik edilmesi, devlet bankası eliyle uydu kentlerin kurulması, inşaat alanlarının parsel bazında birden fazla taşınmaza yayılması, şehirlerin çevresinde çeşitli sitelerin oluşmasıyla birlikte birden fazla taşınmazda toplu yapılar oluşmuştur³⁰. Söz konusu toplu yapılara ilişkin örneklerin başında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.³¹ tarafından yapılan toplu yapılar gelmektedir. Bu konuda, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın (TOKİ), toplu yapılaşmadaki önemli rolünün göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye’de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir³². Bu amacın gerçekleştirilmesi için TOKİ tarafından dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyaçlarının sağlanması amacı ile toplu konutlar inşa edilmiştir. Bu konuda Belediyeler tarafından yapılan toplu yapılaşma örneği olarak ise; İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.(Kiptaş) tarafından yapılan toplu konutlar

²⁹ **GÖKÇE** Erdoğan, Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları ile İşletme-Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir, MBD., Y.:20, S.:77, Manisa 2001 (Kısaltma: Çok Parselli Siteler), s.9; **BIYAN** Özgür, Apartman ve Site Yönetimleri İçin Hukuki ve Mali Rehber, Ankara 2006, s.5 vd.

³⁰ **ANTALYA**, s.105.

³¹ 1953 yılında kurulan Ankara İmar Ltd. Şti. ile Türkiye İnşaat Malzemeleri Ltd. Şti.(TİMLO) 1987 yılında birleşmiş ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı İnşaat ve İmar A.Ş. adını almıştır. 26.12.1990 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı İnşaat ve İmar A.Ş. ile iştiraki Emlak Yapı A.Ş.’nin kapatılarak birleştirilmesi suretiyle Emlak Konut A.Ş. oluşturulmuştur. Emlak Konut A.Ş. 29.07.2002 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşmüş ve Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adını almıştır. www.emlakgyo.com.tr, 23.11.2009.

³² www.toki.gov.tr, 23.11.2009. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. www.toki.gov.tr, 23.11.2009.

verilebilir. Kiptaş, 1995 yılından bu yana İstanbul'un çeşitli bölgelerinde toplu konutlar inşa etmektedir³³.

Türkiye'de 1980 yılından sonra kooperatifçiliğin itici gücü ile bitişik nizam veya ayrık nizam binalar yerine, bilhassa büyükşehir statüsündeki kentlerde kurulan, bahçeli, çocuk parklı, marketli, otoparklı, yönetim odalı, uydu antenli olan ve birkaç bloktan oluşan site şeklinde bir yapılanmanın daha çok tercih edildiği ve böyle bir yapılanmanın fiziki olarak daha kullanışlı olduğu görülmektedir³⁴.

Gereksinimlerin ekonomik olarak ortaklaşa karşılanması düşüncesiyle başlayan bu toplu yapılaşmada, insanlar aynı binanın değişik katlarına ve bölümlerine sahip olabildikleri gibi tek arsa üzerinde yer alan ve birbirinden bağımsız görünen yapılarda da konut ve işyeri sahibi olabilmektedirler. Hatta bu birlikteliğin getirdiği yararlar nedeniyle günümüzde birden fazla arsa (parsel) üzerindeki yapılar dahi birbirleriyle ilişkilendirilmek istenmektedir³⁵.

Günümüzde gelişmekte olan bir kavram olan toplu yapı kavramı ise yeni bir kavram olarak 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla mevzuatımıza girmiştir. Bu düzenlemenin öncesindeki durumu ise kısaca özetlemeye çalışacağız.

1. 5711 Sayılı Kanundan Önceki Durum

1966 yılında yürürlüğe giren KMK.'da, tek parsel tek yapı ilkesi hakimdi³⁶. Ancak 1983 yılında "Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Hükümler" başlığı altında KMK.'ya eklenen (ek 3. madde) ile, bir arsa üzerinde birden çok yapı (blok) bulunması halinde uyulması gereken kurallar düzenlenmiştir. Bu değişiklik ile aynı parsel üzerinde birden çok blok apartmanın veya tek katlı evler biçimindeki bağımsız bölümlerin

³³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. www.kiptas.com.tr, 11.09.2009.

³⁴ MEMİŞ İhsan, Kent İçi ve Tatil Siteleri Yöneticiliği ve İşletmeciliği, Ankara 2005, s.5.

³⁵ DAYLIK Kadir, Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, Legal Yayınevi, İstanbul 2007, s.11.

³⁶ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 1, I, B.

bulunması mümkün hale getirilmiştir³⁷. Böylece, tek parsel üzerinde tek anayapıdan oluşan kat mülkiyeti ilişkisi sona ermiş, tek parsel üzerinde birden çok yapının yer aldığı kat mülkiyeti sistemine geçiş olmuştur.

2814 sayılı Kanunla getirilen ek 3. maddenin (a) bendi, bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde kat mülkiyetine geçebilmek için arsadaki tüm yapıların tamamlanmış olmasının aranmayacağını bildirmektedir. Buna göre blok yapılarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış olması halinde, sadece bunlar için kat mülkiyetine geçilebilecektir. Aynı parsel üzerine yayılmış yapılar, en az sekiz bağımsız bölümü kapsayacak şekilde büyük değilse, mesela tatil alanlarında olduğu gibi tek katlı veya iki katlı evler biçiminde yapılar söz konusu ise, bu takdirde, vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerin yüzde kırkının tamamlanmış olması, kat mülkiyetine geçebilmek için yeterli sayılmıştır³⁸. Kanun koyucu, toplu ve yaygın kat mülkiyetinde, tüm yapıların tamamlanmasının zaman alacağını, hatta bazılarının tamamlanabilme olasılığının bulunmadığını gözeterek, yapımı tamamlanmış bloklardaki bağımsız bölüm maliklerinin (kat irtifakı sahiplerinin) bir an önce kat mülkiyetine geçebilmelerini sağlamak, onların mağduriyetlerini önlemek amacını gütmüştür³⁹.

KMK.'nın ek 3. maddesinin (c) bendinde, anataşınmazın yönetimine ilişkin bir düzenleme mevcuttur. Bu hüküm uyarınca; “Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözülmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.”. O halde, sadece blok yapıyı ilgilendiren sorunların çözümünde, o bloğa ait kat malikleri kurulu tarafından çözüm yolu bulunacaktır. Maddenin (c) bendi hükmüne göre, blok kat malikleri kurulu, yalnız o blokla ilgili bir sorun ortaya çıktığında toplanır. Her bir bloğun ayrı yönetim planı yoktur ve olağan toplantıları söz konusu değildir. Anataşınmazın yöneticisi, blok kat malikleri kurulu

³⁷ 2814 sayılı Kanunla gündeme gelen blok kavramı, “birden çok yapılar” başlığı altında KMK. ek 3. madde ile yaratılmıştır. Ancak bu maddede özensiz bir terminoloji görüyoruz. Blok ve yapı kavramları gelişigüzel kullanılmıştır. İlk olarak, blok kavramına başvurulmasına rağmen, bu terimin KMK. 2. maddede ek yapılar olarak tanımlanmadığını görüyoruz. Bu tutumla KMK.'nin sistematik yapısı zedelenmektedir. **ÖZMEN** Etem Saba, Kat İrtifakı, Ankara 1997, s.32.

³⁸ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.18.

³⁹ **GERMEÇ** Ersin Mahir, Kat Mülkiyeti Hukuku, 1. Bası, Ankara 2006 (Kısaltma:1. Bası), s.1312.

toplantısı gerekli olduğunda, bu kurula-oy kullanılmaksızın (söz konusu blokta bağımsız bölüm maliki değilse)- katılabilir ve kurulu yönetir⁴⁰.

Ancak 1983 değişikliği ile yapılan söz konusu düzenlenme bu konudaki eksikliği tamamlayamamıştır. Çünkü bu madde sadece “bir arsa üzerindeki birden çok yapının varlığı” halindeki sorunları karşılamaktaydı. Oysaki günümüzde çok geniş arazi üzerinde birden çok yapı (bina, blok) nın yanı sıra, birden çok parselin bir araya gelmesi ile oluşan ve adına “site” denilen çok katlı, çok bloklu yapılaşmalar ortaya çıkmıştır⁴¹. Bu yapılaşmanın sonucunda, birden çok parselde bulunan yapı veya yapılara uygulanacak hükümler açısından uygulamada sorunlar ortaya çıkmıştır.

Yargıtay’ın bu konuda vermiş olduğu kararlar uygulama açısından yön gösterici nitelikte olmuştur. Ancak yine de Yargıtay’ın bazı kararlarında, bu konuda hukuki bir düzenlemenin yapılması ihtiyacı kendini hissettirmiştir. Yargıtay birden fazla parsel üzerinde kurulan yapıları “toplu yapı” veya “site” olarak isimlendirmiştir. Yargıtay 3. HD.’nin E. 2002/5953, K. 2002/6349, T. 3.6.2002 sayılı kararında; “...Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre kat mülkiyeti, ancak tek parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebilir. Oysa somut olayda 13 (ayrı) parsel üzerinde bulunan sitedeki bağımsız bölüm maliklerinin seçtikleri yöneticilere, Kat Mülkiyeti Kanunun tahmil ettiği yükümlülükleri yerine getirmemeleri nedeniyle mahkemenin müdahalesi talebi söz konusu olup uyuşmazlığın çözümü tamamen genel hükümlere tabi bulunmaktadır...” şeklinde bir karara varılmıştır.

Yargıtay bu konudaki başka bir kararında⁴² ise, “...634 sayılı Kanunun ek 3. maddesine göre, yaygın kat mülkiyeti ancak aynı parseller üzerinde yapılan birden fazla

⁴⁰ **GERMEÇ**, 1. Bası, s.1313. Yargıtay’ın bu konuda vermiş olduğu kararlarda, “Kat mülkiyeti tesis edilmiş olan anagayrimenkul birden çok bloktan oluşsa bile tek bir yönetimin bulunması esas olup bu bloklardan yalnız birine ilişkin sorunun çözülmesinde kat malikleri kurulu sadece o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.” şeklinde değerlendirmeler yapılmıştır. Yarg. 18. HD., E. 1996/6537, K. 1996/8061, T. 3.10.1996. Yargıtay’ın aynı yönde kararlarına örnek olarak; Yarg. 18. HD., E. 1997/10358, K. 1997/11683, T. 4.12.1997 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁴¹ **GÖKALP Şerafettin**, Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, Terazî Hukuk Dergisi, Y.:3, S.:18, Şubat 2008 (Kısaltma: KMK.’da Yapılan Değişiklikler), s.188. BİYAN’a göre; “site” oluşumu, birkaç apartman bloğunun bir araya gelmesi ile oluşan yapılar topluluğudur. **BİYAN**, s.9.

⁴² Yarg. 5. HD., E. 1991/3527, K. 1991/14433, T. 2.5.1991 sayılı kararı (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

binalarda kurulabilir. Tarafların maliki bulundukları bağımsız bölümler iki ayrı parsel üzerinde inşa edilen iki ayrı blokta bulunmaktadır. Bu itibarla, kat mülkiyeti hükümlerinin her blok için birbirinden bağımsız olarak ayrı ayrı uygulanması, yönetici seçiminin de her bloğun bağımsız bölüm maliklerinin ayrı ayrı yapacakları toplantılarda seçilmesi gerekir. Ayrı ayrı parseller üzerinde bulunan bloklardaki bağımsız bölüm maliklerinin bir kurul halinde toplanarak yaptıkları yönetici seçimi ve alınan kararlar geçerli değildir ...”.

Yargıtay 3. HD.’nin E. 2000/11743, K. 2001/263, T. 16.1.2001 sayılı kararında ise; “...Kat mülkiyeti, tek bir parsel üzerinde bulunan gayrimenkullerde tesis edilebilir. Birden çok parsel üzerinde mevcut anayapılardaki bağımsız bölüm malikleri arasında, ortak bir yönetim mümkün ise de, bu sözleşme Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinde öngörülen yönetim planı niteliğinde olmadığından ortak yönetimden doğacak uyuşmazlıklar genel hükümlere göre çözümlenmelidir...” şeklinde belirtilmiştir. Yargıtay 3. HD.’nin E. 2004/12283, K. 2004/11368, T. 21.10.2004 sayılı kararında da, “...Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre, kat mülkiyeti ve kat irtifakı ancak bir parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebilir. Birden çok parsel maliklerinin bir araya gelerek müşterek kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurmalarına yasal olanak bulunmamaktadır. Bu nedenle de Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri bu gibi müşterek yönetimlerde uygulanmaz. Bu şekilde site namı altında birden fazla parsel maliklerinin bir araya gelerek kurdukları birliklerde yönetim planı tabir edilen belge, bağımsız bölüm malikleri arasında bir sözleşme niteliğinde olup, bundan doğacak ihtilaflar Kat Mülkiyeti Kanununa göre değil, genel hükümlere göre çözümlenir...” sonucuna varılmıştır.

Bu konuyla ilgili olarak Yargıtay 13. HD.’nin verdiği bir kararda⁴³ şöyle denilmiştir: “...Toplu yapılaşmalarda, çoğunlukla her parselde bir blok apartman yapılmakta, bu blok apartmanlar da toplu yapının bir bölümünü teşkil etmektedir. Tek bir parsel üzerinde inşa edilmiş blok apartmandaki bağımsız bölümler için KMK. hükümleri uyarınca kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmekte ve bu blok yönetimiyle

⁴³ Yarg. 13. HD., E. 2002/14834, K. 2003/4751, T. 21.4.2003 sayılı kararı (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

ilgili uyuşmazlıklarda anılan yasa hükümleri uygulanarak çözümlenebilmektedir. Ancak bu blokların oluşturduğu toplu yapının yönetimiyle ilgili uyuşmazlıklarda ise KMK., Medeni Kanun'un toplu mülkiyete ilişkin hükümleri veya Kooperatifler Kanunu hükümlerinin uygulanması mümkün değildir, bu durum karşısında mahkemenin Medeni Kanun'un 1. maddesinden kaynaklanan görevi gereği olarak, benzer kurum ve kuruluşlar için yasalarımızda öngörülen düzenlemelerden örnekleme yoluyla yararlanarak toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm bulması bunun sonucuna uygun karar vermesi gerekir.”.

Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlarında, KMK. hükümlerine göre kat mülkiyetinin ancak tek parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebileceği belirtilmiştir⁴⁴. Yine Yargıtay'ın vermiş olduğu bir kararında, birden fazla ada veya parsel üzerinde bulunan yapılar için “toplu yapı” teriminin kullanıldığı görülmektedir⁴⁵. Yargıtay, bu tarzda oluşan yapılarda, KMK.'nın uygulanmayacağı yönünde kararlar vermiş ve hatta bu şekilde kurulan yapılarda parsel maliklerinin bir araya gelerek oluşturdukları yönetim planını ise bağımsız bölüm malikleri arasında akdedilen bir sözleşme olarak değerlendirmiş ve bundan doğacak ihtilafların genel hükümlere göre (TMK. m. 688 vd. hükümlerine göre) çözülmesi gerektiği kanaatine varmıştır. Bu noktada, Yargıtay kararları da birden fazla parselden oluşan yapıların yönetimine ilişkin sorunların çözümünde etkin olamamıştır. Yargıtay, vardığı sonuçta bu yapılara kat mülkiyetinin uygulanmayacağını ve sorunların genel hükümler çerçevesinde çözülmesi gerektiğini belirtmiş ve böylece bu konudaki eksikliğin hissedilmesine yol açmıştır.

İşte bu gelişmenin ortaya çıkardığı sorunu çözmek amacı ile 5711 sayılı Kanun ile KMK.'ya “Dokuzuncu Bölüm” başlığı ile yeni bir bölüm eklenmiş ve ek 3. madde yürürlükten kaldırılmıştır⁴⁶.

⁴⁴ Bu yöndeki bir karar için bkz. **YAVUZ** Nihat, Paylı Mülkiyet Yönetimi, Ankara 2006 (Kısaltma: Paylı Mülkiyet Yönetimi), s.20, dpn.: 8; Yarg. 3. HD., E. 2003/5137, K. 2003/5105, T. 28.04.2003 sayılı kararı.

⁴⁵ **YAVUZ**, Paylı Mülkiyet Yönetimi, s.21, dpn.: 9.; Yarg. 3. HD, E. 2003/8446, K. 2003/8390, T. 1.7.2003 sayılı kararı.

⁴⁶ Aynı görüş için bkz. **ÜSTÜNDAĞ** Muhsin, Kat Mülkiyeti Yasası Değişikliğinde Toplu Yapı Kavramı ve Uygulamaları, İzmir Barosu Dergisi, Temmuz 2008, s.131; **GÖKALP**, KMK.'da Yapılan Değişiklikler, s.188.

2. 5711 Sayılı Kanun ile Getirilen Durum

5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 22. maddesi ile eklenen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66-74. maddeleri arasında toplu yapıya ilişkin özel hükümler getirilmiştir. Söz konusu Kanunun 66. maddesinin birinci fıkrasında toplu yapı tanımı şu şekilde yapılmıştır: "Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına⁴⁷ göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder."⁴⁸

Kanundaki bu tanımdan anlaşılabacağı gibi, tek parsel üzerinde ama daha ziyade birden çok parsel (arsa) üzerinde bulunan ortak kullanım yerleri (kapıcı dairesi, kalorifer dairesi, otopark vb.) ile sosyal tesisler (yüzme havuzu, tenis kortu, kulüp lokali vb.) toplu yapı kavramına girmektedir⁴⁹. Buna ek olarak yeni kanun çerçevesinde toplu yapı tanımının kapsamına iş merkezlerinin de alınmasına özen gösterilmiştir⁵⁰. Kanun

⁴⁷ Fıkra metninde geçen "yerleşim planı", toplu yapı kapsamında kalan parsel veya parsellerin tümü üzerindeki yapıların ve ortak yer ve tesislerin yerleşimlerini ve konumlarını gösteren, (imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış) bir plandır. Bu plan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12/a ve 68/I. maddelerinde öngörülen vaziyet planının karşılığıdır. 5711 sayılı Kanun ile anılan maddelerde de "vaziyet planı" sözcükleri "yerleşim planı" olarak değiştirilseydi, bizce kanundaki tanıma daha uygun düşerdi ve 66. madde ile terim birliği sağlanmış olurdu. **GERMEÇ** Ersin Mahir, Kat Mülkiyeti Hukuku, 2. Bası, Ankara 2008 (Kısaltma: 2. Bası), s.1271, dpn. 291.

⁴⁸ 16.08.2008 tarihli, 26969 sayılı RG.'de yayınlanan "Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik"'in 4. maddesinin (i) bendinde, toplu yapının tanımı şu şekilde yapılmıştır: Toplu yapı, bir veya uygulama imar planında belirlenen birden çok imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Söz konusu tanım; 5711 sayılı Değişiklik Kanunu ile KMK.'ya eklenen 66. maddede verilen toplu yapı tanımı ile uyumludur.

Birden fazla arsa parseli üzerinde bir site yönetimi oluşturacak bir biçimde toplu yapılar üzerinde kurulan kat mülkiyetine ise toplu kat mülkiyeti adı verilir. Bu tanım için bkz. **ÖZDAMAR** Demet, Bloklarda (Site) Kat Mülkiyeti, Yönetim Planında Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları, MBD., Y.:17, S.:67, Manisa 1998, s.7 vd.

5711 sayılı Kanunla KMK.'ya eklenen 66-74. m.ler ile kat mülkiyetinin bitişik olması koşulu ile birden fazla parseli kapsayacak şekilde kurulması mümkün kılınarak, toplu kat mülkiyeti adı verilen bu sistem ile site şeklinde kat mülkiyeti müşterek yönetimin kurulmasına da olanak verilmiştir. **ERTAŞ**, s.443.

⁴⁹ **GÖKALP**, KMK.'da Yapılan Değişiklikler, s.189.

⁵⁰ Amerikan Hukuku'nda, kat mülkiyeti sadece oturma ve yaşama amaçlı olarak kullanılmaz. Yerleşim amaçlı olmayan ofisler, işyerleri, oteller, pansiyonlar vb. için de kat mülkiyeti tesis edilir. <http://en.wikipedia.org/wiki/condominium>, 23.11.2009.

koyucu, toplu yapının tanımını verirken, iş merkezi veya konut ayrımı gibi bir ayrım yapma yoluna gitmemiştir. KMK.'nın 66. maddesinde; toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olarak tanımlanmıştır. Kanaatimizce, 66. maddede “birden çok yapı” ibaresi ile kanun koyucu iş merkezlerini de bu tanım kapsamında değerlendirmeyi amaçlamıştır. Günümüzün sosyo-ekonomik koşulları çerçevesinde yeni yapı kompleksleri oluşmaya başlamıştır. Bu yapı kompleksleri, hem konut niteliği taşıyan blok veya blok niteliği taşımayan yapıları hem de işyeri niteliği taşıyan yapıları bünyesinde barındırmaktadır. İşte bu nitelikteki yapı komplekslerini de toplu yapı olarak değerlendirmek gerekmektedir.

KMK.'nın 66. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, toplu yapı kapsamındaki parsellerin bitişik veya komşu olmaları gerekmektedir. Ancak aynı maddenin devamında, bu parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şartın aranmayacağı belirtilmiştir. Yönetmeliğin 5. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; mimari projelerin vaziyet planında aralarında sınır veya komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi sebebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim planı işletilmesi talepleri karşılanmaz. Bu düzenleme ve KMK.'nın 66. maddesinin ikinci fıkrası birlikte değerlendirildiğinde; toplu yapı içerisinde yer alan parsellerin birbirine bitişik veya komşu parseller olması gerektiği sonucuna varılacaktır. Bu sebeple, kamuya ayrılan yerler haricinde; toplu yapı kapsamında yer alacak parseller arasında mimari projelerin vaziyet planında komşuluk veya sınır ilişkisi bulunmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

KMK.'nın 66. maddesinin ikinci fıkrasının üçüncü cümlesinde, toplu yapı kapsamındaki her imar parselinin, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı

İngiliz Hukuku'nda da kat mülkiyeti hem oturma ve yaşama şeklinde hem de işyeri şeklinde kullanılabilir. Hatta kat mülkiyetine bağlı bir bağımsız bölüm hem oturma ve yaşam amaçlı hem de işyeri amaçlı olarak kullanılabilir. Ancak İngiliz Hukuku'nda her ne kadar konutların mesken veya işyeri olarak kullanılması mümkün ise de, kullanım amaçlarının ahlaki ve yasaya uygun olması gerekmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ALFRIDGE**, s.61 vd.; **SILVERMANN**, s.705.

ayrı dikkate alınacağı hususu düzenlenmiştir. Aynı fıkranın dördüncü cümlesinde ise; ancak toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacağı belirtilmiştir. KMK.'nın 66. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan üçüncü ve dördüncü cümlelerin birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. İki cümle birlikte değerlendirildiğinde; toplu yapı kapsamındaki her imar parselinin kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisinde ayrı ayrı dikkate alınması gerektiği, birden fazla imar parselini kapsayan bir toplu yapı bulunması halinde ise, her bir imar parseli üzerinde ayrı bir toplu yapı ilişkisi ve toplu yapı yönetimi kurulamayacağı sonucuna varılmaktadır. Böylece, bir veya birden fazla imar parselinden oluşan toplu yapılarda, toplu yapıyı oluşturan parseller üzerinde bir bütün olarak toplu yapı hükümlerine göre kat mülkiyeti ilişkisi ve toplu yapı yönetimi kurulacaktır⁵¹. KMK.'nın 66. maddesinin ikinci fıkrasının üçüncü ve dördüncü cümlelerinde yukarıda da açıkladığımız üzere kanun koyucu aynı hususları tekrar yoluna gitmiş ve; “Ancak...” ifadesi ile başlayan dördüncü cümlesinde ise hangi hususa yönelik olarak bir istisna getirdiğini açıklamamıştır. Kanun koyucunun amacının ve ruhunun dikkate alınması yolu ile yapılan yorum ile birlikte; kanun koyucunun söz konusu düzenlemeler ile aynı zamanda; her bir imar parselinde yer alan arsa paylarının kendi bulundukları imar parseli üzerinde bağımsız mülkiyet olarak kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde tapu siciline kaydedilmesi gerektiği hususunu belirtmek istediğini söyleyebiliriz. Bu şekilde yapılacak bir düzenleme ile birlikte, her bir toplu yapı maliki, kendi arsa payının bulunduğu parsel üzerinde mülkiyet hakkına sahip olacaktır. Ancak toplu yapı maliklerinin ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakları ise; bağımsız bölümlerinin yer aldığı parsellere bağlı kalmaksızın, bağımsız bölümlerin kullanımlarına özgülenen ortak yerin bulunduğu parsel üzerinde söz konusu olacaktır.

⁵¹ Yönetmeliğin 5. maddesinin ikinci fıkrasında bu düzenlemeye paralel bir düzenleme yer almaktadır. Bu düzenleme uyarınca; toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin her birinde, toplu yapı bulunması halinde, her imar parseli kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı, birden fazla imar parseli üzerinde yer alıyor ise, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parseller bir bütün olarak işlem görür. Aynı maddenin beşinci fıkrasında ise; birden fazla imar parselini kapsayan toplu yapı uygulamalarının imar planında belirlenen alanlarda yapılacağı düzenlenmiştir. Bununla birlikte aynı fıkranın devamında, uygulama imar planı ve parselasyon planı değişikliklerinde, toplu yapı sisteminin bütünlüğünün muhafazasının gözetileceği, uygulama imar planında birden çok imar parseli üzerinde belirlenen toplu yapı alanında, kamuya ait yerler varsa ve arazi düzenlemesi yapılarak kamu eline geçtikten sonra uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

Ancak kanun koyucu, toplu yapının birden fazla imar parseli üzerinde kurulması ihtimalinde, söz konusu parseller üzerinde toplu yapı ilişkisinin nasıl kurulacağını belirtmemiştir.

Germeç'e göre⁵²; toplu yapının birden fazla imar parselini içermesi halinde, bu münferit parsellerin bir bütün şeklinde toplu yapı hükümlerine göre kat mülkiyetine çevrilmesi söz konusu olacaktır. KMK.'nın 66. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenleme ile birlikte, toplu yapı kapsamında kalan parsellerde kat mülkiyeti düzenine geçilirken bunların bir bütün olarak işlem görmesi sağlanmış, böylece KMK.'da öngörülen sistemle paralellik kurulmuş bulunmaktadır. Ne var ki kanunda, toplu yapı kapsamında bulunan parseller üzerinde toplu yapı kapsamına tabi olacak biçimde kat mülkiyeti ilişkisinin nasıl kurulacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Germeç'e göre; uygulamada, birden çok parselde toplu yapı kapsamına tabi kat mülkiyeti ilişkisi, bu kapsamdaki her bir parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaraları da gösterilerek işlenmesi sureti ile kurulmalıdır⁵³.

Bu konuda Özmen/Erden'in görüşüne⁵⁴ göre ise, bu cümlelerin şu şekilde değiştirilmesi gerekmektedir: "Toplu yapının birden fazla parsel üzerinde kurulması durumunda kapsamındaki bütün parseller arasında bağlantı kurulmadığı takdirde, toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz". Ancak hüküm mevcut şekli ile yasallaştığı takdirde, bu bağlantının nerede kurulacağı konusunda tereddütlerden kurtulmak olası değildir. Bu hükümden yola çıkarak, toplu yapılarla ilgili verilecek yönetim planında yer alan irade beyanının "tahsis irade beyanı" olarak toplu yapıyı yaratacağı söylenebilecektir⁵⁵. Özmen/Erden'in bu konudaki önerisi ise, toplu yapı bağlantısının, anataşınmazın kütük sayfasına bu hususta açıklama yazılması suretiyle kurulması gerektiği yolunda bir hüküm koyulmasıdır. Böylece bir parselde yer

⁵² GERMEÇ, 2. Bası, s.1273.

⁵³ GERMEÇ, 2. Bası, s.1273.

⁵⁴ ÖZMEN Etem Saba/ERDEN Hafize, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi, İBD., C.:74, S.:10-11-12, İstanbul 2000, s.959-960.

⁵⁵ ÖZMEN/ERDEN, s.959.

alan ortak yer ve tesislerin, yalnızca bir bloğa veya bulunduğu parseldeki kat maliklerine özgülenmesi durumunda, bu kısıtlama da anataşınmazın beyanlar hanesindeki toplu yapı kapsamına ilişkin yazılımdan açıklıkla anlaşılabilir⁵⁶.

Kanaatimizce; toplu yapının birden fazla imar parselinden oluşması ihtimalinde, her bir imar parselinin kat mülkiyetinin veya kat irtifakının tesisinde ayrı ayrı dikkate alınması gerekmektedir. Ancak, söz konusu parseller üzerinde münferit olarak toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu parsellerin birlikte değerlendirilip, toplu yapı hükümleri uyarınca yönetilmesi söz konusu olacaktır. Toplu yapı birden fazla parselden oluşsa bile, söz konusu parseller tek yönetim çatısı altında birleşeceklerdir. Ancak bu parseller arasındaki bağlantının nasıl yapılması gerektiğine dair Kanunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Burada, imar parsellerin tapu sicilinde yer aldığı sahife, her bir parselin kat mülkiyetine çevrildiği hususu belirtilerek kapatılmaktadır. Toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölümler için ise, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sahife açılmaktadır. Bu sahifede, bağımsız bölümlerin hangi imar parselinde yer aldığı belirtilmektedir. Ayrıca, toplu yapı yönetim planları ve bu planda yapılacak değişiklikler KMK.'nın 28. maddesinin beşinci fıkrası gereğince, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmektedir. Söz konusu yönetim planlarında toplu yapı kurma iradesi açıkça yer alacaktır. Dolayısıyla, toplu yapıyı oluşturan imar parselleri üzerinde -bu belirtilenlere ek olarak- her bir parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaralarının gösterilerek işlenmesine ihtiyaç kalmamaktadır.

Maddenin üçüncü fıkrasında öngörüldüğü üzere, toplu yapı kapsamında kalan ve kat irtifakı kurulmuş bulunan parseller üzerindeki yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilecektir. Bu takdirde tamamlanmamış yapılarda ve arsanın bu yapılara-proje gereği-ayrılan bölümlerinde kat irtifakı devam edecektir. Burada, kanun koyucu, toplu yapı kapsamındaki tüm yapıların tamamlanmasının zaman alacağını gözeterek, tamamlanmış yapılardaki bağımsız bölüm

⁵⁶ **ÖZMEN/ERDEN**, s.959. Belirtilen görüş çerçevesinde, 66. maddenin ikinci fıkrasına “Birden fazla parselde, toplu yapı hükümlerine tabi kat mülkiyeti ilişkisi, parsellerin beyanlar hanesine bağlantılı parsellerin kütük numaraları yazılarak kurulur” şeklinde bir son cümle eklenmesi önerilmiştir. **ÖZMEN/ERDEN**, s.959.

maliklerinin (kat irtifakı sahiplerinin) bir an önce kat mülkiyetine geçebilmelerini sağlamak, onların olası mağduriyetlerini önlemek amacını gütmüştür⁵⁷. Kanun koyucu burada kademeli olarak kat mülkiyetine geçiş sistemini düzenlemiştir. Kademeli geçiş ile birlikte; toplu yapı kapsamındaki kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilebilmesi için, toplu yapı kapsamındaki yapıların tamamının bitmesi aranmamakta, bitirilen yapılara ilişkin kat irtifaklarının, kat mülkiyetine çevrilebileceği belirtilmektedir. 5912 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 3. maddesi ile KMK.'nın 14. maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş ve yeni düzenleme ile birlikte; "Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine re'sen yapılır." hükmü getirilmiştir. Bu düzenleme ile birlikte, kat mülkiyetine geçişte otomatik sistem getirilmiş ve tapu idaresi tarafından KMK.'nın 12. maddesinde yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verilmesinden itibaren altmış gün içinde kat mülkiyetine geçişin re'sen yapılacağı düzenlenmiştir⁵⁸.

II. Toplu Yapının Unsurları

KMK.'nın 66. maddesinde yer alan toplu yapı tanımı dikkatlice incelendiğinde, toplu yapının unsurlarını şu şekilde değerlendirebiliriz:

- a. Bir veya birden fazla imar parseli⁵⁹ üzerinde birden fazla yapı olmalı,

⁵⁷ GERMEÇ, 2. Bası, s.1273.

⁵⁸ 5912 Sayılı Kanunun 4. maddesi ile KMK.'nın Geçici 1. maddesi şu şekilde değiştirilmiştir: "Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine re'sen geçilir.". Bu düzenleme ile birlikte, söz konusu değişiklik kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılar için kat mülkiyetine geçişte otomatik geçiş sistemi getirilmiş ve tapu idaresi tarafından re'sen bu yapıların kat mülkiyetine geçirileceği hususu düzenlenmiştir.

⁵⁹ İmar parseli, belediyeler ve yetkili merciler tarafından imar mevzuatına göre yapılan imar düzenlemesi çalışmalarından sonra oluşmuş parsel anlamına gelmektedir. PULAK T. Murat, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Kat Maliklerinin, Kiracıların ve Yöneticilerin El Kitabı, Ankara 2008, s.562.

- b. Alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olmalı,
- c. Tüm yapılar ve ortak yerler için yönetim yönünden bağlantı olmalı⁶⁰.

Bu şartları taşıyan yapıları, “toplu yapı” olarak nitelendirebiliriz.

A. Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Üzerinde Birden Fazla Yapı Olmalı

KMK.’nın 66. maddesinin düzenlemesi uyarınca, toplu yapı kavramı iki alt kavramı ifade etmektedir. Buna göre, tek parsel üzerinde birden fazla yapı veya birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması halleri toplu yapı kavramı içerisine girmektedir.

1. Tek Parsel Üzerinde Birden Fazla Yapı

KMK.’nın 66. maddesinde, tek parsel üzerinde belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı, toplu yapı kavramı olarak değerlendirilmiştir. Kanun koyucu, tek parsel üzerinde birden fazla yapı olması halini toplu yapı kavramı olarak düzenlemiştir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. KMK.’nın ek 3. maddesinde hali hazırda bir parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması hususu düzenlenmişti⁶¹. Öyle ki, KMK. ek

⁶⁰ Bkz. **YILMAZ** Orhan, Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler, İBD., C.:82, S.: 2, İstanbul 2008 (Kısaltma: Toplu Yapılara İlişkin Hükümler), s.674; **SOYDAN** Yalçın, Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler, Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları, İşletme-Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir, İzmir Barosu Dergisi, Y.:73, S.:4 Ekim, 2008, s.56.

⁶¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 1, I, C, 1.

KMK.’nın ek 3. maddesi: Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu Kanunda yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır:

- a. Vaziyet planına göre yapılacak bağımsız bölümlerin yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir. Bu takdirde, tamamlanmış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı (11. maddenin 2. fıkrasına bağlı kalınmaksızın) tüzükle belirlenir.

3. maddesi ile, bir parsel üzerinde birden fazla yapının bulunması halinde bu yapının yönetimi, giderlerin paylaşımı, kat mülkiyetine nasıl geçileceği sorunları tek bir madde ile çözüme kavuşturulmuştu. Şimdi, toplu yapılara getirilen yeni düzenleme ile, yaygın kat mülkiyeti kavramı da toplu yapı kavramının içerisine alınmıştır. Dolayısı ile, KMK.'nın ek 3. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. KMK.'nın 66. maddesinde yer alan tanımla birlikte, tek parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması hali de diğer unsurların bulunması ile birlikte toplu yapı kavramı içerisinde değerlendirilmiş ve toplu yapı yönetimine tabi tutulmuştur.

2. Birden Fazla Parsel Üzerinde Birden Fazla Yapı

KMK.'nın 66. maddesi, birden fazla imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı toplu yapı olarak ifade etmiştir. Burada birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan birden fazla yapı bulunmaktadır. Kanaatimizce, birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması ihtimalinde toplu yapı kavramı gerçekleşmiş olmaktadır. Günümüzde, birden fazla parsel üzerinde kurulan sitelerin artış göstermesi ile birlikte, toplu yapı kavramı oluşmaya başlamış ve kanun koyucu bu ihtiyacı karşılamak üzere toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler yapma yoluna gitmiştir.

KMK.'nın 66. maddesinin ikinci fıkrasına göre; birden fazla parselin birbirine bitişik veya komşu olmaları gerekmektedir. Birden fazla parselin bitişik olmasını yan yana olması olarak algılamak gerekmektedir. Ancak bu parseller bitişik değil ise, söz konusu toplu yapının kurulması için bu parsellerin komşu olması yeterli olacaktır. Bu husus ise, toplu yapının birden fazla parselden oluşması ihtimalinde söz konusu olacaktır. Toplu yapı kapsamındaki parsellerin birbirine komşu olmasını, Komşuluk Hukuku açısından değerlendirmek gerekmektedir. Komşu kavramı, TMK.'da

-
- b. Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20. maddedeki kurala göre karşılanır, yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılır.
 - c. Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

tanımlanmış değildir. Ancak, komşuluk ilişkisinin varlığı için taşınmazların mutlaka birbirine bitişik olması şart değildir. Bir taşınmazın kullanılmasından, bir diğeri mevkii ve durumu dolayısı ile herhangi bir şekilde etkileniyorsa, bu iki taşınmaz arasında komşuluk ilişkisi vardır⁶². Dolayısıyla, toplu yapı kapsamında değerlendirilecek komşu parselleri, birbirine bitişik olmasa bile aralarında menfaat ilişkisi bulunan parseller olarak değerlendirmek gerekecektir. Özellikle bitişik veya komşu parsel kavramı ikiden fazla parselden oluşan toplu yapılarda karşımıza çıkacaktır. Bu durumu örneklendirmek gerekirse; üç ayrı parselden oluşan bir toplu yapıda, bir ve iki numaralı parsel ile iki ve üç numaralı parseller birbirine bitişik parseller iken, bir ve üç numaralı parseller ise birbirine komşu parsellerdir⁶³. Bu durumda, toplu yapı yönetimi altında bulunan parseller birbirine bitişik veya komşu parsellerden oluşacaklardır. Ancak toplu yapı imar parselleri arasında kamuya ayrılan yerler varsa -mesela bu parseller arasından bir yol geçmekte ise- bu parseller için bitişik veya komşu olma şartı olduğu kabul edilmektedir.

KMK.'nın 69. maddesi toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölümleri, blok yapı ve blok yapı niteliğinde olmayan yapı olarak ikili bir ayırımla incelemiştir.

⁶² OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.456, dpn. 1068. Komşuluk kavramı ile ilgili görüşler için bkz. ÖZAKMAN Cumhur, Türk Hukukunda Mecra İrtifakları, İstanbul 1978, s.178. ÖZAKMAN'a göre; komşu kavramı ile ilgili bütün bu görüşler, komşu kavramının sadece sınırları bitişik bulunan gayrimenkullerle sınırlandırılmadığı ve bu kapsamın her olaya göre değişkenlik arzedeceği noktasında birleşmektedir. ÖZAKMAN, s.179. YAVUZ'a göre ise; toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Buradaki "komşu" sözcüğü, sadece ortak sınıra sahip olan (bitişik) taşınmazları değil, civardaki taşınmazları da içine alacak şekilde yorumlanmalıdır. YAVUZ Nihat, 5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplu Yapıların (Sitelerin) Yönetimi, Ankara 2009 (Kısaltma: Toplu Yapıların Yönetimi), s.4. PULAK'a göre; "bitişik" ve "komşu" kavramlarının tanımları Kat Mülkiyeti Kanunu'nda veya 5711 Sayılı Kanunda yapılmamıştır. Taşınmaz mal hukukunda bitişik olmakla komşu olmak aynı anlamdadır. İmar mevzuatında geçen mücavir olmak ise bitişik olmaktan daha geniş bir çerçevededir ve "mücavir" in kelime anlamı komşudur. Bu anlamda, birbirine sınır komşusu olmasalar, aralarında başka parsel veya parseller bulunsu da, iki veya daha fazla parsel birbirinin komşusu (aynı sokağın iki tarafındaki binaların birbirine komşu sayılması veya aynı binanın en alt katındaki bağımsız bölüm ile en üst katındaki bağımsız bölümün komşu olması gibi) olabilir. Bu bağlamda, toplu yapının kural olarak birbirine bitişik olan parsellerde kurulabileceği, birbirine bitişik olmamakla birlikte fıkranın ikinci cümlesinde sayılan yerlerle birbirinden ayrılmış olan komşu parsellerde de toplu yapı kurulmasının mümkün olduğu söylenebilir. PULAK, s.563.

⁶³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.574. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR'e göre; yerleşim projesine göre üzerinde toplu yapı kurulmuş ikiden fazla parsel varsa ortak altyapı, yer, tesis veya hizmetlerden yararlanan ve fakat birbirine bitişik olmayan parseller komşu parsel olarak nitelendirilmelidir. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.574.

a. Blok Yapı Kavramı

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; blok yapı olmanın şartını, toplu yapı kapsamında bulunan parsel veya parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan anayapıda ortak yeri bulunması oluşturur. Dolayısıyla, anayapıda ortak yerleri olan yapılar, KMK. uyarınca, blok yapı⁶⁴ şeklinde nitelendirilmektedir.

b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Kavramı

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; anayapıda ortak yeri olmayan yapılar ise blok niteliğinde olmayan yapı olarak maddenin devamında tanımlanmıştır. Aynı zamanda, blok yapılar içerisinde birden fazla bağımsız bölümü kapsayan yapılardır. Oysaki, blok niteliğinde olmayan yapılar müstakil nitelikte inşa edilen bağımsız bölümlerdir. Blok yapı ve blok niteliğinde olmayan yapı ayrımı özellikle yönetim konusunda önem arz etmektedir. Çalışmamızın ikinci bölümünde değerlendirilecek olan toplu yapılarda yönetim kısmında bu ayrım çerçevesinde yönetim hususu ele alınacaktır.

B. Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetler İle Bunların Yönetimi Bakımından Birbirleriyle Bağlantılı Birden Çok Yapı Olmalı

Bir veya birden fazla parselde bulunan yapıların toplu yapı olarak değerlendirilebilmesi için; KMK.'nın 66. maddesinde belirtildiği gibi, bu yapılar

⁶⁴ PULAK'a göre ise; KMK.'nın 66. maddesinin üçüncü fıkra hükmüne göre, blok yapılardan birinin tamamlanması halinde o blok için kat mülkiyetine geçilebilecek ise de, Kanunda blok yapının tanımı yapılmamış ve -bu hususta bir tanım içeren ek 3. madde de yürürlükten kaldırılmış olduğundan- hangi yapının blok yapı olduğu hangisinin olmadığı hususu belirsiz bırakılmıştır. 5711 sayılı Kanunun madde gerekçesindeki "Blok yapıların en azından anayapıda ortak yerleri bulunan yapılar olduğu belirtilmektedir. Bu şekilde blok yapı kavramı ile bitişik olarak yapılmış ortak duvar ve çatılar bulunan ikiz yapılar da anlatılmak istenmiştir" şeklindeki anlatım kanun metnine dahil olmadığından doğrudan uygulama olanağı yok ise de, birbirine bitişik inşa edilen (en az) iki bağımsız bölümün blok yapı olarak düşünüldüğü söylenilebilir. **PULAK**, s.566.

İngiliz Hukuku'nda da, birden fazla bağımsız bölümü kapsayan yapılar "blok yapı" (block) olarak adlandırılmaktadır. Blok yapılar dikey olarak yukarıya doğru çıkan ve birden fazla bağımsız bölümün bir araya gelmesi ile oluşan yapılardır. Blok yapı niteliğinde olmayan müstakil evler için ise "maisonette" veya özellikle iki katlı olanlar için ise "duplex" terimleri kullanılmaktadır. İngiliz Hukuku'nda, blok yapılara ve blok yapı niteliği taşımayan yapılara uygulanacak hükümler açısından bir farklılık bulunmamaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ALDRIDGE**, s.4-5, s.104.

arasında alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleri ile bağlantılı birden çok yapının bulunması gerekir. Bu bağlantının bulunması ile birlikte bir veya birden fazla parselde bulunan yapılar toplu yapı olarak değerlendirilebilecektir. Bu bağlantı sayesinde ki, toplu yapı kat malikleri toplu yapı içerisinde yer alan alt yapı tesisleri, sosyal tesis ve hizmetlerden veya ortak kullanım yerlerinden yararlanma imkanına sahip olacaklardır.

Toplu yapı ruhunun oluşmasına hizmet eden en önemli unsur, toplu yapı içerisinde alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapının bulunmasıdır. İşte söz konusu alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesis ve hizmetler sayesinde ki, toplu yapı kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin yönetimi tek bir toplu yapı yönetimi çatısı altında birleşecektir. Toplu yapıda bulunan bağımsız bölümlerin tek bir toplu yapı çatısı altında buluşmasına söz konusu yerler hizmet etmektedir. Bu nitelikteki yerler aynı zamanda toplu yapının ortak yerlerini oluşturmaktadır. Bu sebepten ötürü bu nitelikteki yerlerin tek tek incelenmesi gerekmektedir.

1. Alt Yapı Tesisleri

Toplu yapının alt yapı tesisleri, toplu yapı için gerekli olan yol, kanalizasyon şebekesi, çöp kanalları, arıtma tesisleri, su, havagazı, elektrik vb. tesisatın tümünü kapsamı içerisine almaktadır. Toplu yapının alt yapı tesisleri aynı zamanda toplu yapının ortak yerlerini oluşturmaktadır.

2. Ortak Kullanım Yerleri

Toplu yapının ortak kullanım yerleri olarak; toplu yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından ortak olarak kullanılması öngörülmüş olan yürüyüş alanları, çocuk parkları, havuzlar, garajlar, bisiklet parkurları, tenis kortları, futbol sahaları, basketbol sahaları vb. gibi yerler sayılabilir. Bu alanlar, aynı zamanda toplu yapının ortak yerlerini oluşturmaktadır. Önemli olan husus, bu alanlardan toplu yapıda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin tamamının mı yoksa sadece bu alanların kullanılmasının kendisine tahsis edildiği bağımsız bölüm maliklerinin mi

yararlanacağıdır. Söz konusu soruların cevapları, toplu yapı ortak yerleri bölümünde ele alınacaktır⁶⁵.

3. Sosyal Tesis ve Hizmetler

Toplu yapının ruhunun oluşmasında en önemli faktörlerden birisini toplu yapı bünyesinde yer alan sosyal tesis ve hizmetler oluşturmaktadır. Toplu yapı içerisinde yer alan sosyal tesis ve hizmetler, toplu yapı maliklerinin kullanmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş olan yerlerdir. Bu nitelikteki yerler toplu yapı ortak yeri niteliği taşımaktadır. Toplu yapı sosyal tesis ve hizmetleri, içerisinde spor salonları, dinlenme salonları, sosyalleşme ortamlarını barındıran kompleksler olarak düzenlenmektedir. Çocuklar için kreş, anaokul vb. hizmetlerin sunulması, yetişkinler için düzenlenen çeşitli aktivite ve faaliyetler toplu yapı kapsamındaki sosyal hizmetlere örnek olarak verilebilir.

4. Diğer Bağlantılı Yapılar

Kanun koyucu, toplu yapının tanımını verdiği KMK.'nın 66. maddesinde toplu yapı kavramı içerisinde; alt yapı tesisleri, ortak kullanım alanları ve sosyal tesis ve hizmetlerin yanında yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı diğer yapıları da eklemiştir. Buradan hareketle, toplu yapı içerisinde yer alan “diğer bağlantılı yapılar” ile kanun koyucunun hangi nitelikteki yapıları kavramın içerisinde değerlendirdiğini belirlemek gerekmektedir. Yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı diğer yapılar, şüphesiz ki toplu yapının alt yapı tesislerinin, ortak kullanım alanlarının ve sosyal tesis ve hizmetlerinin sınırları dışında kalan fakat toplu yapı yönetimine bağlı olan alanlardır. Bu alanlara örnek olarak; bekçi kulübeleri, güvenlik yerleri, kalorifer kazan daireleri, müstahdem tesisleri, aydınlatma tesisleri, trafolar vb. gibi yerler verilebilir. Ayrıca, toplu yapılar içerisinde yer alan ve yukarıda açıkladığımız ortak kullanım yerleri ve sosyal tesis ve hizmetlerin içerisinde veya yanında yer alan bazı yapılar da bu kapsama girebilmektedir. Örnek vermek gerekirse; ortak kullanım alanı olan havuzun yanında yer alan soyunma odaları, duş alanları bu nitelikteki yerler olarak değerlendirilebilir. Bu

⁶⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 2, II, D, 3.

yapılar, daha çok toplu yapı güvenliğine, toplu yapı tesisatına hizmet eden ve toplu yapının ortak yerleri niteliği taşıyan yapılardır.

C. Tüm Yapılar ve Ortak Yerler İçin Yönetim Yönünden Bağlantı Olmalı

Toplu yapı içerisinde bulunan yapılar ve ortak yerler arasındaki bağlantının yönetim bakımından da bulunması gereklidir. 5711 sayılı Kanun ile düzenlenerek KMK.'ya giren toplu yapılarda yönetim konusunda tek elden yönetim odaklı bir düzenleme getirilmiştir. Bu kapsamda, toplu yapılarda yönetim konusunda; üç başlı bir kat malikleri kurulu düzenlemesi oluşturulmuştur. Bunlar; blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kuruludur. Kanun koyucunun düzenlemesi uyarınca; ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu bu yetkilerini, yönetim planında düzenlenmek şartıyla ada temsilciler kuruluna ve toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabileceklerdir. Kat malikleri kurulu, toplu yapılarda üç başlı bir yönetim olarak düzenlenmiştir. Ancak bununla beraber, toplu yapılarda bulunan ortak yerlere ilişkin ve toplu yapının tamamını ilgilendiren konulara ilişkin yönetim yetkisi, toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olacaktır. Kanun koyucunun getirdiği bu yönetim düzeni ile birlikte, toplu yapı kapsamında yer alan tüm yapıların ve ortak yerlerin yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı olması sağlanmıştır⁶⁶.

III. Toplu Yapıların Hukuki Niteliği

Toplu yapıların hukuki niteliğinin tespit edilmesi, çalışmamızın konusunu oluşturan toplu yapılarda yönetim açısından son derece önemlidir. Toplu yapılar, KMK.'nın 66. maddesinde; “Bir veya birden fazla imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder”, şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanım kapsamında toplu yapının unsurları yukarıda değerlendirme konusu yapılmıştır.

Toplu yapıların hukuki niteliği, bünyesinde birden fazla hukuki müesseseyi barındırmaktadır. Öncelikli olarak toplu yapıların kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde

⁶⁶ Toplu yapıların yönetimi konusu çalışmamızın İkinci Bölümünde ayrıntılı olarak ele alınacaktır Bkz. İkinci Bölüm, § 4, 5, 6.

incelenmesi gerekmektedir. Çünkü toplu yapılar da, tıpkı bir parsel üzerinde kurulan tek yapıda olduğu gibi kat mülkiyeti hükümlerine göre tesis edilir ve kat mülkiyetini düzenleyen 634 sayılı KMK. hükümleri çerçevesinde ele alınır. 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla eklenen dokuzuncu bölüm ile birlikte toplu yapılar 634 sayılı Kanunda düzenleme konusu yapılmıştır. Ancak bu düzenlemeler sadece toplu yapı tanımını, toplu yapılardaki ortak yerleri, toplu yapıların vaziyet plan ve projelerini, toplu yapıların yönetim planını, toplu yapılarda yönetim konularını kapsamaktadır. Bu konular dışında kalan hukuki sorunlar, 634 sayılı KMK.'nın hükümleri ile çözüme kavuşturulacaktır. 5711 sayılı Kanunun 74. maddesi “Uygulanacak Diğer Hükümler” başlığını taşımaktadır. Bu madde uyarınca; “Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir.”. Dolayısıyla, 5711 sayılı Kanunun 74. maddesi ile KMK.'nın hükümleri ile toplu yapılara uygulanacak hükümler arasında bağlantı kurulmuştur. 634 sayılı KMK.'da yer alan bütün hükümler, hukuki niteliğine uygun düştüğü takdirde toplu yapılar için de uygulanacaktır.

Toplu yapıların mülkiyeti, tıpkı kat mülkiyetinde olduğu gibi arsa payı ve ortak yerlerle bağlantılı bir mülkiyet çeşididir. Toplu yapılara konu olan yapılarda bulunan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, 634 sayılı KMK. hükümlerine göre yapılacaktır. Dolayısıyla, kat mülkiyeti konusu olan her bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılacaktır. Bu şekilde kat mülkiyeti kurulabilmesi için toplu yapıda bulunan bağımsız bölümlerin hepsinin bu tarz mülkiyete tabi olmaları gerekecektir. Toplu yapıyı oluşturan blok veya blok niteliğinde olmayan yapıların bulunduğu parselde ait tapu kütüğü sahifesinin mülkiyet sütununa “Bu gayrimenkulün mülkiyeti, kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresi yazılarak sahife kapatılacaktır (KMK. m. 13/II).

Toplu yapının birden fazla parselden oluşması ihtimalinde ise⁶⁷, söz konusu parseller üzerinde münferit olarak toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu durumda, kat irtifakı veya doğrudan kat mülkiyeti her

⁶⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 1, I, C, 2.

imar parseli için ayrı ayrı tesis edilecektir. Kanun, toplu yapı kavramındaki her imar parselinin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisinde ayrı ayrı dikkate alınmasını, toplu yapının birden fazla imar parseli üzerinde bulunduğu takdirde, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacağını hüküm altına almıştır (KMK. m. 66/II). Bu parsellerin birlikte değerlendirilip, toplu yapı hükümleri uyarınca yönetilmesi söz konusu olacaktır. Böylece, toplu yapı kapsamındaki bütün parseller, kat mülkiyeti rejimine geçirilirken bir bütün olarak işlem görecektir.

Birden fazla parselden oluşan toplu yapılar tek yönetim çatısı altında toplanacaklardır. Burada, imar parsellerin tapu sicilinde yer aldığı sahife, her bir parselin kat mülkiyetine çevrildiği hususu belirtilerek kapatılmaktadır. Toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölümler için ise, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sahife açılmaktadır. Bu sahifede, bağımsız bölümlerin hangi imar parselinde yer aldığı belirtilmektedir. Bu şekilde birden fazla parselden oluşan toplu yapılarda, kat mülkiyeti ilişkisi kurulmuş olmaktadır⁶⁸.

Toplu yapıların hukuki niteliği incelenirken, toplu yapılarda bağımsız bölüm maliklerinin toplu yapının ortak yerlerinde paylı mülkiyete⁶⁹ sahip oldukları unutulmamalıdır. Bu paylı mülkiyet ilişkisi, toplu yapıda ayrı bir parsel üzerinde bulunan ve toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından ortaklaşa kullanılan ve yararlanılan yerler için geçerli olacaktır. Bu nitelikteki ortak yerlerde eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi bulunmaktadır. Eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde, ortak yerler, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkından bağımsız olarak devredilemezler, rehnedilemezler. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının başkasına intikali, ortak yerlerin mülkiyetinin de yeni malike geçmesi sonucunu

⁶⁸ Birden fazla imar parselinden oluşan toplu yapılarda, toplu yapı kurma iradesinin kurulması hakkındaki görüşümüz için bkz. Birinci Bölüm, § 1, I, C, 2.

⁶⁹ Paylı mülkiyetin tanımı, TMK.'nın 688. maddesinde yapılmıştır. Bu tanım; “Paylı mülkiyette birden çok kimse maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylar oranında maliktir” şeklinde yapılmıştır. Bu konudaki çeşitli görüşler için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.253, dpn. 82; **KURŞAT** Zekeriya, Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, İstanbul 2008, s.14 vd.; **ÖZTAŞ** İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2008, s.3 vd.; **KARAHASAN** Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Birinci Cilt, Ankara 2007, s.108 vd.

doğuracaktır. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin sona ermesi ise ortak yerler üzerindeki mülkiyeti de sona erdirecektir⁷⁰.

Kanaatimizce, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümleri üzerinde mülkiyet hakkına sahiptirler. Ancak bu mülkiyet hakkı, arsa payı ile bağlı bir mülkiyet hakkıdır. Dolayısıyla buradaki mülkiyet hakkını arsa payı üzerindeki paylı mülkiyet hakkından bağımsız olarak düşünemeyiz. Her ne kadar KMK.'da ve 5711 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemelerde paylı mülkiyet ilişkisinden bahsedilmese de, burada paylı mülkiyet ilişkisinin bulunduğu yadsınamaz. Bunun yanında bağımsız bölüm maliklerinin, bağımsız bölüm dışında kalan ve hatta ayrı bir parselde tahsis edilmiş bulunan ortaklaşa kullanıp, yararlandıkları ortak yerler üzerinde ise; tahsis amacına bağlı olarak kullanma ve yararlanma hakları bulunmaktadır.

Sonuç olarak toplu yapılardaki mülkiyet hakkının niteliği tespit edildiğinde, arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet ilişkisine bağlı özel bir mülkiyet hakkı olduğu kanısına varılabilir. Toplu yapılarda söz konusu olan mülkiyet hakkı, kat mülkiyetinin özel bir görünümü şeklindedir. Toplu yapıların en önemli özelliği, bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı, tek bir yönetim planına sahip bağımsız bölümlerden oluşan bir yapılar topluluğu olmasıdır. İşte bu özelliği itibari ile toplu yapılarda kat mülkiyeti, klasik anlamda tek parsel üzerinde tek bir yapıdan oluşan kat mülkiyeti ilişkisinden ayrılmış ve özellikle yönetim açısından ayrıntılı düzenlemeler yapılması ihtiyacını hissettirmiştir

⁷⁰ Eşyaya bağlı hak deyimi, bir kimsenin bir malın maliki olduğu için başka hakkın da sahibi olması olarak tanımlanabilir. Bununla, hiçbir şekilde hak sahibinin eşya olduğu ifade edilmek istenmiş değildir. Zira sadece şahıslar hak sahibidir. Söz konusu deyimle belirtilmek istenen husus, X hakkı ile sahibi arasındaki bağın bir eşya veya daha doğru ifade ile bu eşya üzerindeki mülkiyet hakkı vasıtası ile tayin edileceğidir. OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar, s.107 vd. Eşyaya bağlı mülkiyet konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar, s.111 vd.; EREL Şafak, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, s.1 vd; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.42 vd.

§ 2 TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER

I. Ortak Yer Kavramı ve Unsurları

A. Kavram

KMK.'nın 2. maddesinin (b) fıkrasında ortak yer tanımı yapılmıştır. Söz konusu tanım uyarınca; anataşınmazın, bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yer denilmektedir⁷¹.

Kat malikleri arsada ve diğer ortak yerlerde paylı mülkiyete sahiptirler. KMK.'nın 3/I. maddesinde, kat mülkiyetinin, arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet olduğu belirtilmiş, 16/I. maddesinde ise; “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.” denmiştir⁷². Şu halde, kat maliklerinin tıpkı genel anlamdaki paylı mülkiyet ilişkisi içinde bulunan paydaşlar gibi, gerek üçüncü kişilere karşı gerekse aynı ilişkideki diğer kat maliklerine karşı mülkiyet hakkının korunması yollarına başvurabilmeleri mümkündür. Mesela, onlar TMK.'nın 683/II. maddesi kapsamında müdahalenin önlenmesi davası açabilirler. Yine kat malikleri, ortak yerler

⁷¹ Amerikan Hukuku'nda genel olarak bir condominium, birden fazla bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden her biri, ayrı bir mülkiyetin konusunu oluşturmaktadır. Kat malikleri, bağımsız bölüm üzerindeki özel mülkiyet hakkı yanında, diğer bağımsız bölüm malikleri tarafından da kullanılan giriş, holler, sosyal tesisler vb. gibi ortak yerlerden yararlanma hakkına sahiptirler. Bu alanlarda paylı mülkiyet hakkı söz konusu olmaktadır. Amerikan Hukuku'nda da Türk Hukuku'nda olduğu gibi taşınmazın merdivenleri, çatısı, bahçesi, holleri, duvarları, garajı vb. gibi alanları ortak yer olarak değerlendirilmektedir. Amerikan Hukuku'nda ortak yer teriminin karşılığı olarak “common interest areas” veya “common elements” terimleri kullanılmaktadır. **SINGER**, s.375; **KRATOVIL/WERNER**, s.497; **DONAHUE/KAUPER/MARTIN**, s.443; **FRIEDMAN/HARRIS/DISKIN**, s.6-7.

İngiliz Hukuku'nda ise; bağımsız bölüm maliklerinin tamamının kullanımına özgülenmiş ortak yerler bulunmaktadır. Bu şekilde özgülenen yerlere örnek olarak; asansör, çatı, giriş holleri, apartman merdivenleri, garaj vb. sayılabilir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ALDRIDGE**, s.43 vd.

İsviçre Hukuku'nda ortak yerler ZGB. Art. 712b'de düzenlenmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **REY**, s.218 vd.; **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712b, N. 4 vd.; **WERMELINGER**, s.64 vd.

⁷² **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.17; **OĞUZMAN/SELİÇİ /OKTAY ÖZDEMİR**, s.518; **AKİPEK**, s.61; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.31; **ODYAKMAZ** Nevzat, Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları, İstanbul 1979 (Kısaltma: Konutun Varsa), s.123; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.35; **ERTAŞ**, s.418; **ODYAKMAZ** Nevzat, Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, İstanbul 1975 (Kısaltma: Anlaşmazlıklar), s.103; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.480; **ESENER/GÜVEN**, s.264; **ERDOĞAN**, s.73; **ÖZKAN** Hasan, Kat Mülkiyeti Yasası ve Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı, İstanbul 1985, s.33.

üzerindeki haklarını, TMK.'nın 982 vd. maddelerinde düzenlenen zilyetliğin korunması yollarına başvurmak suretiyle koruyabilirler⁷³.

Kanun kat maliklerinin ortak yerleri kullanmasına ilişkin olarak şu düzenlemeyi getirmiştir: “Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler, bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.” (KMK. m.16/II).

Ortak yerler kural olarak anataşınmazın bulunduğu parselde yer alır ve sadece o taşınmazın bağımsız bölüm malikleri için ortak yer sayılır⁷⁴.

Kat malikleri ortak yerler üzerinde her ne kadar paylı mülkiyet hükümlerine göre ve kendi arsa payları oranında malik iseler de, buradaki paylı mülkiyet ilişkisi ile klasik diyebileceğimiz paylı mülkiyet ilişkisi arasında önemli bir fark vardır. Gerçekten, paylı mülkiyette her paydaşın kendi payı üzerinde, kural olarak, bağımsız malikin hak ve yetkilerine sahip olmasına karşılık, kat maliklerinin ortak yerler üzerinde bu yönde yetkileri yoktur. Mesela, bir paydaş payını satıp devredebilir; ama bir kat malikinin kendi arsa payı oranında paylı malik olduğu ortak yere ilişkin hakkını (payını) devretmesi mümkün değildir. Ortak yerler üzerindeki hak, eklentilerde olduğu gibi bağımsız bölümlerin hukuki yazgısına bağlanmıştır⁷⁵.

Ancak genel anlamdaki paylı mülkiyetten farklı olarak, kat mülkiyetinde malikler arsa ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet paylarını başkasına devredemez, sınırlı ayni haklarla takyit edemezler. Bu paylar, kat mülkiyetine, başka bir deyişle bağımsız

⁷³ **HATEMİ** Hüseyin/**SEROZAN** Rona/**ARPACI** Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s.175; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.70; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.481; **ARCAK** Ali/**ERDOĞAN** Celal, Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Ankara 1976, s.223 vd. Ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin olarak kat malikleri arasında çıkacak anlaşmazlıklar KMK. m. 32 uyarınca kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır. Kat malikleri kurulu, uyumsuzluğun giderilmesinde, ortak yerin niteliğini, yönetim planını, sözü geçen KMK. m. 16/II'yi ve “Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.” diyen TMK. m. 693 kuralını göz önünde bulundurur. Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliki veya kat malikleri karara karşı sulh mahkemesine başvurabilirler (KMK. m. 33). Ortak yerlerin kullanılmasından doğan anlaşmazlıklarda, kat malikleri kuruluna başvurmadan, kural olarak, hakimin müdahalesi istenemez. **REİSOĞLU**, s.70.

⁷⁴ **ANTALYA**, s.107; **GÖKNAR**, s.25.

⁷⁵ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.176.

bölmelere tahsis edildiğinden, ondan bağımsız olarak devredilemez, sınırlı aynı haklara, borçlandırıcı işlemlere konu teşkil edemez. Burada “eşyaya bağı mülkiyet” söz konusudur⁷⁶.

KMK.’nın 4. maddesi ortak yerlerin sözleşme ile belirlenmesine imkan tanımakla beraber aşağıda yazılı yerlerin veya şeylerin herhalde ortak yer sayılacağını belirtmektedir:

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan veya tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları⁷⁷, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

⁷⁶ GÜRSOY/EREN/CANSEL, s.480-481.

⁷⁷ Çatı katları önündeki “dam teraslarını”, KMK.’nın 4. maddesinde her halde ortak yer sayılan “genel dam terasları”ndan ayrı olarak düşünmek gerekir. Bu gibi bölümsel dam terasları, çatı katında bulunan bağımsız bölümün planında gösterilmek koşuluyla, çatı katı sahiplerine tahsis edilebilir. Çatı katının önündeki terastan yararlanma konusunda çatı katı sahibiyle öbür kat malikleri arasında bir anlaşmazlık çıkarsa, KMK.’nın 12. maddesi gereğince hazırlanmış ve Belediyeye onaylatıldıktan sonra tapu yönetimine verilmiş anataşınmazın planına bakmak gerekecektir. Bu planda, çatı katı önünde teras, çatı katının kapsamı içinde gözükiyorsa terasın maliki çatı katı maliki olacak ve terastan salt kendisi yararlanacaktır; öbür kat maliklerinin bu terastan yararlanmalarını da önleyebilecektir. Eğer bütün kat malikleri, terasa el atacak olurlarsa yetkili mahkemeye (anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesine) başvurarak yapılan el atmaların önlenmesini isteyebilecektir. REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.36; ODAYAKMAZ, Konutun Varsa, s.126. Yargıtay’ın bu konuda vermiş olduğu bir kararında; terastan sadece çekme kat sahibinin yararlanacağı ancak bu hususun söz konusu yerin ortak yer niteliği sayılmasına engel teşkil etmeyeceği belirtilmiştir. Yarg. 5. H.D., E. 1983/4319, K. 1983/4421, T. 02.05.1983; bu karar için

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girer. KMK.'da sayılmamış olsa da niteliği gereği ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer sayılır. Bu yerlerin ortak yer sayılabilmesi için kanunda veya sözleşmede bir hüküm bulunması şart değildir⁷⁸.

Görülüyor ki kanun ortak yerlerin belirlenmesinde kat mülkiyetine esas olan sözleşmeyi, diğer söyleyişle taşınmaz maliklerinin iradelerini esas almakla yetinmemiş, sözleşme yapma özgürlüğünü kısıtlayarak bazı yerlerin her halde ortak yer olması gerektiğini belirtmiştir⁷⁹.

Bazı yazarlar, KMK.'nın 4. maddesinde sayılan kanunen ortak yer olarak sayılması gereken yerler konusunda bir ayırım yapmışlardır. Buna göre; Kanunda sayılan gruplardan birincisinde KMK. m. 4 (a) da söz konusu yerler, her binada zorunlu olarak bulunması gereken ortak yerlerdendir. İkinci grupta KMK. m. 4 (b) de yer alanlar her binada bulunmayabilir. Fakat mevcudiyetleri halinde bunların ortak yerlerden oldukları asıl olarak kabul edilir. Fakat aksi taraflarca kararlaştırılabilir. Örnek olarak iki katlı bir binada asansör veya yangın merdiveninin sadece ikinci kata hizmet etmesi ve bu sebeple ikinci katın eklentisi olması taraflarca kararlaştırılabilir. Üçüncü grupta KMK. m.4 (c) de bulunan şeylerin ortak yer olup, olmadıkları ancak tarafların arzularına bakılarak anlaşılabilir. Örnek olarak depolar ve garajlar, tarafların arzularına

bkz. **ODYAKMAZ**, Kat Mülkiyeti Yasası, s.160. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu konuda vermiş olduğu bir kararında; çatı katı önündeki dam teraslarını, KMK.'nın 4. maddesinde zikredilen genel dam teraslarından ayırmış ve bunların ortak yerlerden olmadığı içtihadında bulunmuştur. Karara göre; “.... ortasında kat bulunan teras, kural olarak, binanın merdivenleri, giriş yeri, kalorifer dairesi gibi ortaklaşa yararlanılan yerlerden sayılmaz. Çünkü, bizdeki apartmanlarda yaşayanların çamaşırlarını terasa asmaları, çocukların terasta dolaşması, zorunlu birer uygulama olarak benimsenmiş değildir. Buna göre, ortaklaşa yararlanılan yerler üzerindeki yetkilerin irtifak sözleşmesine ve tapuya yazılmasının gerekmeyeceği yollu kural, burada uygulanmaz.”. YHGK. kararı, 2.6.1965, E. 742/D-1, K. 233; bu karar için bkz. **KARAHASAN**, Cilt I, s.72. Bu konuda Yargıtay ile aynı görüşte olan yazarlar için bkz. **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.36-37; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.37-38.

⁷⁸ **DÖRTGÖZ** Gürsel Öcal, Son Değişikliğe Göre Kat Mülkiyeti, Ankara 2008, s.26.

⁷⁹ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.19. Kısaca temeller, ana duvarlar, avlular, binanın giriş kapıları gibi yerler mutlak olarak ortak yerlerden sayıldığı ve böyle yerlerin eklenti haline dahi getirilemeyeceği meydana geldiği halde, bir kömürlüğün, çamaşır kurutma yerinin veya garajın eklenti olabilmesi ve yalnız bir katın mülkiyetine bağlanması mümkündür. Bu açıklamadan anlaşılacağı üzere, 4. maddede kazıist yöntemle yapılan sayım başarılı olamamıştır. Ayrıca bu maddenin son fıkrası, 2/b maddesinin tekrarından ibarettir. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.19-20.

göre, ortak yer, eklenti veya bağımsız bölüm olabilir. Bunlar bütün kat maliklerinin yararlanmasına tahsis edilmişse, ortak yer; bir kat mülkiyetine bağlanmışsa eklenti; başlı başına kullanılacak ise bağımsız bölüm niteliği taşırlar⁸⁰.

B. Unsurları

KMK.'nın 4. maddesinde yer alan düzenleme kapsamında ortak yerlerin genel unsurları; ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma olması ve ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmanın zaruri olması olarak değerlendirilebilir.

1. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma Olması

Yukarıda ortak yer kavramında açıklandığı üzere, KMK.'nın 4. maddesinde ortak yerler ikili bir ayrımla açıklanmıştır. Bunlardan birincisi, kanunda belirtilen ve herhalde ortak yer sayılan yerler, ikincisi ise kanunda sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer şeyler ve yerler olarak belirtilmiştir.

KMK.'nın 4. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan; “..Yukarıda yer alanlar dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.” ifadelerinden, ortak yerin genel unsurlarından birincisinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma olduğu anlaşılmaktadır. Bu unsur, hem kanunda belirtilen ortak yerler için aranmakta, hem de kanunda sayılan yerler dışında kalan ortak yerler için aranmaktadır. Ancak, KMK.'nın 4. maddesinin ikinci fıkrasında belirtildiği üzere, ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma tek başına bir yerin ortak yer niteliği kazanması için yeterli olmamaktadır. Bunun için aranan diğer bir unsur ise, söz konusu ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmanın zaruri olmasıdır.

KMK.'nın 4. maddesinde belirtilen ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma kavramlarından ne anlamamız gerektiği üzerinde önemle durulması gereken bir meseledir. Bu konuda KMK.'da herhangi bir açıklama yer almamaktadır. KMK.'nın

⁸⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.494, dpn. 32. Bu görüşün eleştirisi için bkz. ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.34 vd.

16. maddesinin ikinci fıkrasında; “Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler, bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.” şeklindeki ifadelerde kullanma hakkından bahsedilse de, bu kavram açıkça tanımlanmamaktadır. Söz konusu kavramların ne anlama geldiğinin belirlenmesinde, paylı mülkiyette faydalanma (yararlanma) ve kullanma kavramlarının ne anlama geldiğinin tespiti bize yardımcı olacaktır. TMK.’nın paylı mülkiyeti düzenleyen 693. maddesinde, paydaşlardan her birinin diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı mülkiyet konusu eşyadan yararlanabileceği ve onu kullanabileceği hususu düzenlenmiştir. TMK., söz konusu düzenlemesi ile birlikte “kullanma” ve “yararlanma” kavramlarını birbirinden ayrı kavramlar olarak değerlendirmiştir. Kanun koyucunun bu düzenlemesinde, dar anlamda “kullanma” ve “yararlanma” kavramlarını kullandığını görmekteyiz. Kanun koyucunun kullanma ve yararlanma kavramlarını birbirinden ayrı olarak ifade etmesini, yararlanma kavramını, kullanmayı içermeyecek şekilde, sadece eşyadan ürün elde etme yetkisi olarak anlamlandırmasından dolayı olduğunu söyleyebiliriz⁸¹. Oysa ki doktrinde; bu iki yetkinin de eşyadan yarar elde etme imkanı sağladığından, kullanmanın aslında yararlanmanın özel bir türü olduğu ifade edilmektedir⁸². O halde, yararlanmanın biri dar biri geniş olmak üzere iki ayrı anlamının olduğunu; dar anlamıyla yararlanmanın, eşyadan hukuki ve doğal ürünlerin elde edilmesi anlamını taşıırken, geniş anlamda yararlanmanın ise dar anlamıyla yararlanmanın yanında kullanmayı da kapsadığını söyleyebiliriz⁸³.

Kanun koyucunun, KMK.’nın 4. maddesinde yer alan kullanma ve faydalanma kavramlarını, tıpkı TMK.’nın 693. maddesinde olduğu gibi dar anlamıyla kullanma ve

⁸¹ ÖZTAŞ, s.39.

⁸² ARPACI Abdülkadir, Türk Medeni Kanunu Açısından Müsterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul 1990, s: 7 vd.; GÜMÜŞ Mustafa Alper, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007, s.160; ÖZTAŞ, s.38. ARPACI, yararlanmayı bir üst kavram olarak kabul etmekte ve bunun da, “kullanma biçiminde olan yararlanma” ve “kullanma dışındaki yararlanma” türlerini bünyesinde taşıdığını ifade etmektedir. Bkz. ARPACI, Müsterek Mülkiyet, s.7. ÖZTAŞ ise, yararlanma kavramının, eşyanın kullanılması yoluyla elde edilen yararlarla, eşyaya ait hukuki ve doğal ürünleri birlikte ifade ettiğini, yararlanmaya ait bu tanımın içerisinde iki ayrı unsurun yer aldığını, bunlardan ilkinin eşyanın kullanılmasından elde edilen yararlar olduğunu, diğerinin ise eşyadan elde edilen hukuki ve doğal ürünler olduğunu belirtmektedir. ÖZTAŞ, s.38 vd.

⁸³ ÖZTAŞ, s.39.

faydalanma (yararlanma) anlamında düzenlediğini söylemek mümkündür. KMK.’da yer alan kullanma kavramı ile, aslında dar anlamıyla yararlanmadan bahsedildiği ve kullanma hakkı sonucunda eşyadan ekonomik bir yarar elde edildiği sonucuna varılabilmektedir. Faydalanma (yararlanma) kavramı ile ise, eşyadan doğal ve hukuki ürünlerin elde edilmesi anlamı çıkarılmalıdır. Arpacı’nın belirttiği üzere, KMK.’nın 16. maddesinin ikinci fıkrasında sadece “kullanma” hakkında bahsedilmiştir. Ancak KMK. m. 16/II’nin “kullanma”nın yanında ayrıca “yararlanma”dan söz etmeyişiinin sebebi, kat mülkiyeti ilişkisinde, ortak yerlerin kullanma dışında kalan yararlanmalara konu olmasının sık görülmeyişidir⁸⁴.

Ortaklaşa kullanmaya örnek verecek olursak; ortaklaşa kullanılan yerler olarak hali hazırda KMK.’nın 4. maddesinde sayılan asansörler, koridorlar, genel çamaşırlık, ortak garajlar, kömürlükler vb. verilebilir. KMK.’nın 4. maddesinde sayılmayan sosyal tesisler, yüzme havuzları, yürüyüş parkurları, tenis kortları vb. yerler de yine ortaklaşa kullanılan ortak yerlerdendir. Ortaklaşa yararlanılan ortak yerler olarak ise, anataşınmazın bahçesinden elde edilen ürünlerden yararlanma veya ortak yer niteliği taşıyan yerlerin kira gelirleri vb. örnek olarak verilebilir. Ortaklaşa korunulan yerler olarak ise; giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçasını oluşturan diğer elemanlar, sığınaklar, yangın emniyet merdivenleri, bekçi kulübeleri vb. olarak örneklendirilebilir.

2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanmanın Zaruri Olması

KMK.’nın 4. maddesinde yer alan diğer bir ortak yer unsurunu ise; ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmasının zaruri olması oluşturmaktadır. Buradaki zaruriyet kavramı; ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmanın kat malikleri açısından gereklilik taşıması olarak değerlendirilebilir. Ortaklaşa kullanma, korunma

⁸⁴ **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.54. Başka bir deyişle, kat mülkiyeti ilişkisinde de, kullanma şeklinde olmayan yararlanmalar için, yukarıda birbiriyle uyduğu söylediğimiz KMK. m. 16/II ve TMK. m. 693 hükümlerindeki ölçüler uygulanacaktır. Aksi yorumun kabulü, ortak yerlerden kullanma şeklinde olmayan yararlanmaların mümkün olmadığı sonucuna götürür ki, böyle bir çözümün benimsenmesi mümkün olamaz. Mesela, kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bahçesindeki meyve ve sebzelerden yararlanma ya da aynı taşınmazdaki paylı bir ünitenin kiraya verilmesi sebebiyle kira gelirlerinden yararlanma elbette mümkün olacaktır. **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.54-55. Bu konuda paylı mülkiyet ile kat mülkiyeti arasındaki karşılaştırma için bkz. **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.53 vd.

veya faydalanmanın zaruriyet taşımaması halinde, söz konusu yerlerin ortak yer niteliği bulunmayacaktır.

Yukarıda KMK.'nın 4. maddesinde düzenlenen ortak yer kavramı değerlendirilmiştir. KMK.'nın 4. maddesi anlamında sayılan yerler, niteliğine uygun düştüğü ölçüde toplu yapılar için de ortak yer olarak değerlendirilecektir. Ancak 5711 sayılı Kanunun 67. ve 69. maddelerinde toplu yapılarda ortak yer kavramı yer almaktadır. 5711 sayılı Kanunun “Yönetim” başlıklı 69. maddesinde üç çeşit ortak yerden bahsedilmiştir. Bu madde uyarınca toplu yapı kavramı içerisinde yer alan ortak yerler; blok ortak yeri, ada ortak yeri ve toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerdir. Kanun koyucu, toplu yapı yönetimini bu ayırım çerçevesinde düzenleme yoluna gitmiştir.

II. Toplu Yapı Kapsamında Ortak Yerler

A. Kavram

5711 sayılı Kanunun 67. maddesinde, toplu yapılara ilişkin olarak ortak yer kavramı özel olarak düzenlenmiştir. KMK.'nın 4. maddesi yanında, 5711 sayılı Kanunun 67. ve 69. maddeleri de toplu yapılarda ortak yerlerin belirlenmesinde incelenecektir.

Toplu yapılarda yönetimin konusunu, toplu yapıların ortak yerlerinin yönetimi oluşturacaktır. Bu sebeple, yönetimin konusunu oluşturacak ortak yerlerin dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir.

B. Unsurları

1. Toplu Yapı Kapsamında Olması

Toplu yapı ortak yerlerinin en önemli unsuru, söz konusu ortak yerlerin toplu yapı kapsamında bulunmasıdır. Toplu yapıların ortak yerlerini düzenleyen KMK.'nın 67. maddesinde de bu husus belirtilmiştir. KMK.'nın 67. maddesinde toplu yapının ortak yerleri ikili bir ayırımla açıklanmıştır. Bu ayırım ışığında, toplu yapının ortak

yerlerini; ortak yer niteliğindeki parseller⁸⁵ ve ortak sosyal ve alt yapı tesisleri⁸⁶ oluşturacaktır. İşte bu iki çeşit ortak yerin de toplu yapı kapsamında bulunması gerektiği hususu, KMK.'nın 67. maddesinde belirtilmiştir. Bununla birlikte, toplu yapının ortak yerleri kapsamında değerlendirdiğimiz blok ortak yerleri ve ada ortak yerlerinin de toplu yapı içerisinde yer alması gerekmektedir. Bu unsur ile birlikte, toplu yapı ortak yerleri, KMK.'da düzenlenen ortak yer kavramından ayrılmaktadır.

2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma Olması ve Bu Kullanma, Korunma veya Faydalanmanın Zaruri Olması

Toplu yapı kapsamında değerlendirilmesi gereken ortak yerlerin unsurlarından bir diğeri ise, yukarıda açıkladığımız KMK.'da düzenlenen ortak yerlerin unsurlarını içerisinde barındıran bir unsur olacaktır. Bu kapsamda, toplu yapı ortak yerlerinin ikinci unsuru; ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma olması ve bu kullanma, korunma veya faydalanmanın zaruri olması olacaktır. Yukarıda ortak yerler kısmında yapılan açıklamalarımız burada da aynen geçerli olacaktır⁸⁷.

C. Ortak Yerin Belirlenmesi

Toplu yapılar içerisinde yer alan ortak yerlerin belirlenmesi üç şekilde yapılabilmektedir. Söz konusu belirleme; tapu siciline kayıtlı ile, vaziyet planı ve projelerinde yapılan düzenleme ile veya yönetim planında yapılan düzenleme ile gerçekleştirilmektedir.

1. Tapu Siciline Kayıt İle Belirlenmesi

KMK.'nın 67. maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında toplu yapılarda yer alan ortak yerlerin belirlenmesine ilişkin bir düzenleme getirilmiştir. Söz konusu madde uyarınca; “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız

⁸⁵ Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 2, D, 3, b, aa.

⁸⁶ Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 2, D, 3, b, bb.

⁸⁷ Bkz. Birinci Bölüm, § 2, I, B.

bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.”.

Kanun koyucu burada toplu yapı içerisinde yer alan ortak yerlerin, tapu siciline yapılacak bir kayıt ile belirlenebileceğini düzenlemiştir. Toplu yapılarda yer alan ortak yer niteliğindeki parseller ve ortak sosyal ve alt yapı tesisleri⁸⁸, tapu sicilinde yapılacak kayıt ile bu nitelikteki ortak yerlerden yararlanacak bağımsız bölümlere tahsis edilmektedir. Tapu siciline yapılacak kayıt ile birlikte, ortak yerleri kullanacak bağımsız bölümler belirlenecek, böylelikle yapılacak “tahsis” ile birlikte, ortak yerlerin kim veya kimler tarafından kullanılacağı konusunda ortaya çıkacak uyuşmazlıklar engellenmiş olacaktır.

KMK.’nın 67. maddesinin birinci fıkrasında ortak yer niteliğindeki parseller düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca; toplu yapı içerisinde yer alan ortak yer niteliğindeki parsellerin⁸⁹ malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek sureti ile tapu siciline kaydı yapılmaktadır. Tapu siciline yapılacak bu kayıt ile birlikte, ortak yer niteliğindeki parsellerden yararlanacak ve bu nitelikteki ortak yerlerden faydalanan bağımsız bölümler belirlenmiş olmaktadır.

KMK.’nın 67. maddesinin ikinci fıkrasında ise, toplu yapı içerisinde bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin⁹⁰ tahsisi düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca; toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olmaktadır. Burada da, toplu yapı içerisinde yer alan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden hangi bağımsız bölümlerin yararlanabileceği hususu düzenlenebilecektir.

⁸⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 2, II, D, 3, b.

⁸⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 2, II, D, 3, b, aa.

⁹⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 2, II, D, 3, b, bb.

Bu düzenlemenin de ortak yerin yer aldığı parselin tapu sicilindeki sayfasında gösterilmesi, bu suretle ortak yer niteliğindeki sosyal ve alt yapı tesislerinin hangi bağımsız bölümler tarafından kullanılacağına belirtilmesi gerekmektedir.

2. Vaziyet Planı ve Projelerinde Belirlenmesi

KMK.'nın 68. maddesinde toplu yapı vaziyet plan ve projeleri düzenlenmiştir⁹¹. Bu düzenleme kapsamında; toplu yapı vaziyet plan ve projelerinde yer alacak hususlar belirtilmiştir. Bu hususlardan birisi de toplu yapılarda yer alan ortak nitelikteki yerler ve tesislerdir. Dolayısı ile, KMK.'nın 68. maddesindeki düzenleme kapsamında toplu yapılarda yer alan ortak nitelikteki yerlerin ve tesislerin belirlenme şekillerinden birisini, bu yerlerin toplu yapı vaziyet planı ve projelerinde gösterilmesi oluşturacaktır. Vaziyet planı, KMK.'nın 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtildiği gibi, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gerekli belgelerden birisini oluşturmaktadır. Burada özellikle, KMK.'nın 67. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin hangi bağımsız bölümlerin kullanılmasına tahsis edildiği hususunun, tapu sicilinde belirtilmemesi halinde, bu konuda vaziyet planında yer alan tahsise ilişkin düzenlemeler bize yol gösterecektir. Toplu yapının vaziyet plan ve projesinde yer alan tahsise ilişkin düzenlemeler çerçevesinde ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden hangi bağımsız bölüm maliklerinin istifade edeceği hususu belirlenecektir. Örnek vermek gerekirse, toplu yapı içerisinde yer alan bir havuz, bir bloğa tahsis edilmişse o havuzdan sadece blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri yararlanacaktır. Veyahut, toplu yapı içerisinde yer alan bahçe vaziyet planında sadece giriş katında yer alan bağımsız bölüm maliklerine tahsis edilmişse, o taktirde bahçeden sadece giriş katı bağımsız bölüm malikleri istifade edebilecektir.

3. Yönetim Planında Belirlenmesi

Toplu yapı kapsamında yer alacak ortak yerlerin belirlenebileceği bir diğer hal ise, ortak yerlerin toplu yapı yönetim planında düzenlenmesidir. KMK.'nın 70. maddesi toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan tek bir yönetim planı

⁹¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 3, I.

düzenlenmesi gerektiğini belirtmiştir⁹². Toplu yapılar için hazırlanacak yönetim planlarında, ilgili bölümde ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere, toplu yapının yönetim tarzı, toplu yapılarda yer alacak blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulları ile ilgili düzenlemeler, toplu yapılarda yer alacak yöneticiler ve denetçiler ile ilgili düzenlemeler vb. hususlar yer alacaktır. Bu kapsamda yer alacak hususlardan birisi ise, toplu yapı kapsamındaki ortak yerler olacaktır. Toplu yapı ortak yerlerinin yönetim planlarında düzenlenmesi, toplu yapıların yönetimi konusunu oluşturması itibari ile önem arz etmektedir⁹³.

D. Ortak Yerlerin Çeşitleri

Toplu yapılarda ortak yerlerin belirlenmesi açısından şöyle bir ayrım yapılabilir: Bloğa ait ortak yerler, adaya ait ortak yerler ve toplu yapı ortak yerleri.

1. Bloğa Ait Ortak Yerler

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrası, bloğa ait ortak yerlere ilişkin yönetim hususunun ne şekilde düzenlenmesi gerektiğini belirtmektedir. Söz konusu fıkra ifade edildiği üzere, anayapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından yönetilecektir. Bu husus, çalışmamızın ikinci bölümünde ayrıntılı bir şekilde ele alınacaktır.

Bloğa ait ortak yerleri, KMK.'nın 4. maddesinde sayılan yerler ile; o bloğa ait, çatı, yağmur inişleri atık su-kullanma suyu ve kalorifer tesisatı, asansör ve tesisatı, elektrik tesisatı, korkuluklar, merdivenler ve asansör holleri, bina girişi ve köprüsü, ana giriş kapısı, giriş holü-bekçi odası, hol ve merdiven aydınlatmaları, ortak alan yer kaplamaları, kazan dairesi ve depo odaları-holü gibi bir bloğu ilgilendiren ortak yerler oluşturmaktadır⁹⁴. Bununla birlikte, yukarıda ortak yerlerin belirlenmesi bölümünde açıklandığı üzere; tapu sicilinde, toplu yapının vaziyet plan ve projelerinde veya toplu

⁹² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 3, II, B.

⁹³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 3, II, B.

⁹⁴ **KISACIK** Şeref, Yeni Kat Mülkiyet Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği, İBD., C.:82, S.:2, İstanbul 2008, s.1167.

yapı yönetim planında bloğa özgülenen ortak yerler de bulunabilecektir. Bu yolla bloğa tahsis edilebilecek ortak yerlere örnek olarak; bloğa tahsis edilen bir yüzme havuzu, teniz kortu, bahçeler, sosyal tesisler, spor salonları, yürüyüş parkurları, çocuk parkları vb. olabilecektir. Bloğa ait ortak yerlerin yönetimi, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu blok kat malikleri kurulu tarafından yürütülecektir.

Blok ortak yerleri başlığı altında incelenmesi gereken bir diğer ortak yer çeşidi ise, aynı parsel içerisinde bulunan blok niteliği taşımayan yapıların ortak yerleridir. Kanun koyucu, KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde; aynı parsel içerisinde blok niteliği taşımayan yapıların bulunabileceğini veya aynı parsel içerisinde blok yapılar ile blok niteliği taşımayan yapıların bir arada bulunabileceğini düzenlemiştir. İşte bu ihtimallerde de, söz konusu yapıların ortak yerleri bulunmaktadır. Blok niteliği taşımayan yapıların kullanımına özgülenen yüzme havuzu, çocuk parkı, tenis kortu vb. gibi sosyal tesis ve hizmetler; blok niteliği taşımayan yapıların yer aldığı parselin ortak yerleri olan bahçeler, garaj vb. gibi yerler bu kapsamda blok niteliği taşımayan yapıların ortak yeri olarak değerlendirilebilecektir. Bu ortak yerlerin yönetimi ise, ileride inceleyeceğimiz üzere⁹⁵, blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır.

2. Adaya Ait Ortak Yerler

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında, bir adada birden fazla parsel yer alması durumunda adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerlerin yönetimi hususunu düzenlemektedir. Adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerlere örnek olarak; sosyal tesisler, bahçeler, yüzme havuzu, parklar vb. verilebilir.

⁹⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 1, b.

3. Toplu Yapı Ortak Yerleri

a. Kavram

KMK.'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasında, toplu yapıya ait ortak yer ve tesislere ilişkin yönetim hususu düzenlenirken, aynı Kanunun 67. maddesinde⁹⁶ ise toplu yapıya ait ortak yerlerin kapsamı özel olarak belirtilmiştir. Söz konusu madde uyarınca; “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır”. Bu düzenleme uyarınca; ortak yer niteliği taşıyan parseller ve toplu yapı sosyal ve alt yapı tesisleri, toplu yapı ortak yerlerini oluşturmaktadır.

b. Çeşitleri

KMK.'nın 67. maddesi, toplu yapılarda ortak yerleri düzenlerken ikili bir ayırım yapma yoluna gitmiştir. Bu kapsamda, toplu yapılardaki ortak yerler; ortak yer niteliğindeki parseller ve ortak sosyal ve alt yapı tesisleri olarak belirtilmiştir.

aa. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller

aaa. Kavram

KMK.'nın 67. maddesinin birinci fıkrasına göre, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanımına ve yararlanmasına

⁹⁶ 67. maddede, 4. maddede sınırlama niteliğinde olmadan sayılan ortak yerlere, ortak parsel, ortak sosyal tesis ve ortak alt yapı tesisleri olarak birkaç isim daha eklenmektedir. Maddede, toplu yapılara özgü ortak yer ve tesislerin sayılanlardan ibaret olduğuna ilişkin bir sınırlama bulunmadığından, isimlendirilmeyen başka yer ve tesislerin de yapısı, konumu, kullanma amacı gibi kıstaslara bağlı olarak ortak yer ve tesislerden sayılabileceği tabiidir. **PULAK**, s.567.

özülenmiş olan parseller, özülendikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır⁹⁷.

Bir veya birden fazla parselin ortak yer olabilmesi için, bunların ortak yapı kapsamında bulunması ve bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına özülenmiş olması; bu parsellerden her birinin malik hanesine, özülendikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek sureti ile tapu siciline kaydedilmesi gerekmektedir⁹⁸. Ayrıca, ortak yerden faydalanan parseller ve/veya bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine, ortak yer olarak tahsis edilen parsel ve/veya bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi parsel ve/veya bağımsız bölümlerle ortak yer olduğuna dair belirtme yapılır (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2008/1, 1651 sayılı Genelgesi). KMK.'nın 67. maddesinin hukukumuzda kazandırdığı ortak parsel kavramı, KMK.'nın 4. maddesinde sayılan ortak yer ve tesislerden farklı ve özel bir hüküm niteliği taşımaktadır. 4. maddede sayılan ortak yer ve tesisler tapuya tescil edilmezken, ortak parsel tapuya tescil edilecektir⁹⁹.

Söz konusu ortak yerler, toplu yapıdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanması ve faydalanması için özel olarak tahsis edilen parsellerde bulunmaktadır. Bu tanım uyarınca, toplu yapıda bulunan bağımsız bölümlerin, ortak yer olarak düzenlenen parselde bulunan tesislerden yararlanması söz konusu olacaktır. Dolayısıyla, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin hepsi veya bir kısmı, ayrı bir veya birden fazla parsel üzerinde düzenlenen ortak yerlerden yararlanma ve bu yerleri kullanma yetkisine sahip olacaklardır. Burada ortak yerlerin ayrı bir veya birden fazla parselde düzenlenmesi önemlidir. Bu şekilde, toplu yapının ortak yeri diğer parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin yararlanabileceği bağımsız bir parsel olacaktır. Söz konusu parsel

⁹⁷ Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'in 8. maddesinin 5. fıkrası da bu düzenlemeyi tekrar etmiştir. Söz konusu fıkra uyarınca; toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek sureti ile tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yerleri olur.

⁹⁸ GERMEÇ, 2. Bası, s.1274.

⁹⁹ PULAK, s.567.

içerisinde, toplu yapının ortak yerleri olarak değerlendirdiğimiz ortak kullanım yerleri olan yüzme havuzu, yürüyüş alanları, çocuklar için parklar, kreşler yer alabileceği gibi toplu yapının sosyal tesisleri de yer alabilir.

bbb. Niteliği

Toplu yapının ortak yerleri açısından “eşyaya bağlı bir mülkiyet” ilişkisi yaratılmıştır¹⁰⁰. Buna göre, bir anataşınmaz parselinde yer alan, bağımsız bölüm ve eklenti dışında söz konusu KMK. 4. maddede sayılan veya kapsamındaki diğer parsellerdeki kat maliklerine özgülenmesi ile bağımsız mülkiyet hakkına konu bir arazinin mülkiyet hanesine toplu yapı kapsamında bu parselden yararlanan diğer parsellerin kütük sayfa numarası yazılmak sureti ile eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulmuş bulunmaktadır¹⁰¹.

Ortak yerlerin eşyaya bağlı mülkiyet olarak nitelendirilmesinin hukuki sonucu, bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölüme malik olmaları dolayısıyla, ortak yerlerin de paylı mülkiyetine sahip olmalarıdır. Eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde, ortak yerler, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkından bağımsız olarak devredilemezler, rehnedilemezler. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının başkasına intikali, ortak yerlerin mülkiyetinin de yeni malike geçmesi sonucunu doğuracaktır. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin sona ermesi ise ortak yerler üzerindeki mülkiyeti de sona erdirecektir. Bu husus KMK.’nın 6. maddesinin son

¹⁰⁰ GERMEÇ, 2. Bası, s.1275; ÖZMEN/ERDEN, s.961. Eşyaya bağlı haklar nitelikleri itibariyle, eşyaya bağlı ayni haklar, eşyaya bağlı yenilik doğuran haklar ve eşyaya bağlı alacak hakları olarak sınıflandırılabilir. OĞUZMAN Kemal, Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Prensipler, Halil Arslanlı’nın Anısına Armağan, İstanbul 1978 (Kısaltma: Eşyaya Bağlı Haklar), s.111.

¹⁰¹ ÖZMEN/ERDEN, s.961. Tasarı bu şekilde yasallaşırsa eksiklik taşıyacaktır. İlk olarak eşyaya bağlı mülkiyet yaratılması olasılığında, yalnızca tapuya kayıtlı bir arazinin malik hanesine, toplu yapı parsellerine bu parsellerin kütük sayfa numarası yazılması düşünülecek olursa, bir parselde yer alan kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün veya tapu kütüğünde bağımsız bir sayfaya yazılmış müstakil veya daimi bir hakkın, toplu yapı kapsamındaki parsellerdeki kat maliklerine özgülenmesi olasılığı dışta bırakılmış olacaktır. Diğer yandan bir parselde yer alan fiziki mekanlar olarak, ortak yer ve tesislerin yalnızca içinde yer aldığı parseldeki bir bloğa veya blok ayrımı olmaksızın bu parseldeki kat maliklerine ya da toplu yapı kapsamındaki tüm parselleri kapsamaksızın bazı bloklara tahsis yapılması durumunda, bu kısıtlamanın ne şekilde olacağı tasarıdan anlaşılmamaktadır. Tasarının 67. maddesinin 1. fıkrasındaki malik hanesine yazım yapılacak “parsel” yerine “taşınmaz” deyimini kullanılması, bunun dışında 3. fıkra ile getirilecek tahsis kısıtlamaları, bu tasarıyla artık kapatılamayacak olan ilgili anataşınmaz anasayfasına, beyanlar hanesine, yazım ile sağlanmalıdır. ÖZMEN/ERDEN, s.961.

fıkrasında da belirtilmiştir. Söz konusu fıkraya göre; “Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.”.

Ancak, ortak yerler üzerindeki hakların, bağlı oldukları mülkiyet hakkından bağımsız olarak, temlike yol açmayan bir hakla yükümlendirilmesi mümkündür¹⁰².

Söz konusu ortak yerler üzerinde, blok veya blok niteliğinde olmayan yapıların maliklerinin mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Bu mülkiyet hakkı ise, paylı mülkiyet hakkıdır. Ortak yerler üzerinde, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin arsa payı oranında paylı mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Ve paylı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde ortak yerlerden malikler yararlanabileceklerdir. Bu sonuca, KMK.’nın 16. maddesinin birinci fıkrasındaki kat mülkiyetinde anataşınmazda bulunan ortak yerler için düzenlenen hükümden yola çıkarak varabiliyoruz.

Böylece, KMK.’nın 67. maddesi uyarınca, ayrı bir parsel üzerinde yer alan ortak yerler için tapuda yer alan parselin malik hanesine, bu parselin kullanılması için tahsis edildiği toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydı yapılır. Bu parsel için kat mülkiyeti kütüğünde ise ayrı bir sahife açılır ve burada ortak yerlere tahsis edilen parsel, ayrı bir bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilir. Bu kütükler arasındaki bağlantı sağlanır ve böylece söz konusu ortak yerlerin kimin kullanılmasına tahsis edildiği tapu sicilinden anlaşılabilme imkanı tanınmış olur.

Yeni düzenleme ile “ortak yerler” kavramına yeni bir anlam yükletilerek, toplu yapı kapsamındaki parsellerin “malik” hanesine, tahsis edilen öteki parsellerdeki ortak yerlerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölümleri gösterilmek sureti ile kaydedilebilme olanağı tanınmıştır. Böylece toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacaktır¹⁰³.

¹⁰² OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Haklar, s.121.

¹⁰³ GÖKALP, KMK.’da Yapılan Değişiklikler, s.189.

Yukarıdaki esaslar doğrultusunda toplu yapı kapsamında bulunan bir parselin tamamı (örneğin park ve çocuk bahçesi olarak) bir veya birkaç parseldeki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmalarına özgülenebileceği gibi, toplu yapıyı oluşturan parsellerdeki tüm bağımsız bölümlere de özgülenebilir. Burada önemli olan, ortak kullanma ve yararlanmaya özgülenmiş olan parselin ya da parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaralarının gösterilerek tapu siciline kaydedilmesidir¹⁰⁴.

Söz konusu madde ile, toplu yapı açısından “ortak yerler” açıklığa kavuşturulmuş ve özellikle, (park yeri, sosyal tesisler¹⁰⁵, okul vb. olarak) toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin mülkiyeti (tapu siciline kimin adına tescil edileceği) sorunu çözüme bağlanmıştır. Getirilen çözümle, bağımsız bölümlerin el değiştirmesinin ortak yerlere ilişkin düzeni etkilememesi sağlanmıştır¹⁰⁶.

Toplu yapı ortak yerine örnek olarak; otoparklar, parklar, açık-kapalı havuzlar, sosyal tesisler, spor alanları, çocuk parkları, oyun ve gezinti alanları, bisiklet yolları, koşu parkları, dinlenme yerleri, yaya yolları, yönetici, kapıcı, teknisyen daireleri, çamaşır kurutma yerleri vb. gibi yerler verilebilir.

ccc. Çeşitleri

Toplu yapı ortak yeri olarak, ortak yerin niteliği değerlendirilmek sureti ile şu şekilde bir sınıflandırma yapılabilir. Bu sınıflandırma, toplu yapının ortak hizmet yerleri ve ortak koruma yerleri şeklinde yapılabilir.

¹⁰⁴ GERMEÇ, 2. Bası, s.1275.

¹⁰⁵ Toplu yapı kapsamında bulunan sosyal tesislerden yararlanma hakkı, kat malikleri ile toplu yapı kapsamında bulunan blok yapılarda veya blok yapı niteliğinde olmayan yapılarda bulunan kiracı, oturma veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla oturan kimselerle birlikte yaşayan yakın hısımlara ait olacaktır. Bunların dışında kalan kimselerin kural olarak toplu yapıda bulunan sosyal tesislerden yararlanma hakkı bulunmamaktadır.

¹⁰⁶ 5711 Sayılı 14/11/2007 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 67. maddesinin gerekçesinden alınmıştır.

i. Ortak Hizmet Yerleri

Toplu yapının ortak hizmet yerleri, toplu yapının bakımı, korunması, işletilmesi ve toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölüm maliklerinin kullanma ve yararlanması gibi amaçlarla oluşturulmuş yapı, tesis, alan, tesisat, şebeke ve diğer sair şeyler olarak tanımlanabilir. Toplu yapı ortak hizmet yerlerine örnek olarak; toplu yapı içerisinde yer alan ortak kullanım alanları olan yüzme havuzları, yürüyüş alanları, parklar, garajlar, toplu yapı içerisinde yer alan sosyal tesisler, bekçi ve müstahdem barınağı, trafo, direkler ve aydınlanma tesisatı, yeraltı tesisatı, çevre duvarlar ve çitler verilebilir.

ii. Ortak Koruma Yerleri

Toplu yapı ortak koruma yerleri ise, toplu yapının doğal ve estetik görünümünü ve bütünlüğünü oluşturan ve korunması gereken ağaç, bitki örtüsü ve benzeri türden ortak yerler ve şeyler olarak tanımlanabilir. Toplu yapı koruma yerlerine örnek olarak, toplu yapıda bulunan korular, ağaçlar ve bitki örtüsü, yeşil alanlar verilebilir.

bb. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri

aaa. Kavram

KMK.'nın 67. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanımına ve yararlanmasına özgülenmiş olan parseller, özgüledikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır. 67. maddenin ikinci fıkrasında ise; kat mülkiyetine tabi anataşınmaz parselinde fiziki mekanlar olarak yer alan (eklenti ve bağımsız bölüm dışında kalan tüm yerler olarak KMK. m. 4'te sayılan ve sayılmayan) ortak yer ve tesislerin, toplu yapı kapsamındaki diğer parsellere özgülenmesi olgusu düzenlenmektedir¹⁰⁷.

Burada toplu yapıda bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanacağı ayrı bir parselden söz edilmemekte, sadece birden çok yapının yararlanabileceği ortak yerlerden bahsedilmektedir. Dikkat edilmesi gereken husus, toplu yapının ortak yerleri için ayrı

¹⁰⁷ ÖZMEN/ERDEN, s.962.

bir parsel tahsis edilmemiş olmasıdır. Birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin, bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla, birden çok yapının ortak yeri için kıstas; bu ortak yerlerin hangi bağımsız bölümlerin kullanılmasına tahsis edilmiş olduklarıdır. Söz konusu ortak yerlerden, kendilerine tahsis edilmeyen bağımsız bölüm malikleri yararlanamayacaktır.

Toplu yapı kapsamında bulunan bir parsel üzerindeki bir alt yapı tesisi (örneğin su deposu, havuz vb.), doğrudan o parseldeki bağımsız bölümlerin ortak yeri değil, hangi bağımsız bölümlerin kullanma ve yararlanmasına özgülenmişse onlara ait ortak yer sayılacaktır. Bir alt yapı tesisi, salt yer aldığı parseldeki bağımsız bölümlere özgülenmiş olabileceği gibi, o parselle birlikte diğer birkaç parseldeki veya toplu yapıyı oluşturan parsellerin tümündeki bağımsız bölümlere de özgülenmiş olabilir¹⁰⁸.

Yine toplu yapı kapsamında kalan bir yapıdaki sosyal tesis (örneğin lokal, toplantı salonu, kreş), -bulunduğu yapıya bakılmaksızın- hangi bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmişse, o bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacaktır. Bir sosyal tesis, salt yer aldığı yapıdaki bağımsız bölümlere özgülenebileceği gibi, o yapının bulunduğu parseldeki ya da birkaç parseldeki veya toplu yapı kapsamında kalan parsellerin tümündeki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmalarına da özgülenebilir¹⁰⁹.

¹⁰⁸ GERMEÇ, 2. Bası, s.1275.

¹⁰⁹ GERMEÇ, 2. Bası, s.1275. Uygulamanın gözlemine dayanılarak denilebilir ki; toplu yapılardaki ortak tesislerin bulunduğu parsellerin malikleri (örneğin havuzu) diğer kat maliklerinin kullanmasına engel olmakta, uyumsuzluğun ve huzursuzluğun birçoğu da bu davranışlardan çıkmaktadır. İşte bu düzenleme bu sorunu kökten çözmüş ve bundan sonra toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olarak kabul edilmiştir. YAVUZ, Toplu Yapıların Yönetimi, s.5. Bu konuda farklı bir görüş ise PULAK'a aittir. PULAK'a göre; maddenin ikinci fıkrası yazım tarzından dolayı iki şekilde yorumlanmaya müsaittir. Birinci yorum şekline göre; toplu yapı kapsamında bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin toplu yapıya dahil tüm bağımsız bölümlerin ortak yeri olması şart olmayıp, yalnızca birkaç yapıdaki bağımsız bölümlere ve hatta yalnızca bazı bağımsız bölümlere tahsis edilmeleri mümkündür. Çünkü fıkra; 'Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri' ifadesi kullanılmıştır. Ayrıca fıkra 'tahsis edildikleri bağımsız bölümlerden' söz edilmektedir. Bu yorum şeklinin kabulü halinde bazı ortak sosyal tesisler eklenti niteliğine dönüşmüş olacaktır. Böyle bir dönüşüm Kanunun bütünlüğüne aykırıdır. Bu yorum şeklinin kabulü, günlük hayatta karşımıza bazı ortak sosyal tesislere –bu bağlamda ortak kafeterya veya spor salonuna- bazı kat maliklerinin girememesi şeklinde çıkacaktır.

bbb. Niteliği

Burada incelenmesi gereken hukuki problem, sadece bir kısım bağımsız bölümler tarafından kullanılacak olan ortak yerler üzerindeki mülkiyet ilişkisinin niteliğidir. Söz konusu ortak yerlerden yararlanacak olan bağımsız bölüm malikleri, ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet hükümlerine dayalı olarak mı yararlanma sağlayacaklardır? Yoksa onların kullanması ve yararlanması başka bir hukuki ilişki çerçevesinde mi ele alınacaktır? Bu konuda KMK.'nın 16. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenleme uyarınca; kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkında sahiptirler, bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır. KMK.'nın 16. maddesinin ikinci fıkrası, ortak yerlerin kullanımına ilişkin olarak kat maliklerinin kendi aralarında anlaşabileceğini ve bu konuda sözleşme yapabileceklerini belirtmektedir. Bu hükümden yola çıkarak; toplu yapılar için de yönetim planına koyulacak özel bir hükümle, ortak yerlerden hangi bağımsız bölümlerin yararlanacağı hususunun düzenlenebileceği kanaatindeyiz. Yönetim planında bu konuda herhangi bir düzenlemenin yer almaması ihtimalinde ise bu sorunun cevabını ikili bir ayırım yaparak verebiliriz. Söz konusu ortak yerlerin parselle özgülenmesi durumunda KMK.'nın 16. maddesinin birinci fıkrasında yer alan genel kural gereği, ortak yerlerden yararlanacak olan bağımsız bölüm malikleri, ortak yerler üzerinde arsa payları oranında paylı mülkiyet hükümleri çerçevesinde malik olacaklardır. Ortak yerlerin bağımsız bölümlere özgülenmesi ihtimalinde ise, maliklerin birbirlerinin kullanma haklarını engellenemeyecek derecede eşit olarak bu nitelikteki ortak yerlerden paylı mülkiyet hükümleri çerçevesinde yararlanma hakları bulunmaktadır.

Burada, toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri üzerinde, bunlardan yararlanmak için tahsis edilen bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Kullanım için tahsis edilen bağımsız bölümlerin,

Böyle bir yasağın kabulü hiçbir şekilde mümkün değildir. İkinci yorum şekli, fıkra da yer alan “sosyal ve” sözcüklerinin yok sayılmasını gerektirmektedir. Böylece fıkra “Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.” haline gelmekte ve sosyal tesisin birkaç yapı veya bağımsız bölüme tahsis edilmesinden kaynaklanacak sorunlar ortadan kalkmaktadır. **PULAK**, s.568 vd.

söz konusu ortak yerlerden arsa payı oranlarında eşyaya bağlı paylı mülkiyet hakkı bulunmaktadır¹¹⁰.

§ 3 TOPLU YAPILARDA VAZİYET PLANI VE PROJELERİ, YÖNETİM PLANI VE TOPLU YAPILARIN KURULMASI

I. Toplu Yapılarda Vaziyet Planı ve Projeleri

KMK.'nın 68. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerinde gösterilir.

Kanun hükmüne göre “vaziyet planı”, toplu yapı kapsamında kalan parsel veya parsellerin tümü üzerindeki yapıların ve ortak nitelikteki yer ve tesislerin tümünün yerleşimini ve konumlarını gösteren, (imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış) bir plandır¹¹¹. Bu plan, KMK.'nın 66. maddesinde geçen “yerleşim planı”nın karşılığı olup, toplu yapı kapsamındaki parsel ya da parsellerde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan belgelerden biridir (KMK. m. 12/a)¹¹².

¹¹⁰ Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının sosyal tesis ve alt yapı tesisleri şeklinde düzenlenen ortak yerler, birden çok yapının kullanılmasına tahsis edilmiş olmaktadır ve tahsis edildikleri yapıların malikleri tarafından kullanılma imkanına sahiptirler. Acaba, söz konusu ortak yerlerden, kullanımlarına tahsis edilmemiş diğer yapı veya yapıların bağımsız bölüm malikleri de yararlanma imkanı bulabilecekler midir? Bu imkan hangi hukuki müessese ile sağlanacaktır? Burada diğer yapı maliklerinin de ortak yerlerden yararlanabilmesi imkanı, onlar lehine verilecek bir irtifak hakkı tanımak suretiyle gerçekleştirilebilecektir. Burada taşınmaz yararına irtifak hakkı tesis etmek suretiyle, diğer yapı maliklerinin de ortak yerlerden yararlanmaları mümkün olabilecektir.

¹¹¹ Vaziyet planı, Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'in 4. maddesinde de tanımlanmıştır. Söz konusu Yönetmeliğin 4. maddesinin (j) bendinde vaziyet planı; toplu yapılarda, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak onaylı imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış, mimari projede yer alan yerleşim planı olarak tanımlanmıştır.

¹¹² **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1277. Ancak 12. maddeden farklı olarak 68. maddede düzenlenen vaziyet planı daha kapsamlıdır. 12. madde vaziyet planını yalnızca yapıların yerleşimlerini gösteren bir belge olarak hükme bağlamış iken, 68. madde hükümlerine göre, yapıların konumları, ortak yer ve tesisler ve bunların kullanılış amaç ve şekilleri de vaziyet planında gösterilmelidir. **PULAK**, s.570.

KMK.’nın 68. maddesinin birinci fıkrasında sözü edilen projeler ise, toplu yapı kapsamında bulunan parsellerden her birinin üzerindeki yapı veya yapıların dış cephelerini ve iç bölmelerini, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçüleriyle oranlı arsa paylarını ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanını açıkça gösteren (imar mevzuatına uygun olarak mimar tarafından hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış olan) projelerdir. Bu projeler de –vaziyet planı gibi- toplu yapı kapsamındaki parseller üzerindeki yapılarda, toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti (ya da bu parsellerde kat irtifakı) kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan belgelerdendir (KMK. m.12/a, 14)¹¹³.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, kamuya ayrılan yerlerin işletilmesi ve bakımı ile ilgili bir düzenleme getirilmiştir¹¹⁴. Buna göre; kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

5912 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un 2. maddesi ile KMK.’nın 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yapılan değişiklik ile birlikte kat mülkiyetinin kurulması esnasında istenen belgeler arasında açıkça vaziyet planı sayılmamaktadır. Bu düzenleme ile birlikte, kat mülkiyetinin tesisi için istenecek belgeler arasında yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi aranmaktadır. Vaziyet planı, Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik’in Yönetmeliğin 4. maddesinin (j) bendinde yer alan tanım uyarınca; toplu yapılarda, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak onaylı imar planı hükümlerine ve parsellasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış, mimari projede yer alan yerleşim planı olarak ifade edilmiştir. Bu ifade şeklinden, yeni değişiklikle de, mimari projenin içerisinde yer alan vaziyet planının kat mülkiyeti tesisinde aranması gereken belgelerden olması gerektiği kanaatindeyiz. Keza, 5912 Sayılı Kanun’un Genel Gerekçe bölümünde, Kanunun 2. maddesi ile KMK.’nın 12. maddesine ilişkin olarak getirilen düzenlemenin gerekçesi olarak; “Madde ile; bürokrasinin ve vatandaşın getirilen mali külfetin azaltılması amacıyla, 634 Sayılı Kanunun kat mülkiyetinin kurulmasında istenen belgelere ilişkin 12nci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Kat irtifakı tesis edilmeksizin doğrudan kat mülkiyeti kurulmasında istenen belgelerden “noter tasdikli liste” şartının düzenlendiği 12nci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmakta, onun yerine 12nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine “kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası” ibaresi eklenerek bu bilgilerin mimari proje ile yapı kullanma izin belgesinde yer alması öngörülmektedir.” şeklindeki ifadelerde vaziyet planının, kat mülkiyeti kurulurken istenen belgeler arasından kaldırıldığına ilişkin bir açıklamaya rastlanılmamaktadır.

¹¹³ GERMEÇ, 2. Bası, s.1277.

¹¹⁴ Bu düzenlemenin eleştirisi için bkz. **GÖKÇE** Erdoğan, Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi, İBD., C.:82, S.:2, İstanbul 2008 (Kısaltma: Yeni Düzenlemelerin Eleştirisi), s.813 vd.; **YAVUZ**, Toplu Yapıların Yönetimi, s.23.

Kanun koyucu, KMK.'nın 68. maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen koşullar çerçevesinde kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımına ilişkin işlerin toplu yapı yönetimince üstlenilebilmesine olanak tanımakla yararlı bir düzenleme getirmiş bulunmaktadır. Uygulamada, kamuya ayrılan yerlerin özellikle işletilmesi ve bakımı konusunda yetkili kamu kurumunun (bütçe ve kadro olanaklarının yetersizliği vb. gerekçelere sığınarak) gerekeni zamanında yapamadığı, kamunun da bu gibi yerleri kullanırken kendilerinden beklenen dikkat ve özeni gösteremediği bilinen ve yaşanan bir gerçektir. Bu gibi durumlarda toplu yapının içerisinde kalan yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamu hizmetine ayrılmış bulunan bir yerin veya yerlerin -amaç ve nitelikleri değiştirilmemek koşuluyla- daha düzgün veya bunların kullanımının rahat ve kolay hale konulması açısından toplu yapı yönetimi, kamuya ayrılan o yerin işletilmesini ve bakımını, bu konuda yetkili kamu kurumu ile anlaşma sağlandığı takdirde üstlenebilecektir¹¹⁵.

Kamuya ayrılan yerlerin yönetiminin toplu yapı idaresine verilmesi için, kanun koyucu tarafından iki şart aranmaktadır. Bunlar, yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması ve kamunun kullanımının kısıtlanmaması halidir. Burada yetkili kamu kurumu ile mutabakata varıldıktan sonra, toplu yapıda bulunan kamuya ait yerleri toplu yapı kapsamında olmayan bireyler de kullanacaktır. Ancak kanun koyucu kamuya ayrılan yerler üzerinde toplu yapı haricindeki bireylere yararlanma hakkı vermemektedir. Bu nitelikteki yerler üzerinde toplu yapı haricindeki bireylerin sadece kullanma hakkı mevcuttur. Bu kullanım ise amacı ile sınırlı bir kullanma olacaktır. Örnek vermek gerekirse, kamunun kullanımına açık bir çocuk parkını sadece bu amaçla çocuklar kullanabilmektedir. Bu parkın yetişkinler tarafından piknik yeri olarak kullanılması, kullanım amacının dışında olması sebebi ile mümkün olmayacaktır. Yine bir başka örnek olarak, toplu yapı içerisinde bir okul alanının yer alması ihtimalinde, bu okul alanının sadece çocukları o okulda okuyan yetişkinler tarafından kullanılması söz konusu olacaktır.

Toplu yapı içerisinde yer alan kamuya ayrılan yerlerin kamunun kullanılmasına açık olabilmesi için, toplu yapının güvenliğinin dışarıdan gelen bireylere açık olması

¹¹⁵ GERMEÇ, 2. Bası, s.1277-1278.

gerekmektedir. Bu ise toplu yapının güvenliğini sarsıcı sonuçlara yol açabilir. Dışarıdan gelen bireyler hırsızlık yapma gibi girişimlerde bulunabilirler. Dolayısı ile burada toplu yapının güvenliğini sağlanması ile kamunun kullanımının kısıtlanmaması çatışabilir. Bu dengelerin çok iyi kurulması gerekmektedir. Toplu yapının dış kapılarının tamamen kamunun kullanılmasına açılması istenmeyen sonuçların doğmasına sebep olabilir. Dolayısı ile toplu yapı güvenliğini bu konuda hassas davranması gerekmektedir. Buradaki hassasiyetin temelini, kamunun kullanım amacına dikkat edilmesi ve yukarıda açıkladığımız gibi kullanım amacı dışında bu yerlerin kamuya kapalı tutulması oluşturmaktadır.

Toplu yapı içerisinde yer alan kamuya ayrılan yerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı için gerekli giderler toplu yapıdaki kat maliklerince karşılanacağından; toplu yapı yönetimi, öncelikle bu konuda yetkili kurullardan yönetime ilişkin uygun karar almış olmadıkça, kamuya ayrılan bir yerin düzenlenmesini veya işletilmesini ve bakımını kendiliğinden üstlenemez¹¹⁶.

Toplu yapılarda vaziyet plan ve projelerini düzenleyen 68. madde, toplu yapı vaziyet planı ve projelerinde, yapıların konumu yanında, özellikle ortak yerler ve tesisler ile bunların kullanılış amaç ve şekillerinin belirtilmesi zorunluluğunu getirmektedir¹¹⁷. Vaziyet planı ve projeleri özellikle toplu yapıların ortak yerlerinin belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Vaziyet plan ve projelerinde toplu yapılarda yer alan ortak yerler belirlenecek ve ortak yerlerin hangi bağımsız bölüm maliklerine özgü olduğu hususları yer alacaktır.

II. Toplu Yapılarda Yönetim Planı

Toplu yapıların yönetim planını incelememiz için, öncelikli olarak KMK.'nın 28. maddesinde düzenlenen yönetim planını değerlendirmemiz gerekmektedir.

¹¹⁶ GERMEÇ, 2. Bası, s.1278; PULAK, s.571.

¹¹⁷ YILMAZ, Toplu Yapılara İlişkin Hükümler, s.676.

A. Genel Olarak Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı

KMK.'nın amaçlarından biri de, bir anataşınmazda mülk edinmekle bir araya gelmiş bağımsız bölüm malik ve sakinleri arasında güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır. Kanun koyucu bu amaçla, kat malikleri arasında anlaşmazlık doğurabilecek konuların en başından bir sözleşmeye bağlanması ve ileride uyuşmazlıkların buna göre giderilmesi için bir yönetim planı düzenlenmesini hükme bağlamıştır¹¹⁸. Kat mülkiyeti tesis edilirken, anataşınmazın paylı malikleri, kat mülkiyetinin tesisini talep eden dilekçeye, imzalarını taşıyan bir adet yönetim planı eklemeye mecburdurlar (KMK. m.12/I, b). Aksi takdirde, tapu memuru anataşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi için gerekli olan işlemleri yapmayacaktır¹¹⁹.

Yönetim planı, anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve gayesini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen bir belgedir¹²⁰. Yönetim planında emredici hükümler saklı kalmak üzere, anataşınmazın

¹¹⁸ **DAYLIK**, s.13. Yönetim planı ile ilgili içtihatlar için bkz. **KARAHASAN** Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt II, İstanbul 2008 (Kısaltma: Cilt II), s.65 vd.

¹¹⁹ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.110; **ODYAKMAZ**, Anlaşmazlıklar, s.169; **KARAHASAN**, Cilt I, s.397; **ERDOĞAN**, s.114; **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.45; **KURŞAT** Zekeriya, Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, İstanbul 2009 (Kısaltma: Yönetim Planı), s.1179.

¹²⁰ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.538; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.49; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.110; **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.102; **ÇATALKAYA** Cevdet/**TARIKOĞULLARI** Abdurrahman/**ÖZCAN** Hamdi, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 1965, s.94; **ODYAKMAZ**, Anlaşmazlıklar, s.169; **KARAHACIOĞLU** Ali Haydar/**VELİOĞLU** Ahmet, Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, İstanbul 1998, s.605; **GERMEÇ**, 1. Bası, s.800; **DÖRTGÖZ**, s.154; **GÖKNAR**, s.41; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.486; **ESENER/GÜVEN**, s.259; **ERTAŞ**, s.418; **AKİPEK/AKINTÜRK**, s.425.

Amerikan Hukuku'nda anataşınmazın yönetiminin sağlanması için temel dökümanlardan en önemlisi "condominium declaration" olarak nitelendirilen kat mülkiyeti beyannamesidir. Bu beyanname, anataşınmazın anayasası olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu beyannamede; anataşınmazın hangi parsel, pafta vb. üzerinde kurulu olduğu, anataşınmaz üzerinde kurulan bağımsız bölümler, her bir bağımsız bölümün tanımlanması, anataşınmazın ortak yerleri, bağımsız bölümlere özgülenen ortak yerler, anataşınmazın yönetiminin ne şekilde sağlanacağı vb. gibi hususlar yer almaktadır. Söz konusu beyanname, Türk Hukuku'nda yer alan yönetim planı ile benzerlik taşımaktadır. Bu beyanname kat malikleri için bağlayıcı niteliktedir. Ancak bu beyannamenin yanında, anataşınmazın işleyişine ilişkin iç tüzükler bulunmaktadır. Amerikan Hukuku'nda kat mülkiyetine ilişkin temel dökümanlar arasında bu iç tüzükler de yer almaktadır. Söz konusu iç tüzüklerde; kat malikleri kurulunun seçimi, kat malikleri kurulunun görev süresi, kat malikleri kurulunun yetki ve yükümlülükleri, gerekli görülürse yöneticinin tayini, genel bütçenin içeriği ve kabul edilmesi için gerekli çoğunluk, yönetimin denetlenmesi, kurul toplantılarının bildirimi, toplantılara çağırma usulü, bakım ve tamirat işleri hakkında detaylı düzenleme, ortak giderlerin nasıl ve ne oranda karşılanacağına ilişkin düzenlemeler, ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin düzenlemeler vb. gibi

yönetimi ile ilgili hususlar, KMK.’nın hükümleriyle bağlı olunmaksızın serbestçe düzenlenir. Dolayısıyla, kat malikleri anataşınmazın yönetimini KMK.’nın hükümlerine göre yürütmek mecburiyetinde değildirler; farklı bir çözüm üzerinde birleşemedikleri takdirdedir ki, KMK.’nın yönetimle ilgili hükümleri uygulanacaktır¹²¹.

Kat malikleri kurulu yönetim tarzını tayin ederken yönetim planına¹²² uymakla yükümlüdür. Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir¹²³(KMK. m. 28/I, 2). Aynı zamanda bir bağımsız bölümü, yönetim planı yapıldıktan sonra iktisap eden kimse de sözleşme ile bağlıdır¹²⁴.

hususlar yer almaktadır. **KRATOVIL/WERNER**, s.504; **DONAHUE/KAUPER/MARTIN**, s.444 vd.

İngiliz Hukuku’nda ise kat mülkiyetinin kurulmasına ve işleyişine ilişkin en önemli dökümanların başında Kat Mülkiyeti Birliği Beyannamesi (Commonhold Community Statement) gelmektedir. Bu beynamede kat maliklerinin hak ve yükümlülükleri, bağımsız bölümlerin tanımlanması, anataşınmazın ortak yerlerinin belirlenmesi vb. hususlar yer almaktadır. Kat Mülkiyeti Birliği Beyannamesi, Türk Hukuku’nda yer alan yönetim planı ile benzerlik taşımaktadır. Beyanname, tapu kütüğüne kaydedilmektedir ve bu sayede bağımsız bölüm malikleri için bağlayıcı nitelik taşımaktadır. **SILVERMANN**, s.705-706.

¹²¹ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.111; **ODYAKMAZ**, Anlaşmazlıklar, s.170; **ERDOĞAN**, s.113; **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s.487.

¹²² Bu belgeye kanunda “yönetim planı” denilmekte ise de, aslında bu belge kat malikleri arasında ortak bir sözleşme niteliğindedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **DAYLIK**, s.13.

¹²³ Belirtmek gerekir ki, bu nitelik, kat mülkiyeti kurulurken birden fazla malik bulunması halinde söz konusu olacaktır. Bilindiği gibi, bir taşınmazın paylı malikleri, o taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurmak isteyebilecekleri gibi, kat mülkiyeti rejimine tabi olmaya elverişli bir taşınmazın tek başına maliki olan kimse de bu yola gidebilecektir (KMK. m. 12/I). İşte bu son halde, yönetim planı, sadece bu kişi tarafından imza edilecektir. Öyleyse, bu gibi durumlarda, sözleşmeden bahsetmek doğru olmayacaktır. Zira, sözleşme, zorunlu olarak, birden fazla kişiyi gerektiren bir işlemdir. Ancak, kanun, “sözleşme hükmündedir” deyimini kullanarak bu eleştiriyi önlemek istemiş olabilir. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.49. Bu konudaki diğer bir görüş ise yönetim planının sözleşme hükmünde olmadığı yönündedir. Bu görüş çerçevesinde yönetim planı, bir karar niteliği taşımaktadır. Özellikle tek kişi malikin kat mülkiyetine geçmek istemesi durumunda, vermesi gerekli belgeler içerisinde yer alan yönetim planı, bir formalitenin yerine getirilmesinden başka bir şey değildir. Bu yöndeki görüş için bkz. **BELEN** Herdem, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması, Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 215 vd. Yönetim planından doğan hakkın niteliği için bkz. **KARAHASAN** Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi, **İBD.**, S.:1, C.:80, Y.:2006, s.27 vd. **KURŞAT**’a göre ise; netice itibarıyla yönetim planı kanunda sözleşme olarak nitelendirilmiş ise de, buna ilişkin özel hükümler nedeniyle yönetim planı ile tanınan haklar, ister istemez kişisel haklardan daha güçlü bir etkiye sahip olurlar. Bu konuda ayrıntılı açıklama için bkz. **KURŞAT**, Yönetim Planı, s.1180 vd.

¹²⁴ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.101; **KARAHASAN**, Cilt I, s.399.

B. Toplu Yapılarda Yönetim Planı

Toplu yapılarda yönetim planı, KMK.'nın 70. maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca; “Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oyları ile değiştirilebilir”.

Toplu yapılarda yönetim planının tanımı, “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik”in 4. maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde yapılmıştır. Bu tanım uyarınca; toplu yapı yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim planını ifade eder.

Toplu yapı yönetim planı, toplu yapının yönetim tarzını, bu kapsamdaki yapılara ilişkin ortak yer ve tesislerin kullanma maksat ve şeklini; blok, ada ve toplu yapı kat malikleri genel kurulları ile ada ve toplu yapı temsilciler kurullarının oluşumlarını; bu kurullardan her birinin yetki alanlarını ve görevlerini; blok temsilcileri ile blok yöneticisi ve denetçisinin, blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlerin temsilcileri ile yönetici ve denetçisinin seçimini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti, toplu yapı yönetim ve denetim kurullarının seçimi ve oluşumunu ve toplu yapı yönetimine ilişkin diğer hususları -Kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak şartıyla- düzenleyen, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayan bir plandır¹²⁵.

KMK.'nın 70. maddesine göre, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek “yönetim planı” düzenlenir. KMK.'nın 70. maddesinde

¹²⁵ GERMEÇ, 2. Bası, s.1284; AYBAY Aydın/HATEMİ Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, § 32, N. 16.

öngörülen tek yönetim planı ile toplu yapı kapsamında birliğin ve bütünlüğün sağlanması amaçlanmıştır. Bu hükümle, toplu yapı kapsamındaki her blok ya da her parsel veya her ada için ayrı ayrı değil, bunların tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenmesi gerekir¹²⁶. Kanun koyucu, toplu yapılardaki yönetimi, katı kurallar koyarak kısıtlamamış; yönetim tarzının, yönetim planında belirlenen çerçevede ayrıntılı olarak düzenlenmesi olanağını tanımıştır¹²⁷.

5711 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önceki dönemde KMK.'nın 70. maddesinde düzenlendiği gibi açık bir hüküm olmadığından, bir parsel üzerinde birden çok bloğun bulunması durumunda, uygulamada sık olmamakla birlikte bazen her bir blok kendi yönetimine özgü ayrı bir yönetim planı düzenlemekte, bu nedenle de anataşınmazın yönetiminde kat malikleri arasında bir takım çekişmeler ve anlaşmazlıklar yaşanmakta, sonuçta bu sorun ancak Yargıtay kararları ile çözümlenmekteydi. Kanunun 70. maddesi, “Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir.” emredici hükmüyle konuyu açıklığa kavuşturmuştur¹²⁸.

Ancak kanaatimizce, her ne kadar Kanunda toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tek bir yönetim planı düzenlenmesi gerektiği belirtildiyse bile, parsellerin kendilerine ait sorunların hepsinin tek tek yönetim planında yer alması çok kolay olmayacaktır. Bu sebeple, toplu yapılar için hazırlanacak olan yönetim planlarında özellikle blok yapıların kendilerine ait sorunlarının çözümüne ait hükümlerin de ayrıntılı olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, toplu yapının tamamı için hazırlanan toplu yapı yönetim planında sadece toplu yapıya ait ortak yerlerin yönetimine ilişkin hususların değil, toplu yapı kapsamında bulunan blok veya blok niteliği taşımayan yapılara ait ortak yerlere ve ada ortak yerlerine ait yönetimden kaynaklanacak sorunların da ayrıntılı olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

¹²⁶ GERMEÇ, 2. Bası, s.1284; DÖRTGÖZ, s.147 vd; YAVUZ, Toplu Yapıların Yönetimi, s.13; PULAK, s.583; SOYDAN, s.59.

¹²⁷ GÖKALP, KMK.'da Yapılan Değişiklikler, s.190.

¹²⁸ GERMEÇ, 2. Bası, s.1285.

Yönetim planı toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. KMK.'nın 70. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen bu hükümle, yönetim planının, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinden başka, 28. maddede öngörüldüğü gibi, yönetici ve denetçileri de bağlayacağını anlamak gerekir.

Biraz önce yukarıda yönetim planı ile ilgili verdiğimiz bilgiler toplu yapı yönetim planları için de geçerli olacaktır. Ancak burada farklılık arz edecek olan hususlar bulunmaktadır. Bunların başında yönetim planının içeriği gelmektedir. Toplu yapılara ilişkin yönetim planları, KMK. m. 28'de düzenlenen yönetim planından farklı olarak toplu yapılarda 5711 sayılı Kanunla düzenlenen yönetime ilişkin hususları içermektedir. Ayrıca, toplu yapılara ilişkin yönetim planlarında toplu yapıların ortak yerlerinin tespit edilmiş olması gerekmektedir. Toplu yapıların yönetim planında, öncelikli olarak toplu yapının ortak yeri (ayrı bir parsel üzerinde bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak yerler) ile bir veya birden fazla bağımsız bölümün ortak yerlerinin belirtilmiş olması gerekir. Bunun yanında, toplu yapı yönetimine ilişkin hususlar ayrıntılı olarak düzenlenmelidir. Blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu ve temsilcilerinin seçimi, toplu yapı içerisinde yer alan kat malikleri kurullarının görevleri, kat malikleri kurullarının toplantı zamanı ve yeri, kat malikleri kurul toplantılarında alınacak kararlarda karar yeter sayısı, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilecek olan temsilciler, blok ve blok niteliğinde olmayan yapılar için yönetici ve denetçi atamasının genel ilkeleri, toplu yapılarda görev yapacak blok ve toplu yapı denetçi ve yöneticilerinin seçimi, toplu yapılarda görevli yönetici ve denetçilerin görev ve yetkileri, ortak giderlerin paylaşımı, toplu yapı kapsamında çıkacak uyuşmazlıkların nasıl giderileceği vb. gibi hususlar yönetim planında yer almalıdır.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, toplu yapının yönetiminden doğacak anlaşmazlıkların, Kat Mülkiyeti Kanuna ve/veya genel hükümlere göre karara bağlanması gerekir (KMK. m.74, m.28/II).

1. Toplu Yapı Yönetim Planının Şekli

Yönetim planının şekli hususunda KMK. m. 28’de herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Bu sebeple Borçlar Hukuku temel prensiplerinden yola çıkarsak, yönetim planının adi yazılı şekilde yapılması yeterli olacaktır. Bu noktada önemli olan husus, yönetim planının bütün kat malikleri tarafından imzalanmış olması gereğidir¹²⁹. Toplu yapılara ilişkin yönetim planının şekli için de KMK.’nın 28. maddesini uygulamak gerekir. Bu sebeple, toplu yapı yönetim planı için de KMK.’nın 28. maddesinin birinci fıkrası gereğince herhangi bir şekil şartı söz konusu değildir. Ancak yönetim planının toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölüm malikleri tarafından imzalanmış olması gerekmektedir.

Kurucu olarak Kanunla kendisine özel yetki verilmiş olmadıkça hakim, yönetim planını imzalamaktan kaçınan malikin iradesi yerine geçip, bu belgeyi imzalamış sayılmasına karar veremez. KMK.’nın 10. maddesinin beşinci fıkrası ile hakime böyle bir özel yetki verilmiş bulunmaktadır¹³⁰. Ancak bu özel yetki sadece kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında söz konusu olacaktır.

KMK. m. 28/V’e göre, yönetim planının ve onda yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi ve bu değişikliklerin yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanması gerekmektedir. Bu hüküm toplu yapı yönetim planı için de uygulama alanı bulacaktır.

¹²⁹ BELEN, s.217; GERMEÇ, 2. Bası, s.805; GÖKNAR, s.41; ESENER/GÜVEN, s.259.

¹³⁰ GERMEÇ, 2. Bası, s.805. Kanunun 10. maddesinin son fıkrasının uygulanması yoluyla kat mülkiyetine geçişte hakim, 12. maddedeki belgelerin bu bağlamda yönetim planının düzenlenip hazırlanmasını re’sen sağlamakla yetkili kılınmıştır. Bu maddeye göre açılmış bulunan ortaklığın giderilmesi davasında, taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olduğunu saptayan hakim, öncelikle davanın taraflarından 12. maddede yazılı belgelerle birlikte yönetim planını da hazırlayıp imzalamalarını isteyecektir. Mahkemece imzadan kaçınan paydaşa yönetim planını imzalaması için uygun bir süre verilecek, bu süre sonunda imzalanmadığı takdirde hükümle birlikte imza etmiş sayılmasına karar verilecektir. GERMEÇ, 2. Bası, s.805.

2. Toplu Yapı Yönetim Planının İçeriği

Yönetim planının içeriği KMK. m. 28’de belirtilmiştir. Bu hüküm kapsamında; yönetim planında, gayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma amacı ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretler ve yönetime ait diğer hususlar düzenlenir. Acaba yönetime ait diğer hususlardan ne anlaşılmak gerekir? Belirtmeliyiz ki, bu konuda birçok örnek verilebilir. Mesela, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının ne şekilde kullanılacağına ayrıntılı bir biçimde belirtilmesi, ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin genel kurallar ve sınırlamalar, binaya ilişkin alınacak tedbirler vb. olabilir. Bir yönetim planında yer alacak olan bütün hususları birer birer saymak ne mümkün ne de gereklidir. Her yönetim planı muhteva açısından, birbirinden farklı olabilir. Bu farklılık her taşınmazın kendine ait özel durumları sebebiyle doğmaktadır. Buna rağmen, hemen hemen her yönetim planında, ortak yerlerin kullanılması ve genel giderlere katılma gibi önemli konularda düzenlemelere rastlanması olağandır¹³¹. Dolayısıyla yönetim planı anataşınmazın yönetim ve işletilmesi ile ilgili konuların çözümünde esas alınacak bağlayıcı kaynaklardan en önemlisidir¹³².

Toplu yapı yönetim planlarında ise, KMK. m. 28’de belirtilen taşınmazın yönetim tarzı, kullanma amacı ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretler yanında diğer hususlar açısından her toplu yapının özelliğine göre değişiklik gösterecek düzenlemeler yer alabilmektedir. Toplu yapı yönetim planlarında, toplu yapının ortak yerlerinin belirtilmesi; kamuya ait olup da yönetimi toplu yapıya ait yerlerin varsa belirtilmesi; blok kat malikleri kurulunun seçimi, görev ve yetkileri; blok niteliğinde olmayan yapılar varsa onların idaresi; ada kat malikleri kurulu seçimi ve yetkileri; ada temsilciler kurulu seçimi ve yetkileri; toplu yapı kat malikleri kurulu, seçimi ve yetkileri; toplu yapı temsilciler kurulu, seçimi ve yetkileri; blok ve blok niteliğinde olmayan yapılar için ve toplu yapı için yönetici ve denetçinin seçimi ve yetkileri; ortak giderlere katılımın nasıl olacağı vb. gibi hususlar düzenlenecektir.

Tekinay’ın görüşüne göre; yönetim planı, KMK.’nın m. 28/I’de belirtilen kapsam dışında kayıtlar içerdiği takdirde, bunlar, sadece imza sahiplerini bağlayan ve

¹³¹ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.50.

¹³² **DAYLIK**, s.14.

herhalde cüz’i haleflere etkisi olmayan bir sözleşmenin hükümleri mahiyetinde kalır. Mesela yönetim planını imza edenlerin, bu planda, kat maliklerinden birine ilave kat inşa etmek izni vermiş olmaları, yönetim işleri ile ilgili değildir. O halde böyle bir sözleşme hükmü sonraki malikleri bağlamaz¹³³. KMK. m. 28’de, yönetim planının içeriği belirlenirken kanun koyucu sınırlı sayıda bir düzenleme yapma yoluna gitmemiştir. KMK. m. 28’de, “Yönetim planında, gayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma amacı ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretler ve yönetime ait diğer hususlar düzenlenir.” şeklinde bir düzenleme mevcuttur. Burada “yönetime ait diğer hususlar” ibaresi yapılan sayımın sınırlı sayıda olmadığını göstermektedir. Kanun koyucunun bu düzenlemesi son derece yerindedir. Çünkü, kat mülkiyetinin yönetimi konusunda ortaya çıkabilecek sorunların tümünün önceden tespiti mümkün olmayacaktır. Bu sorunlar söz konusu kat mülkiyetine tabi anataşınmazın özelliklerine göre değişiklik gösterebilir¹³⁴. Her ne kadar kanun koyucunun “yönetime ait diğer hususlar” ifadesinden yola çıkarak yönetim olgusunun içerisinde yer alan hususların yönetim planlarında yer alabileceği düşünülmekte ise de, yönetim planlarında yönetim olgusunun sınırlarının dikkatlice çizilmesi gerekmektedir. Çünkü, burada “yönetim” bir sınır oluşturmaktadır. Yönetimin dışında kalan konuların yönetim planında yer almaması gerekmektedir.

Toplu yapılara ilişkin yönetim planlarında da, tüm hususların yönetim planında düzenlenmesi mümkün değildir. Belli bir zaman sonucu toplu yapı idaresi için düzenlenmesi gerekli hususlar ortaya çıkabilir. O zaman bu hususların yönetim planına eklenmesi ve hem imza sahiplerini hem de cüzi halefleri bağlayan düzenlemeler olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. “Yönetime ait diğer hususlar” ibaresinin, toplu yapı yönetim planları açısından da sınırlı sayı olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

Önemle belirtilmelidir ki, toplu yapı yönetim planının içeriği kanuna uygun olmalıdır. Kanunun emredici hükümlerine aykırı olan yönetim planı hükümleri

¹³³ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.102.

¹³⁴ Aynı görüş için bkz. **BELEN**, s.218. BELEN’e göre, yasada yönetim planının içeriği belirlenirken sayılan konuların yeterli olmadığı ve gelişen kurum için yönetim olgusunu düzenlemede genel bir belirleme yapılmasının kaçınılmazlığının saptanmasıyla ki yönetime ilişkin diğer konuların da yönetim planında yer alacağı belirtilmiştir. **BELEN**, s.218.

geçersizdir; kat maliklerini bağlamaz (KMK. m. 27). Emredici kurallara aykırı hükümler taşıyan yönetim planını imzalamaya hiç bir malik zorlanamaz¹³⁵.

Bu noktada emredici hukuk kurallarından ne anlaşılması gerektiği konusu önem taşımaktadır. Burada emredici hukuk kurallarını, sadece KMK.'da düzenlenen emredici kurallar olarak mı değerlendirmek gerekir yoksa TMK. ve BK.'nın ve diğer mevzuatın emredici hukuk kuralları da bu kapsamda değerlendirebilecek midir? Arpacı'nın da katıldığımız görüşü¹³⁶ uyarınca, burada emredici hukuk kurallarının geniş yorumlanması ve bütün mevzuatın emredici hukuk kurallarının bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Emredici hukuk kurallarına aykırılık için söylediklerimiz BK. m. 19 ve 20'de düzenlenen diğer haller için de geçerlidir. Dolayısıyla, kişilik haklarına, kamu düzenine, ahlak kurallarına aykırı olan hükümler de bu kapsamda geçersiz olarak değerlendirilecektir.

Buradaki geçersizliğin türü önemlidir. Burada emredici hukuk kurallarına aykırılık taşıyan sözleşme hükümleri, BK. m. 20 uyarınca türü kesin hükümsüzlük ile batıl olacaklardır. BK.'nın 20. maddesinin 2. fıkrasına göre, bir akitteki sakatlığın akdin sadece bir kısmına inhisar ettiği hallerde akdin sadece o kısmı batıl olur; fakat bu kısım olmaksızın akdin yapılmayacağı anlaşılırsa akit tamamiyle batıl olur¹³⁷. Arpacı'nın haklı olarak belirttiği gibi, yönetim planındaki geçersizlik açısından BK. m. 20/II'nin ikinci cümlesinin uygulanmaması gerekir. Çünkü bu hükmün uygulanması, yönetim planı yapma mecburiyeti olan kat mülkiyeti sistemimize uygun düşmeyecektir. Bu

¹³⁵ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.50; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.539; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.108.

¹³⁶ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.51.

¹³⁷ Kısmi hükümsüzlük hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN** Kemal/**ÖZ** Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009, s.141 vd.; **REİSOĞLU** Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2008 (Kısaltma: Borçlar Hukuku), s.120 vd.; **EREN** Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009, s.303 vd.; **KILIÇOĞLU** Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2009, s.64; **AKINCI** Şahin, Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, Konya 2006, s.123; **AYAN** Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2007, s.88; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU** Necip/**HATEMİ** Hüseyin/**SEROZAN** Rona/**ARPACI** Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme, İstanbul 2008, s.598 vd.; **BAŞPINAR** Veysel, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, Ankara 1998, s.26 vd.

durumda yönetim planının tümünün hükümsüz sayılması yerine, sadece kanuna aykırı olan kısımlarını hükümsüz saymak yerinde olacaktır¹³⁸.

3. Toplu Yapı Yönetim Planında Değişiklik Yapılması

Yönetim planı yapmak yetkisine sahip olan kat malikleri, mevcut yönetim planında değişiklik yapmak yetkisine de sahiptirler. KMK.'nın 28. maddesinin üçüncü fıkrasının ilk metnine göre, kat maliklerinin oybirliği sağlanmadıkça yönetim planında değişiklik yapılamazdı. 2814 sayılı Kanunla bu hüküm değiştirildi ve yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızası aranması gerektiği hususu düzenlendi. Bu hüküm emredici nitelikte bir hükmüdür. Bu hükmün aksine bir düzenlemeye kat malikleri yönetim planında yer veremezler. Bu yönde yapılan bir düzenleme geçersiz olacaktır.

5711 sayılı Kanunun 70. maddesi uyarınca, yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu gerekmektedir. Söz konusu Kanunun 70. maddesi ile toplu yapı kapsamındaki bütün yapı ve yerler için tek yönetim planı öngörülmüş, bu suretle yönetim paralelliği ve bütünlüğü sağlanmak istenmiştir. Yönetim planında gelişigüzel değişiklikleri önlemek için toplu yapı temsilciler kurulunun beşte dördünün onayı olmadıkça yönetim planının değiştirilemeyeceği kabul edilmiştir¹³⁹. Toplu yapılarda yönetim planına ilişkin yapılan düzenleme, KMK. m. 28 ile paralellik taşımaktadır¹⁴⁰.

5912 sayılı Kanun'un 5. maddesi uyarınca; 634 Sayılı KMK.'ya "Geçici Madde 2" eklenmiştir. Söz konusu maddede yer alan düzenleme uyarınca; bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun

¹³⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.52 vd.

¹³⁹ 5711 sayılı 14/11/2007 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 70. maddesinin gerekçesinden alınmıştır.

¹⁴⁰ Bizimle aynı görüş için bkz. **PULAK**, s.584. Ancak PULAK'a göre; KMK.'nın 28. maddesinde yönetim planının (tek parseldeki tek yapıyla ilgili olan) değiştirilebilmesi için 'bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır' hükmüne yer verilmişken, 70. maddede toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için 'bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır' hükmü getirilmiştir. Bütün kat malikleri yerine bağımsız bölümlerin tamsayısı kavramının kullanılmış olmasına özel bir anlam yüklenmemeli, kanun koyucunun bu iki kavramı birbiri yerine kullandığı kabul edilmeli ve 70. maddenin yorumu bu kabul üzerine yapılmalıdır. **PULAK**, s.584.

hükümlerine göre uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun oyu yeterli olacaktır. Getirilen bu düzenleme ile birlikte, Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapıların yönetiminin, 5711 sayılı Kanun ile getirilen yönetim düzenine göre uyarlanması amacı ile yönetim planlarında yapılacak ilk değişiklik için; kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun oyu yeterli kabul edilmiştir. Böylelikle, yönetim planlarında toplu yapı yönetimine geçişi düzenleyen değişikliğin yapılabilmesi için KMK.'nın 70. maddesinde düzenlenen beşte dörtlük çoğunluk aranmayacak, mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun oyu yeterli olacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, kanun koyucunun, sadece geçiş için yapılacak ilk değişiklikte mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun oyunu yeterli görmesidir. İlk değişiklikten sonra yapılacak yönetim planı değişikliklerinde ise, KMK.'nın 70. maddesi gereğince toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu gerekmektedir. Kanun koyucunun bu düzenlemeyi getirme amacının; mevcut toplu yapıların, toplu yapı yönetimine geçişini kolaylaştırmak olduğu düşünülebilir.

Yönetim planında, KMK.'nın ayrı bir nisap öngörmediği hususlar yönünden değişiklik yapılması kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün ise de, KMK.'nın oybirliği öngördüğü hususları düzenleyen yönetim planı hükümlerinde yapılacak değişiklikler açısından bu nisap yeterli olmayıp oybirliği gerekmektedir¹⁴¹.

Beşte dört sağlanmadığı hallerde, kat maliklerinden birinin 33. madde gereğince mahkemeye başvurusu mümkündür. Hakim istemi yerinde görürse planda değişiklik yapılmasına hükmedebilir (KMK. m. 33/II). Burada da sözleşmeye hakim müdahale edebileceği istisnai hallerden biri ile karşılaşmaktayız¹⁴². Hakim kararı ile yönetim planının değiştirilebilmesine karar verilebilmesi için, değişiklik isteğini kabul

¹⁴¹ **DAYLIK**, s.161. KMK.'da oybirliği aranacak hallere ilişkin örnekler için bkz. **DAYLIK**, s.161 vd.

¹⁴² **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.104; **DAYLIK**, s.26; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.539; **ODYAKMAZ** Nevzat, Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı, İstanbul 1990 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Yasası), s.220.

etmeyen kat maliklerinin, bu davranışlarının açıkça hakkın kötüye kullanılması teşkil etmesi gerekmektedir¹⁴³.

Toplu yapı yönetim planının ve bu planda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün “beyanlar” hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır (KMK. m. 28/V). Beyanlar hanesine yapılacak bu kayıtla birlikte, toplu yapı yönetim planının 3. kişilere (sonraki maliklere) etkili olması hususu gerçekleşmektedir¹⁴⁴.

4. Toplu Yapı Yönetim Planının Bağlayıcı Etkisi

KMK.’nın 28. maddesinin dördüncü fıkrasında, yönetim planının bağlayıcı etkisi düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca; yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini¹⁴⁵, yönetici ve denetçiyi bağlar. Yönetim planının bağlayıcı etkisinin hukuki sebebi doktrinde çeşitli fikirlerin ileri sürülmesine neden olmuştur.

Doktrindeki bir görüşe göre, yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Bir bağımsız bölümü, yönetim planı yapıldıktan sonra iktisap

¹⁴³ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.111.

¹⁴⁴ Buradaki beyan açıklayıcı nitelikte bir beyandır. Buradaki beyanın fonksiyonu, kat malikleri birliğinin yönetiminin açıklanmasıdır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.221 vd. ERTAŞ’a göre de buradaki beyanın fonksiyonu bildirici niteliktedir. Cüz’i haleflerin, bu beyan tapuya işaret edilmese dahi, yapılan değişiklikle bağlı olması gerekir. Ancak yapılan değişiklik emredici kurallara, hakkaniyet ilkelerine aykırı ise, cüz’i halefler 33. maddeye göre (m. 28/III) bunun iptali için dava açabilirler ve bu dava bir zamanaşımı süresine de tabi tutulmamıştır. ERTAŞ, s.443. İngiliz Hukuku’nda yönetim planında yapılan değişikliklerin bağlayıcı nitelik taşıması için, bu değişikliklerin tapu siciline kaydedilmesi gerekmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. SILVERMANN, s.706.

¹⁴⁵ Örneğin, yönetim planında, zemin kattaki ve birinci kattaki bağımsız bölüm maliklerinin asansör onarımı giderlerine katılmayacağı, kapıcı ücretlerinin arsa payındaki farklar dikkate alınmaksızın eşit olarak ödeneceği (vb.) kabul edilmişse, bağımsız bölümlerden birini satın alan üçüncü şahıs, yönetim planında kendisinin imzasının bulunmadığından, yönetim planındaki esasları kabul etmediğinden bahisle, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin aynen uygulanmasını ve Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca sözü geçen ortak giderlerin arsa payı oranında herkes tarafından ödenmesini isteyemez, yönetim planındaki hükümlere uymaya mecburdur. REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.112.

eden kimse dahi sözü edilen sözleşme ile bağlıdır. Demek ki burada sözleşmelerin üçüncü kişilere karşı da etkili olacağı istisnai hallerden biri söz konusudur¹⁴⁶.

Doktrindeki diğer bir görüş ise¹⁴⁷, yönetim planındaki kayıtların üçüncü kişileri bağlama sebebinin, yönetim planı ile eşyaya bağlı borç oluşmasından kaynaklandığını ileri sürmektedir. Bu görüş çerçevesinde, yönetim planı ile yaratılan eşyaya bağlı borcun kanundan mı yoksa sözleşmeden mi doğduğu konusunda kaynak açısından ayrılık oluşmuştur.

Bu konudaki bir görüş¹⁴⁸, burada kanundan değil, sözleşmeden doğan eşyaya bağlı borç bulunduğunu ileri sürmektedir. Bu görüşün çıkış noktası, kat mülkiyeti ilişkisinin tıpkı İsviçre’de¹⁴⁹ olduğu gibi bir birlik olduğu düşüncesidir. Kat mülkiyeti birliğinin bir dernek ortaklık ilişkisine benzer bir ilişki oluşturması sebebiyle, eşyaya bağlı borçlar için aranacak aleniyet ilkesi sağlanmış olacaktır.

Bizim de katıldığımız diğer görüş ise¹⁵⁰, yönetim planının cüzi halefleri bağlamasını kanundan doğan eşyaya bağlı borç kavramı ile açıklamak gerektiğini ileri sürmektedir. Hukukumuz açısından kat mülkiyeti birliği, yönetim ve yararlanma açısından bazı özellikler taşıyan bir paylı mülkiyet birliği görünümündedir. KMK.’da, Art. ZGB. 712l’ye benzer bir düzenleme yoktur. Ayrıca İsviçre Medeni Kanunu kat mülkiyeti ilişkilerinde, Dernekler Hukuku hükümlerinin kıyasen uygulanacağını

¹⁴⁶ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.101 vd.

¹⁴⁷ **EREL**, s.243 vd.; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.74 vd.

¹⁴⁸ **EREL**, s.245 vd. Bu görüş konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **EREL**, s.243 vd.

¹⁴⁹ İsviçre Medeni Kanunu’nun (ZGB.) Art. 712l uyarınca; kat malikleri birliği, bu isim altında yönetim işlerine ilişkin olarak masraflara katılma ve yenileme fonu sebepleri ile yapılan ödemeleri kendi adına iktisap edebilirler.

Kat mülkiyeti ortaklığının dava açabilme, takip yapabilme ve kendisine dava açılabilme ehliyeti bulunmaktadır (davacı ve davalı olabilme ehliyeti söz konusu). Burada görüldüğü gibi, kat maliki birliğinin kendi başına davacı olabilme veya açılan davaya davalı sıfatıyla katılabilme imkanı bulunmaktadır. İsviçre Hukuku’nda kat malikleri birliğinin medeni hakları kullanma ehliyeti bulunmasına rağmen; tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Ancak; İsviçre’de kat malikleri birliğinin tüzel kişiliğe çok yaklaştığı söylenebilir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **REY**, s.227 vd.; **WERMELINGER**, s.374 vd.; **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712l, N.4 vd.; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712l, N.1 vd.

¹⁵⁰ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.74 vd.

düzenlemiştir (ZGB. Art. 712m/II)¹⁵¹. Bizde buna benzer bir hüküm de bulunmamaktadır. Unutulmamalıdır ki; hukuksal işlemde eşyaya bağlı borç doğması için bu konuda tapuya şerh verilmesi gerekmektedir. Oysa yönetim planının tapuya şerhi söz konusu değildir. Dolayısıyla, burada kanundan doğan bir eşyaya bağlı borcun bulunduğunu kabul etmek daha doğru olacaktır¹⁵². Bu kapsamda, toplu yapı yönetim planı için de, kanundan doğan bir eşyaya bağlı borcun bulunduğu söylenebilecektir.

III. Toplu Yapıların Kurulması

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelikte, toplu yapılarda, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgeler ve tapuda yapılacak işlem ve esaslar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Toplu yapılarda kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine ilişkin düzenlemeler getiren Yönetmelik, KMK.'nın bu konudaki hükümleri ile paralel bir şekilde hazırlanmıştır.

Öncelikli olarak söz konusu yönetmelikte, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için istenen belgeler sayılmıştır. Yönetmeliğin 5. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli olan yapı ruhsatı bulunması gerekmektedir. Kat mülkiyetinin tesisinde ayrıca, yapı kullanma izin belgesi¹⁵³ aranmaktadır.

Yönetmeliğin 6. maddesi “Kat Mülkiyetinin Kurulması” başlığı altında, toplu yapılarda kat mülkiyetinin kurulması hususunu düzenlemiştir. 6. maddeye göre; kat mülkiyeti kurulması için, toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin tamamlanması ve taşınmazın malikinin veya ortak maliklerinin, aşağıda sayılan belgeler ile birlikte anataşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu idaresine müracaatta bulunmaları gerekir. Bu

¹⁵¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WERMELINGER**, s.432 vd; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712m, N.7.

¹⁵² **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.75 vd., dpn. 79.

¹⁵³ Yönetmeliğin 4. maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yapı kullanma izin belgesinin tanımı yapılmıştır. Söz konusu tanım uyarınca; yapının tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer kişilerce verilen izin belgesine yapı kullanma izin belgesi denilmektedir.

başvuru esnasında gerekli belgeler maddenin devamında dört bent halinde sayılmıştır. Buna göre:

a) Anataşınmazda, yapıların onaylı yapı ruhsatı eki mimari projesine¹⁵⁴ uygun olarak, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel ve parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, imar planı hükümlerine ve parsellasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış vaziyet planı¹⁵⁵, yapıların dış cepheler ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından imzalanan idarece onaylanan mimari proje,

b) Toplu yapıya ait yapı kullanma izin belgeleri,

c) Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planı¹⁵⁶,

ç) Her bağımsız bölümün arsa payını, nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını ve var ise eklentisini gösteren ve anataşınmazın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış olan, ruhsat düzenlemeye yetkili idarece onaylanan ve noterce tasdik edilen liste.

Yönetmeliğin 6. maddesinde, toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulurken gerekli olacak belgeler sayıldıktan sonra, 7. maddesinde ise kat irtifakının kurulması hususu düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; toplu yapı kapsamında olup, henüz yapı yapılmamış

¹⁵⁴ Yönetmeliğin 4. maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinde mimari projenin tanımı yapılmıştır. Bu tanım uyarınca mimari proje; anataşınmazda, yapının veya yapıların ruhsat eki projesine uygun, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtilmek suretiyle kat planları ayrı ayrı gösterilen, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya paydaşları tarafından imzalanan idarece onaylanan projedir.

¹⁵⁵ Vaziyet planı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 3, I.

¹⁵⁶ Yönetim planı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, § 3, II, B.

veya yapısı tamamlanmamış bir imar parseli üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi için, o imar parselinin malikinin veya ortak maliklerinin, 6. maddenin bir numaralı fıkrasının (a) bendine uygun vaziyet planını da ihtiva eden mimari proje, (c) bendindeki yönetim planı, (ç) bendindeki liste ve yapı ruhsatı ile birlikte tapu idaresine müracaatta bulunması gerekir.

Yönetmeliğin 7. maddesinin 2. fıkrası uyarınca; tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi maksadıyla yapılacak tescil, gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerince talepte bulunulması üzerine; kat irtifakının tesciline ilişkin resmi senede, 6. maddenin birinci fıkrasında sayılan belgelere ve anataşınmazın bağımsız bölümlerinin, daha önceden verilmiş olan mimari projeye ve vaziyet planına uygunluğunun idarece tasdik edilmesine istinaden yapılır.

Yönetmeliğin 8. maddesinde ise, 6. ve 7. maddelerde düzenlenen belgelerin tamamlanmasının ardından, yapılacak sözleşme ve tescil aşamasına yer verilmiştir. Söz konusu 8. maddenin birinci fıkrası uyarınca; tapu memuru, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması için talepte bulunanların yetkili olduklarını ve 6. maddenin birinci fıkrası ile 7. maddenin birinci fıkrasında sayılan belgelerin eksiksiz verildiğini tespit ettikten sonra, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılır.

Yönetmeliğin 8. maddesinin ikinci fıkrasında; bir imar parseli üzerinde kat irtifakının ancak sözleşmede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payının, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle kurulabileceği ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarasının ve bu bölümlere bağlı eklentilerin kütüğün beyanlar hanesinde belirtileceği düzenlenmiştir.

Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anataşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine “Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.” ibaresi yazılarak, sayfanın anataşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek

irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılacağı ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölümün, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anataşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek sureti ile tescil edileceği; anataşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek sureti ile kütükler arasındaki bağlantının sağlanacağı Yönetmeliğin 8. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilmiştir¹⁵⁷. Ancak söz konusu Yönetmelik düzenlemesi uyarınca; birden fazla parselden oluşan toplu yapılarda toplu yapı kurma iradesinin nasıl sağlanacağı hususu düzenleme konusu yapılmamıştır¹⁵⁸.

Yönetmeliğin 8. maddesinin dördüncü fıkrasında ise; anataşınmazın sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydının, irtifak hakları hariç olmak üzere, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütük sayfasına aynen aktarılacağı, anataşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anataşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak haklarının da anataşınmazın tapu kütüğü sayfasına tescil edileceği ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtileceği hükme bağlanmıştır. Görüldüğü üzere, söz konusu Yönetmelik, toplu yapıların kurulmasına yönelik ayrıntılı düzenlemeler içermektedir.

¹⁵⁷ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2008/1, 1651 sayılı Genelgesi'nin (C) fıkrasının 2. bendi uyarınca; kat irtifakı tesis edilmiş toplu yapılarda tamamlanan yapıların cins değişikliği, kat mülkiyeti tesisi ve tescili şu şekilde yapılacaktır; birden fazla bağımsız bölümün mevcut olduğu blok tipi yapılarda ilgili bloğun tamamlandığına ilişkin yapı kullanma izin belgesinin ibrazı halinde o bloğun cins değişikliği ve kat mülkiyetine çevrilmesi, yaygın kat mülkiyetine tabi tek bağımsız bölümlü yapılarda ise bağımsız bölüm veya bölümlerin yapı kullanma izin belgelerinin ibrazı halinde ilgili bağımsız bölüm/bölümlerin cins değişikliği ve kat mülkiyetine çevrilmesi talepleri karşılanacaktır.

¹⁵⁸ Bu konu hakkındaki görüşümüz için bkz. Birinci Bölüm, § 1, II, B.

İKİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPILARIN ORGANLARI VE YÖNETİMİ

Kat mülkiyetinde yönetim, anataşınmazın, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve tamiri ve ondan faydalanılması için gereken ve anataşınmaz üzerindeki tasarruf işlemlerinin ve bunlara yönelik konuların dışında kalan hukuki ve fiili nitelikteki bütün iş ve işlemlerin yapılmasıdır¹⁵⁹.

Tanımdan da anlaşılacağı gibi, kat mülkiyetinde ortak yönetimin etkinlik alanı anataşınmaz ve özellikle bu taşınmaz içinde yer alan ortak yerlerdir¹⁶⁰.

KMK.'nın 27. maddesi uyarınca, anataşınmaz kat malikleri kurulunca yönetilir. Kanunun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, kat malikleri kurulu, anataşınmazın yönetimini, yönetim planına ve yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde KMK.'ya ve genel hükümlere göre gerçekleştirecektir¹⁶¹. KMK.'da yer alan hükümlerin bazıları emredici niteliktedir, bazıları ise yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Kat malikleri, yönetim planında emredici düzenlemelerin aksine hüküm koyamazlar. Kat malikleri emredici düzenlemelere mutlak surette uymak zorundadır. Oysaki, yedek hukuk kuralı niteliği taşıyan hükümler söz konusu olduğunda, taraflar yönetim planında

¹⁵⁹ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.16. Paylı mülkiyette yönetim ise şu şekilde tanımlanabilir; “Paylı mülkiyette yönetim, paylı mülkiyet konusu nesnenin, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve tamiri ve ondan genel olarak yararlanılması için gereken ve o nesnenin aslına ilişkin esaslı iktisadi değişikliklerin ve tasarruf işlemlerinin, keza bunlara yönelik konuların dışında kalan hukuki ve fiili nitelikteki bütün iş ve işlemlerin yapılmasıdır.”. **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.104-105. Paylı mülkiyette yönetim ve kat mülkiyetindeki yönetim kavramlarının karşılaştırması için bkz. **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.106 vd. Paylı mülkiyette yararlanma ve yönetim arasındaki ilişkinin değerlendirilmesi de yönetimin etkinlik alanının tespit edilmesi açısından önem arz etmektedir. Paydaşların yararlanma hakları bireysel menfaatlerine hizmet etmesine rağmen, eşyadan nasıl yararlanılacağına belirlenmesi topluluğun menfaat alanına girmekte ve yönetim işi niteliği kazanmaktadır. Bu nedendir ki, yararlanma düzeni oluşturma ve var olan yararlanma düzenini değiştirme yönetim işi sayılır. **ÖZTAŞ**, s.197; **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.105.

¹⁶⁰ **ANTALYA**, s.109.

¹⁶¹ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.108; **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.213; **KARAHASAN**, Cilt I, s.424.

bu hükümlerden farklı hükümler düzenleyebilmektedir. Yönetim planında bu hususlar düzenlenmediği takdirde, yedek hukuk kurallarına başvurulabilecektir¹⁶².

KMK.'da, anataşınmazın yönetimi ile ilgili üç ayrı organ düzenlenmiştir. Bunlardan ikisi, doğrudan doğruya yönetim organı niteliğinde olup, diğer bir tanesi de yönetim organlarını denetlemek için oluşturulmuş bulunmaktadır. Bu üç organ sırasıyla şunlardır: 1- Kat malikleri kurulu, 2- Yönetici (veya yönetim kurulu), 3- Denetçi (veya denetim kurulu)¹⁶³.

Bu organlardan kat malikleri kurulu için dört madde (KMK. m. 29-32), yönetici (veya yönetim kurulu) için yedi madde (KMK. m. 34-40) ve denetçi (veya denetim kurulu) için de bir madde (KMK. m. 41) tahsis edilmiştir. Görülüyor ki, ilk iki organ, kanun koyucu nazarında hayli önem taşımış bulunmaktadır. Oysa TMK.'nın

¹⁶² KMK.'da hangi hükümlerin emredici, hangi hükümlerin yedek hukuk kuralı olduğunu tespit etmek her zaman çok kolay olmamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anataşınmazın yönetimine ilişkin emredici nitelikteki hükümler için bkz. **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.108 vd.

¹⁶³ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.79. Alman Kat Mülkiyeti Kanunu (WEG.)'nda da kat mülkiyetinde yönetim hususunda üç organ bulunmaktadır. Bunlar bizde olduğu gibi kat malikleri kurulu, yönetici (veya yönetim kurulu) ve denetçi (veya denetim kurulu)dir. Kat malikleri kurulu (§§ 23-25 WEG.), yönetici (§§ 26-28 WEG.), denetçi ise (§§ 29 WEG.) maddeleri arasında düzenlenmiştir. **KLASSEN/EIERMANN**, § 1, N.11; **GOTTSCHALG** Wolfgang, Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft, München 2005, s.1; **KAHLEN**, § 20, N. 30 vd.

İsviçre Hukuku'nda da, kat mülkiyetinde yönetim konusunda üç ayrı organ bulunmaktadır. Bunlar; kat malikleri kurulu, yönetici ve denetçi olarak düzenlenmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712m, N.2.

Amerikan Hukuku'nda kat mülkiyetinde yönetim, Türk Hukuku'ndan farklıdır. Amerikan Hukuku'nda kat mülkiyetinde yönetim konusunda en önemli organı kat malikleri kurulu (board of directors) oluşturmaktadır. Kat malikleri kurulu, taşınmazın kaderini kontrol etmektedir. Kat malikleri kurulunun altında çeşitli komiteler bulunmaktadır. Bunların başında, kabul komitesi (acceptance committee) gelmektedir. Kabul komitesi, taşınmazın sözleşmede belirtilen şartlara uygun olarak bitirilip bitirilmediğine ilişkin gerekli muayene ve kontrolü yapmakla yükümlüdür. Bakım komitesi (maintenance committee) ise taşınmazın kabulünden sonra taşınmazda ortaya çıkacak tamirat ve bakım işleri ile görevli kılınmıştır. Mali komite (finance committee) ise, taşınmazın bütçesinden sorumlu komite olarak görev yapmaktadır. Amerikan Hukuku'nda yönetici (veya yönetim kurulu) ve denetçi (veya denetim kurulu) organları zorunlu organ olarak düzenlenmemiştir. Ancak kat malikleri kurulu gerekli görürse yönetici veya denetçi atayabilecektir. **KRATOVIL/WERNER**, s.508-509; **SINGER**, s.374.

İngiliz Hukuku'nda ise kat mülkiyetinde yönetim hususu ayrıntılı bir şekilde düzenlenmemiştir. İngiliz Hukuku'nda kat mülkiyetinde yönetim üç şekilde yapılabilir. Bunlar, anataşınmazın müteahhidi veya işsahibinin yönetimi sağlaması, dışarıdan seçilecek bir üçüncü kişinin veya bir yönetim şirketinin yönetimi sağlaması ya da bağımsız bölüm maliklerinden oluşacak olan kat malikleri kurulu tarafından yönetimin sağlanması şeklinde olacaktır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ALDRIDGE**, s.19 vd.

paylı mülkiyetle ilgili hükümleri, bu tür organları öngörmüş değildir¹⁶⁴. Kat mülkiyetinde yönetim ile ilgili düzenlemelerin daha ayrıntılı olmasının sebebi, şüphesiz, maliklerin daha fazla olması ve bir arada yaşamak durumunda bulunmaları dolayısıyla ilişkilerin daha sıkı ve karmaşık oluşudur. Artık kat mülkiyeti ile klasik mülkiyet ilişkisinden çok daha farklı, çeşitli uyumsuzluklara çok daha açık bir çözüm yolu getiren bir hukuki ilişki içerisine girilmiştir.

Toplu yapılarda yönetim hususu ise ayrı bir önem taşımaktadır. Bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulan, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıdan oluşan toplu yapılarda, yönetimin etkinlik alanını toplu yapının ortak yerleri oluşturmaktadır¹⁶⁵.

KMK.'nın 69. maddesi uyarınca, toplu yapının yönetim organları “blok kat malikleri kurulu”, “ada kat malikleri kurulu”, “ada temsilciler kurulu”, “toplu yapı kat malikleri kurulu” ve “toplu yapı temsilciler kurulu” olarak belirlenmiştir. Böylece 5711 sayılı Kanunda, toplu yapılarda yönetim için üç başlı bir kat malikleri kurulu düzenlenmiş olmakla birlikte; ada ve toplu yapı kat kat malikleri kurulunun yetkisinin yönetim planında düzenlenmek şartı ile ada ve toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılabileceği belirtilmiştir¹⁶⁶.

Çalışmamızda, toplu yapılarda yönetim konusunda önem arz eden organların başında yer alan toplu yapılarda görev yapacak kat malikleri kurulları; blok kurulları, ada kurulları ve toplu yapı kurulları başlığı altında incelenecektir. Ancak; KMK.'nın 69. maddesinde yer alan ve yönetim planlarında düzenlenmesi halinde ada ve toplu yapı kat

¹⁶⁴ Paylı mülkiyette yönetim konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.101 vd.; **YAVUZ**, Paylı Mülkiyet Yönetimi, s.15 vd.; **ÖZTAŞ**, s.156 vd.; **ÖZMEN** Etem Saba, Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası, Ankara 1992 (Kısaltma: Çıkarma Davası), s.33.

¹⁶⁵ Toplu yapının ortak yerleri için bkz. Birinci Bölüm, § 2, II, D, 3.

¹⁶⁶ Oysaki KMK.'nın “Anagayrimenkulün Yönetimi” başlığını taşıyan beşinci bölümünde kat mülkiyetine tabi taşınmazların yönetimini düzenleyen 27. maddesi uyarınca, anataşınmazın kat malikleri kurulunca yönetileceği hükme bağlanmıştır. Kat malikleri kurulu ise o taşınmazda bulunan bütün kat maliklerinden oluşmaktadır. Ancak KMK.'nın 27. maddesinde belirtilen bu kurala 2814 sayılı Kanunla eklenen ek 3. madde (c) hükmü blok yapılara ilişkin özel bir düzenleme getirmiştir. Bu hüküm uyarınca, aynı arsa üzerinde birden fazla blok varsa, yalnız o bloğa ait sorunların çözümünde kat malikleri o blokta yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşacaktır. Burada kanun koyucu blok yönetimi bakımından ikili bir kat malikleri kurulu düzeni öngörmüştür. Bütün bloklar için zorunlu olan kat malikleri kurulu yanında, her bir blok için ayrı oluşturulacak ikinci bir alt kurul söz konusu olmaktadır. **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.187.

malikleri kurulunun yetkisini bırakabileceği ada ve toplu yapı temsilciler kurulu ise; ilgili olan kat malikleri kurulları başlığı altında açıklanacaktır. Dolayısı ile ada kat malikleri kurulları başlığı altında ada kat malikleri kurulu ile birlikte ada temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulları başlığı altında ise toplu yapı kat malikleri kurulu ile birlikte toplu yapı temsilciler kurulu inceleme alanı bulacaktır.

Böylece KMK.'ya eklenen yeni bölüm kapsamında toplu yapı tanımı içerisine giren yapıların yönetimi açısından biraz önce belirttiğimiz üç başlı yönetim söz konusu olacaktır. Ancak toplu yapı kapsamına girmeyen kat mülkiyetine bağlı diğer yapılar için ise “Kat Malikleri Kurulu” kapsamında yönetim sağlanacaktır.

Kanun koyucu, 5711 sayılı Kanun ile kat malikleri kurulunu ayrıntılı olarak düzenlemiştir. 5711 sayılı Kanun, kat malikleri kurulu yanında; yönetici (veya yönetim kurulu) ve denetçiyi (veya denetim kurulu) de düzenleme yoluna gitmiştir. 5711 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen 71. maddede toplu yapılarda yönetici ve denetçi kavramları düzenlenmiştir. Söz konusu 71. maddeye göre; toplu yapılarda üç çeşit yönetici atanması söz konusu olacaktır. Bunlar, bloklar için seçilecek yönetici, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı için seçilecek yöneticidir. Yöneticinin yanında, yöneticiyi ve kat malikleri kurulunu denetleyecek olan denetçiler ise toplu yapılarda yönetim hususunda yer alacak yönetim organlarından sonuncusunu oluşturacaktır. Toplu yapılarda denetçinin atanması hususu da KMK.'nın 71. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemede, yönetici ve denetçinin atanması için paralel bir çözüm yolu kabul edilmiştir. Buna göre; toplu yapı içerisinde yer alan blok yapılar ve blok niteliği taşımayan yapılar için denetçi seçilmesi gerekmektedir. Ayrıca, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için de denetçi seçilmesi gerekmektedir.

5711 sayılı Kanun uyarınca bu düzenlemeler yapılırken, istisnalara imkan tanınmıştır. KMK.'nın 69. maddesinde belirtildiği üzere “Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse...” ancak toplu yapılarda yönetim açısından kanunun düzenlediği yönetim şekli uygulanacaktır. Dolayısıyla kanun koyucu, toplu yapının yönetimi için emredici hükümler koymamıştır. Kanun koyucu yedek hukuk kuralları koymak sureti

ile toplu yapı yönetiminin yönetim planında düzenlenebileceğini belirtmiştir. Yönetim planında herhangi bir düzenleme olmadığı takdirde, 5711 sayılı Kanunun düzenlediği şekilde toplu yapı yönetimi söz konusu olacaktır. Dolayısıyla, 5711 sayılı Kanun ile KMK.'ya eklenen toplu yapılarda yönetim şeklinin emredici bir düzenleme olmadığı ve taraflar arasında düzenlenmediği takdirde bu hükümlerin uygulanacağı dikkatten kaçmamalıdır.

Kanun koyucu getirdiği düzenleme ile toplu yapı kapsamında bulunan bütün bağımsız bölümler ile ortak yer ve tesislerin yönetiminin tek yönetime verilmesi hususunu düzenlememiştir. Ancak KMK.'nın 69. maddesinde belirtilen “Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse” ibaresi bu imkana yol açabilecek niteliktedir.

Kanun koyucu tarafından 5711 sayılı Kanunla getirilen yönetim şekli çalışmamızın bu bölümünde inceleme konusu yapılacaktır.

§ 4 TOPLU YAPILARDA KAT MALİKLERİ KURULU

I. Kat Mülkiyetinde Kat Malikleri Kurulu

Anataşınmazı kat malikleri kurulu yönetir. KMK.'nın 27. maddesi; “Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.” şeklinde düzenlenmiştir. Bu maddeden anlaşılabacağı üzere, kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde, anataşınmazın yönetimi kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir¹⁶⁷. Bu sebeple, kat malikleri kurulu, kat mülkiyetinde yönetim konusunda diğer organlar olan yönetici (veya yönetim kurulu) ve denetçinin (veya denetim kurulunun) en üstünde yer

¹⁶⁷ Amerikan Hukuku'nda anataşınmaz kat malikleri kurulu tarafından yönetilmektedir. Amerikan Hukuku'nda, kat malikleri kurulunun esas önemle üzerinde durduğu konu yıllık bütçedir. Taşınmazın bakım giderlerinin değerlendirilmesi, taşınmazın yönetiminin icrasına ilişkin hususların değerlendirilmesi de kat malikleri kurulunun diğer önemli meseleleri arasında bulunmaktadır. Kat malikleri kurulunun görevleri arasında; bakım ve tamirat işlerini yapacak ustaları bulma, onlarla ilgili işgörme sözleşmelerini yapma, yönetici tayin etme, hukuki danışman tayin etme, güvenlik görevlilerinin işe alınması, taşınmaza ilişkin gerekli sigortaların yapılması gibi işler sayılabilir. Bununla birlikte taşınmaza ilişkin düzenleyici kuralların hazırlanması (mesela havuz saatlerinin ayarlanması vb.) gibi işler de kat malikleri kurulunun görevleri arasında bulunmaktadır. KRATOVIL/WERNER, s.508.

almaktadır¹⁶⁸. Kanun koyucu, anataşınmazın kat malikleri kurulu tarafından yönetileceğini belirttiikten sonra, 29-33. maddeleri arasında kat malikleri kuruluunu ayrıntılı olarak hükme bağlamıştır. Söz konusu maddelerde, kat malikleri kurulunun toplantı zamanı, toplantı yeter sayısı, oya katılma, kat malikleri kurul kararları ve hakimin müdahalesi başlıkları altında düzenlemeler bulunmaktadır.

KMK.'nın 32. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; anataşınmaz kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilecektir. Anılan madde uyarınca, kat malikleri kurulu yönetim organı olarak nitelendirilebilir. Aynı zamanda kat malikleri kurulu, karar organı niteliğini taşımaktadır.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, bütün kat malikleriyle, kat maliklerinin külli ve cüz'i haleflerinin, yönetici ve denetçilerin, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlü oldukları belirtilmiştir. Bu düzenleme ile kat malikleri kurulu kararlarının bağlayıcılığına işaret edilmiştir.

Aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre ise, uyuşmazlıkları çözme yetkisi kat malikleri kuruluna verilmiştir. Mahkemeye başvurmadan önce kat malikleri kuruluna başvurmak şarttır¹⁶⁹. Söz konusu üçüncü fıkra; "Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.". Böylece kat malikleri kurulunun yönetim yetkisinin yanında uyuşmazlıkları çözme yetkisi de kanun koyucu tarafından düzenlenmiştir.

KMK.'nın 32. maddesinin dördüncü fıkrasında ise, kat malikleri kurulu tarafından verilen kararların hangi usule göre deftere kaydedileceği hususu düzenlenmiştir. Anılan fıkraya göre, kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürü ile tasdikli bir deftere

¹⁶⁸ **MÜLLER** Horst, *Praktische Fragen des Wohnungseigentums*, München 1999, s.290; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712m, N. 2.

¹⁶⁹ **YALÇIN** Ayhan, *Atıflı-İçtihatlı-İndeksli 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunu), s.83.

yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar. Son fıkrada ise, bir husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıkların, kararlar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kural olarak ona göre çözüleceği hükme bağlanmıştır.

II. Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu

Toplu yapıların yönetimi, kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir. KMK.'nın 69. maddesinde toplu yapılarda yönetim konusu düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; toplu yapılarda yönetim, üç başlı bir kat malikleri kurulu düzeni tarafından gerçekleştirilecektir. Bunlar blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kuruludur.

Kanun koyucu, ilk olarak toplu yapı kapsamında bulunan blok yapılar için blok kat malikleri kurulunu düzenlemiştir. KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasında, toplu yapı kapsamında bulunan blok yapıların kendi sorunlarının çözüme kavuşturulması ve blok ortak yeri niteliğindeki yerlerin yönetiminin sağlanması için blok kat malikleri kurulu görevlendirilmiştir. Aynı fıkranın devamında ise, bir parselin sadece blok niteliği taşımayan yapılardan oluşması veya bir parselin blok niteliği taşımayan yapılar ile blok yapılardan oluşması ihtimallerinde yönetimin nasıl sağlanacağı hususu düzenlenmiştir. Tüm bu ihtimallerde, parselin yönetimi, parselde yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşacak kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır.

5711 sayılı Kanun, ikinci olarak ada kat malikleri kurulunu düzenlemiştir. Kanun koyucu KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında, bir adada¹⁷⁰ birden fazla parselin yer alması durumunda adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerlerin yönetiminin ada kat malikleri kurulu tarafından üstlenileceğini düzenlemiştir. KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasının devamında ise, ada temsilciler kurulu düzenlenmiştir. Buna göre, bir adada birden fazla parsel bulunması halinde adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin yönetimi yetkisinin yönetim planında ada

¹⁷⁰ Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nin Ek 1 Detay Tablosunda "ada"nın tanımı yapılmıştır. Söz konusu tanım uyarınca; ada, kadastro yapıldığı zaman ya da imar planı uygulaması ile oluşan veya oluşmuş, çevresi doğal (nehir) veya insan yapısı (yol) detaylarla çevrili alan olarak tanımlanmıştır.

temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenmektedir. Bu düzenlemenin amacı, toplu yapı kapsamında yer alan adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin yönetimi için ayrı bir kat malikleri kurulunu düzenleme ihtiyacı hissetmesidir. Bu husus, özellikle birden fazla adadan oluşan toplu yapılar için önem arz etmektedir¹⁷¹.

Kanun koyucu son olarak 69. maddenin son fıkrasında toplu yapı kat malikleri kurulunu düzenlemiştir. Buna göre, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. KMK.'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasının devamında ise, yönetim planında kararlaştırılmak sureti ile toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerin yönetimi yetkisinin toplu yapı temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenmiştir.

Toplu yapılarda yönetim hususunda düzenleme konusu yapılan üç başlı kat malikleri kurulundan oluşan yönetimin uygulamada nasıl yürütüleceği önem arz etmektedir. Özellikle, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim planında düzenlenmesi ihtimalinde yetkilerini devralacak olan ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu da dikkate alındığında, söz konusu kurulların yönetim etkinlik alanlarının birbiri ile çakışması muhtemeldir. Birbiri ile çakışan alanlarda, yönetimin nasıl olması gerektiği konusu cevaplandırılması gereken soruların başında gelmektedir. Çalışmamızın ilgili bölümlerinde bu konu üzerinde ayrıca durulacaktır.

Toplu yapıların yönetiminde yer alan kat malikleri kurulları öncelikli olarak zorunlu-ihtiyari organ başlığı altında değerlendirilecektir. Bu değerlendirmenin ardından ise; toplu yapı kat malikleri kurullarının görev ve yetkileri inceleme alanı bulacaktır.

KMK.'nın 69. maddesi kapsamında toplu yapı yönetiminde yer alan kurullar incelendikten sonra ise bu kurullara ilişkin ortak hükümler olan kat maliki kurullarının

¹⁷¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, A.

toplantı zamanı, toplantı yeter sayısı, oya katılma, toplantıda alınan kararlar, alınan kararlara hakimin müdahalesi vb. konuları ayrı bir başlık altında incelenecektir.

A. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurullarında Zorunlu Organ-İhtiyari Organ Ayrımı

Kanun koyucu, 5711 sayılı Kanun ile ilk defa düzenlediği toplu yapılarda yönetim hususunda, toplu yapı yönetimi için iç içe geçen üç başlı bir kat malikleri kurulu düzenlemesi yolunu seçmiştir. Bu kapsamda toplu yapılarda yönetim; blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır. Ancak eğer toplu yapı sadece tek bir adadan oluşmakta ise, o takdirde ada kat malikleri kuruluna ihtiyaç kalmayacaktır. KMK.'nın 69. maddesinde belirtildiği üzere, ada kat malikleri kurulu adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmakta; toplu yapı kat malikleri kurulu ise toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır. Dolayısı ile toplu yapının tek bir adadan oluşması ihtimalinde, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu aynı kişilerden oluşmaktadır. Bu kapsamda, ada kat malikleri kurulu ile toplu yapı kat malikleri kurulu arasında hukuki olarak bir fark kalmamaktadır. Bu durumda, toplu yapının tek bir adadan oluşması ihtimalinde ada kat malikleri kuruluna ihtiyaç kalmayacak; sadece toplu yapı kat malikleri kurulunun varlığı yeterli olacaktır.

Kanaatimizce, ada kat malikleri kurulu sadece toplu yapının birden fazla adadan oluşması ihtimalinde söz konusu olacaktır. Dolayısı ile toplu yapılarda görev yapacak olan kat malikleri kurullarından blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapılar için görev yapacak zorunlu organ niteliğine haizdir. Toplu yapı ister tek bir adadan oluşsun, ister birden fazla adadan oluşsun, toplu yapı yönetiminde blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu görev yapacaktır. Ancak ada kat malikleri kurulunun toplu yapıda yönetim konusunda yer alması tek bir ihtimalde söz konusu olacaktır. Bu ihtimal ise, toplu yapının birden fazla adadan oluşması ihtimalidir. İşte bu sebeplere istinaden, ada kat malikleri kurulu toplu yapı kurulları içerisinde ihtiyari organ niteliği taşımaktadır. Her ne kadar sözünü ettiğimiz zorunlu organ-ihtiyari organ ayrımı, KMK.'nın toplu yapılarda görev yapacak kat malikleri kurullarını düzenleyen 69. maddesinde açıkça düzenlenmiş olmasa bile;

ada kat malikleri kurulunun sadece toplu yapının birden çok adadan oluşması ihtimalinde görev yapacağı açıkça görülmektedir. Aksi takdirde, aynı kişilerden ve aynı yetki alanından oluşan iki tane kurul karşımıza çıkacaktır ki, bu da toplu yapı yönetiminin işlevselliğinin bozulmasına sebebiyet verecektir.

Dolayısı ile burada üç başlı olarak sözünü ettiğimiz kat malikleri kurulu birden fazla adadan oluşan toplu yapılarda mevcut olacaktır. Sadece bir adadan oluşan toplu yapılarda ise iki başlı bir kat malikleri kurulu karşımıza çıkacaktır. Bunlar ise, blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu olacaktır.

Toplu yapılarda görev alacak organların zorunlu organ-ihtiyari organ başlıklarının altında incelenmesinden sonra; toplu yapı kat malikleri kurullarının görev ve yetkileri değerlendirilecektir. Toplu yapı kat malikleri kurullarının görev ve yetkileri, zorunlu organ-ihtiyari organ ayrımı yapılmadan ele alınacaktır.

B. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurullarının Görev ve Yetkileri

1. Blok Kurulları

Toplu yapılarda yönetim konusunda yer alacak kurulların başında blok kurulları gelmektedir. Toplu yapılarda görev yapacak blok kurulları ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan birinci blok kat malikleri kuruludur. Diğeri ise, aynı parselde blok niteliği taşımayan yapıların yer alması veya aynı parselde blok yapılar ile blok niteliği taşımayan yapıların birlikte yer alması ihtimalinde görev yapacak olan kat malikleri kuruludur. Bu çeşit kat malikleri kurulu, çalışmamız içerisinde kavramsal karışıklık çıkmaması için “blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu” olarak nitelendirilecektir. Çalışmamızın bu bölümünde blok kat malikleri kurulu ile blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulunun oluşumu, niteliği ve görevleri blok kurulları başlığı altında incelenecektir.

a. Blok Kat Malikleri Kurulu

Blok kat malikleri kurulu, blok kurullarının içerisinde yer alan birinci organı oluşturmaktadır. Blok kat malikleri kurulu, blok kat malikleri kurulunun oluşumu, hukuki niteliği ve görevleri sistematığı altında incelenecektir.

aa. Oluşumu

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrası, “Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan anayapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir..” şeklinde düzenlenmiştir.

Söz konusu hüküm uyarınca, toplu yapı kapsamında bulunan imar parsellerinde yer alan blok yapıların her biri kendilerine ait sorunların çözümü ve ortak yerlerinin yönetiminde, blok kat malikleri kurulu tarafından idare edilecektir. Blok kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır. Blok kat malikleri kurulunun yönetim alanı sınırlıdır. Kanuna göre, blok kat malikleri kurulu o bloğa ait sorunların çözümünde ve blok ortak yerlerinin yönetiminde yetkili olacaktır. KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi uyarınca; bu yapıların idare tarzının ayrıntılı düzenlemesi yönetim planlarında yer alabilecektir.

Blok kat maliki kurulunun görevi sadece o bloğa ait ortak yerlerin yönetimi ile sınırlı kalmaz. Blok kat malikleri kurulu aynı zamanda ada ve toplu yapı temsilciler kurulu için kendilerini temsil edecek ve o bloğa ait yönetimi sağlayacak yöneticiyi de seçer. Blok kat maliki kurulu tarafından seçilecek blok yöneticisinin hukuki konumu ve görevleri aşağıda ayrıntılı olarak inceleme konusu yapılacaktır¹⁷².

bb. Hukuki Niteliği

Blok kat malikleri kurulu, toplu yapı içerisinde bulunan her bloğun bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ve blok ortak yerlerinin yönetimini ve bloğun kendi sorunlarının çözümünü sağlayan bir kat malikleri kurulu çeşididir.

Bir bloğu ilgilendiren hususlarda, o bloğa ait blok kat malikleri kurulunun bulunması uygulamada ortaya çıkacak problemlerin çözümü için son derece etkin bir yöntemdir. Örnek olarak verecek olursak, bir bloğu ilgilendiren asansör tesisatı bozukluğu, elektrik tesisatı bozukluğu, bloğun merdivenleri-korkuluklarındaki

¹⁷² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II, A, 1.

aksaklıklar ve tamiratlar, bloğun çatısındaki tamirat, bloğun kaloriferlerindeki veya kazan dairesindeki arızalar, bloğun genel giriş kapısındaki veya antresindeki değişiklikler o bloğu oluşturan bağımsız bölüm malikleri tarafından oluşturulan blok kat malikleri kurulu tarafından çözüme kavuşturulacaktır.

cc. Görev ve Yetkileri

Toplu yapılarda blok kat malikleri kurulunun görevlerinin dikkatlice incelenmesi gerekmektedir. Bloğa ait ortak yerlerin yönetiminde, bloğa ait ortak giderlerin toplanmasında, blok yöneticisinin seçilmesinde, blok denetçisinin seçilmesinde, blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçiler ile yöneticiler arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümünde ve bloğa ait çıkabilecek diğer uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulmasında blok kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Bloğa ait günlük yönetim işlerinin düzenlenmesi de yine blok kat maliki kurulunun görev alanı içerisinde yer alacaktır.

Blok kat malikleri kurulunun önemi, bir blok içerisinde oluşacak problemlerin toplu yapı yönetimine gidilmeden bloğun kendi yönetimi tarafından çözülmesinin sağlanması noktasında ortaya çıkmaktadır. Kanun koyucu, toplu yapı kapsamında yer alan blok yapıların kendi yönetimlerini oluşturmak sureti ile kendi sorunlarını kendi yönetimleri vasıtası ile çözüme kavuşturmalarını sağlamıştır.

Ancak bir bloğa ait ortak yerlere ilişkin yönetim işlerinin aynı zamanda ada veya toplu yapının menfaatini ilgilendirmesi ihtimalinde; bu yönetimin kimin tarafından üstlenileceği sorusu gündeme gelecektir. Bu konularda, yönetim organlarından hangisinin yetkili olacağı konusunda kanun koyucu herhangi bir düzenleme yapmamıştır. Dolayısı ile bu soruya verilecek cevabı bulmak her zaman kolay olmayacaktır. Sorunun çözümünde öncelikli olarak toplu yapılar içerisinde yer alan kat malikleri kurullarının yetki alanlarının çok dikkatlice belirlenmesi gerekmektedir.

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasında belirtildiği gibi bloğun ortak yerlerine ilişkin yönetimin sağlanması ve bloğun kendi sorunlarının çözülmesi için blok kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Bloğun “kendi sorunları” ifadesi ile kanun koyucunun bilinçli bir düzenleme yaptığı ve özellikle blok ortak yeri olmasına rağmen

verilecek kararın niteliği gereği toplu yapının tamamını ilgilendiren konularda blok kat malikleri kurulunun tek başına yetkili olmayacağını belirtmek istediğini düşünebiliriz. Özellikle, blokların dış boya ve badanasının yapılması, mimari bakımından bloklarda yapılacak değişiklikler, bloklara uydu antenleri takılması, blokların çatısına koyulacak gsm baz istasyonları, blokların dış cephe temizliği, bahçelerinin düzenlenmesi, çatılarına havalandırma sistemi koyulması vb. gibi toplu yapının tamamının bakımını, mimarisini ve güvenliğini etkileyen konularda blok kat malikleri kurulunun tek başına yetkili olmaması gerekmektedir. Bu konularda, blokların sadece “kendi sorunları” söz konusu olmamakta, toplu yapının tamamının menfaatini etkileyen sorunlar söz konusu olmaktadır. Bu gibi toplu yapının tamamını ilgilendiren konularda, blok menfaatinin yerine toplu yapının menfaatinin üstün tutulması gerekmektedir. Bu sebeple, bu gibi konularda toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili kılınması gerekmektedir.

Bu noktada menfaat kavramının çok dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Buradaki menfaatin -tıpkı borç ilişkilerinde olduğu gibi-¹⁷³ maddi bir menfaat olması gerekmez, manevi bir menfaatin bulunması da yeterli olacaktır. Blokların dış boya ve badanasının yapılması, mimari bakımından bloklarda yapılacak değişiklikler, bloklara uydu antenleri takılması, blokların çatısına koyulacak gsm baz istasyonları, blokların dış cephe temizliği, bahçelerinin düzenlenmesi, çatılarına havalandırma sistemi koyulması gibi örneklerde, toplu yapının tamamının manevi menfaatini ilgilendiren, toplu yapının estetik görünümünün ve bütünlüğünün sağlanması amacına hizmet eden menfaat kavramı karşımıza çıkmaktadır.

Blok ortak yerinin, aynı zamanda ada ortak yeri olması veya blok ortak yerinin aynı zamanda toplu yapı ortak yeri olması ihtimalinde; söz konusu ortak yerlere ilişkin yönetimin kimin tarafından üstlenileceği sorusunun cevaplandırılması gerekmektedir. Bu sorunun cevabı bulunurken; öncelikli olarak blok kat malikleri kurulunun yetkisini tayin eden KMK.’nın 69. maddesinin birinci fıkrası ele alınmalıdır. Kanun koyucu,

¹⁷³ Borç ilişkilerinde borç menfaati ve bu yöndeki ayrıntılı açıklamalar için bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.14-15; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.8 vd.; **EREN**, s.92. Edim, alacaklıya hukuken korunan bir menfaat sağlamalıdır. Bu menfaat çoğu zaman ekonomik bir değer taşır. Ancak, edimin mutlaka parasal veya ekonomik bir yarar sağlaması şart değildir. Para ile ölçülemeyen manevi (ideal), estetik veya duygusal bir menfaat de edimin konusu olabilir. **EREN**, s.92.

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasında blok kat malikleri kurulunun yetkisini blok ortak yerleri ve bloğun “kendi sorunları” ile sınırlamıştır. Bloğun ortak yerinin aynı zamanda ada veya toplu yapının ortak yeri olması ihtimalinde, dikkate alınacak iki kriterimiz bulunmaktadır. Birincisi, söz konusu ortak yerlerin kullanımı yönetim planında ve/veya vaziyet planı ve projesinde hangi bağımsız bölüm maliklerine tahsis edilmişse; söz konusu bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerin yönetimi konusunda yetkili olacaktır. Ancak bu yönde veya hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağına ilişkin yönetim planında ve/veya vaziyet planında herhangi bir düzenlemenin bulunmaması ihtimalinde ise, menfaat kriteri sorunun çözümünde dikkate alınacaktır. Blok ortak yerinin aynı zamanda ada ortak yeri veya blok ortak yerinin aynı zamanda toplu yapı ortak yeri niteliği taşıması ihtimalinde; blok menfaati ile ada veya toplu yapı menfaatinin dikkate alınması gerekir. Menfaatler dengesi açısından yapılan değerlendirmede, hangi tarafın menfaati ağır basıyor ise, o tarafa ait kat malikleri kurulu, ortak yerlerin yönetiminde yetkili olacaktır. Blok ortak yerinin aynı zamanda ada ortak yeri niteliği taşıması ihtimalinde; yapılan değerlendirmede, bloğun menfaati ağır basıyorsa yönetimde blok kat malikleri kurulu eğer adanın menfaati ağır basıyorsa ise yönetimde ada kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Aynı değerlendirme blok ortak yerinin aynı zamanda toplu yapının ortak yeri niteliği taşıması ihtimalinde de gerçekleşecektir. Bu ihtimalde de, bloğun menfaati ile toplu yapının menfaati karşılaştırılacak ve blok menfaati ağır basıyor ise blok kat malikleri kurulu; toplu yapı menfaati ağır basıyor ise toplu yapı kat malikleri kurulu ortak yerin yönetiminde yetkili olacaktır.

Ancak burada başka bir sorunun da cevabının bulunması gerekmektedir. Blok ortak yeri üzerinde alınması gereken bir kararın, toplu yapının menfaatini ilgilendiren bir konuya ilişkin olması hususunda hangi kat malikleri kurulu yetkili olacaktır? Mesela blokta yer alan ortak yerin içerisine koyulması gereken bir bankamatik için kimin yetkili olacağı konusu karşımıza çıkabilir. Bu konuda toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendiren bir husus olması gerekçesi ile toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olması daha yerinde olacaktır. Çünkü, bu bankamatik sadece söz konusu blok malikleri tarafından değil, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamı tarafından kullanılacaktır. Hatta, toplu yapı kapsamında yer almayan kişiler tarafından

da söz konusu bankamatik kullanılabilecektir. Burada blokta yer alacak bankamatığın, toplu yapıda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin tamamını ilgilendiren bir husus olması gerekçesi ile ve aynı zamanda menfaat ilişkisinin toplu yapı maliklerinin hepsini ilgilendirmesi sebebi ile toplu yapı kat malikleri kurulunun bu konuda yetkili olması gerekmektedir. Menfaat kriteri açısından yapılan değerlendirmede, toplu yapının menfaati, bloğun menfaatine ağır bastığı için burada toplu yapı kat malikleri yetkili olacaktır.

Kanun koyucu toplu yapılarda yönetim hususunda, özellikle yukarıda bahsedilen konularda herhangi bir düzenleme yapma yoluna gitmemiştir. Dolayısı ile yönetimlere ilişkin konularda kat malikleri kurullarının yetkilerinin yönetim planlarında açıkça düzenlenmesi; yönetim planlarında yer almaması durumunda ise, yukarıda açıkladığımız gibi menfaat kriteri dikkate alınarak yetkili kurulun belirlenmesi gerekmektedir. Bu konuda yönetim planlarında yer alacak düzenlemelerin emredici hukuk kurallarına aykırı olmaması gerektiği konusu dikkatten kaçmamalıdır.

Kanaatimizce blok kat malikleri kurulunun yetki alanının belirlenmesinde ikili bir ayırım yapılmalıdır. Bu konuda birinci ayırım sadece blok kat malikleri kurulunun yetkili olacağı hususlardır. Bu hususlar, KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasında açıkça düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca, blok kat malikleri kurulu bloğun ortak yerlerinin yönetiminde ve bloğun kendi sorunlarının çözüme kavuşturulmasında yetkili olacaktır. İkinci ayırımımız ise menfaat kriteri dikkate alınarak yetkili olacak kurulun belirlenmesi olacaktır. Bu ayırım, çeşitli görünümde şeklinde karşımıza çıkabilir. Bu konuda toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendiren hususlar olan bloğun mimarisi, bakımı veya güvenliği kapsamına giren konularda alınacak kararlar için sadece blok kat malikleri kurulunu yetkili kılmak mümkün olmayacaktır. Burada bloğun kendi sorunları sınırının dışına taşılması ve toplu yapının tamamının menfaatinin söz konusu olması sebebi ile toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Blok ortak yerinin aynı zamanda ada veya toplu yapı ortak yeri niteliği taşıması ihtimalinde de yine menfaat kriteri dikkate alınarak yetkili kurul belirlenecektir. Son olarak ise, bloğun menfaatinden ziyade daha çok toplu yapının menfaatini ilgilendiren konularda -yukarıda

açıklanan bankamatik örneğinde olduğu gibi- sadece toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olması söz konusu olacaktır.

KMK.'nın 32. maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince; blok kat malikleri kurulu kararları, blok kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri ve blok yöneticisi ve denetçisi için bağlayıcı niteliktedir.

Blok kat malikleri kararlarına karşı, blok kat maliklerinden her birisinin KMK.'nın 33. maddesinde düzenlenen hakimin müdahalesini isteme imkanı bulunmaktadır. Blok kat malikleri kararlarına razı olmayan blok maliklerinden her biri, toplu yapının bulunduğu sulh mahmemesine başvurarak, hakimin müdahalesi talebinde bulunabilir. Bu başvuru üzerine KMK.'nın 33. maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince, hakim ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir zamanda yerine getirilmesi için ilgiliye tefhim veya tebliğ eder. Bu husus ileride ayrıntılı olarak incelenecektir¹⁷⁴.

b. Blok Niteliği Taşımayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu düzenlenmiştir. Kanun koyucu, aynı parsel içerisinde blok niteliği taşımayan yapıların yer alması veya aynı parselde blok yapılar ile blok niteliği taşımayan yapıların birlikte yer alması ihtimalinde, kendi sorunlarının çözülmesinde ve ortak yerlerin yönetilmesinde blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulunu yetkili kılmıştır. Kanun koyucu, söz konusu kat malikleri kurulunu blok kat malikleri kurulunun hemen arkasından düzenlediği için ve söz konusu kat malikleri kuruluna herhangi bir isim yüklenmediği için çalışmamızda söz konusu kat malikleri kurulunu “blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu” olarak nitelendirmeyi uygun gördük. Ancak ayrıntılı olarak inceleneceği üzere, KMK.'nın 69. maddesi uyarınca blok niteliği taşımayan kat malikleri kurulu hem parselin sadece blok niteliği taşımayan yapılardan oluşması ihtimalinde hem de parselin blok yapılar ve blok niteliği taşımayan yapılardan oluşması ihtimalinde yetkili olacaktır.

¹⁷⁴ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 5, V, B.

aa. Oluşumu

KMK.'nın 69. maddesinin birinci fıkrasının devamında bir parselde blok niteliğinde olmayan yapıların bulunması veya blok niteliğindeki yapılar ile blok niteliğinde olmayan yapıların aynı parselde yer alması durumunda yönetimin nasıl olması gerektiği hususu düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm uyarınca; “ ...Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir...”.

KMK.'nın 69. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu iki şekilde oluşabilecektir. Birinci ihtimal, aynı parselin sadece blok niteliği taşımayan yapılardan oluşması ihtimalidir. Bu ihtimalde, blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu, parselde bulunan blok niteliği taşımayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinden oluşacaktır. İkinci ihtimal ise, aynı parselde hem blok yapıların hem de blok niteliği taşımayan yapıların yer almasıdır. Bu ihtimalde ise; kurul, parselde bulunan blok yapıların ve blok niteliği taşımayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinden oluşacaktır.

bb. Hukuki Niteliği

Blok niteliği taşımayan yapıların hukuki niteliği, toplu yapılarda görev yapan üç başlı kat malikleri kurullarından birisi olan blok kurullarının içerisinde yer alan bir kat malikleri kurulu çeşididir. Blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu, blok niteliği taşımayan yapıların veya bu yapılar ile blok yapıların yönetimini sağlayacaktır.

cc. Görev ve Yetkileri

5711 sayılı Kanunun getirdiği düzenleme uyarınca, bir parsel blok niteliğinde olmayan yapılardan oluşmakta ise veya blok niteliğindeki yapılar ile blok niteliğinde olmayan yapılar aynı parselde yer almakta ise, söz konusu parselde ilişkin yönetimin blok kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilmesi mümkün olmayacaktır. Bu halde,

o parselle ilişkin sorunların çözümünde ve o parseldeki ortak yerlere ilişkin yönetimin sağlanmasında, parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Dolayısı ile söz konusu parselin ortak yerlerine ilişkin yönetimin sağlanması, parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır. Aynı parsel içerisinde yer alan bağımsız bölümlere ilişkin sorunların çözülmesi de yine parselde yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşacak kat malikleri kurulunca gerçekleştirilecektir.

Blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulunun görevi, parselin ortak yerlerine ilişkin yönetimin sağlanması ve parselin kendi sorunlarının çözümü kavuşturulmasıdır. Parselle ait yönetimin sağlanabilmesi için ortak giderlerin belirlenmesi ve toplanması, blok niteliği taşımayan yapılar için yönetici ve denetçinin seçilmesi, parselde çıkacak uyuşmazlıkların çözümlenmesinde blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu yetkili olacaktır.

Parselin yönetimine ilişkin yapılacak işlerin aynı zamanda toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendirmesi ihtimalinde, menfaat ilkesi gereğince toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır¹⁷⁵.

Parselin ortak yerlerinin aynı zamanda ada veya toplu yapının ortak yeri niteliği taşıması ihtimalinde ise, menfaat ilkesi gereğince hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağı bulunacaktır. Bu hususta, parselin menfaati ağır basmakta ise, blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu alınacak kararlarda yetkili olacaktır. Ancak adanın veya toplu yapının menfaati ağır basmakta ise, ada veya toplu yapı kat malikleri kurulu alınacak kararda yetkili olacaktır¹⁷⁶.

2. Ada Kurulları

Toplu yapı kat malikleri kurulları başlığı altında yer alan ikinci kurulu, ada kurulları oluşturmaktadır. Ada kurulları içerisinde, KMK.'nın 69. maddesinin ikinci

¹⁷⁵ Bu konuda blok kat malikleri kurulunun görevleri kısmında yer alan benzer yöndeki açıklamalarımız için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 1, a, cc.

¹⁷⁶ Bu konudaki paralel açıklamalarımız için bkz. blok kat malikleri kurulunun görevleri; İkinci Bölüm, § 4, II, B, 1, a, cc.

fıkrasında düzenlenen ada kat malikleri kurulu yer almaktadır. Ayrıca, yönetim planında düzenlenmesi halinde ada kat malikleri kurulu yetkisini ada temsilciler kuruluna bırakabilecektir. Dolayısı ile ada kurulları içerisinde ada kat malikleri kurulu ve ada temsilciler kurulu inceleme alanı bulacaktır.

a. Ada Kat Malikleri Kurulu

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında ada kat malikleri kurulu düzenlenmiştir. Söz konusu fıkraya göre; “Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.”. Kanunda yer alan düzenleme uyarınca, aynı ada içerisinde yer alan parsellerin ortak yerlerinin yönetimi ada kat malikleri kurulu tarafından yerine getirilecektir. Ancak burada ada kat malikleri kurulunun, toplu yapının birden fazla adadan oluşması ihtimalinde söz konusu olacağının, bu özelliği itibarıyla ihtiyari organ niteliği taşıdığı unutulmaması gerekmektedir¹⁷⁷.

aa. Oluşumu

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenlemeye göre, bir adada birden çok parsel bulunması halinde adada bulunan parsellerin ortak yerlerine ilişkin yönetim, ada kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir. Ada kat malikleri kurulu ise, aynı maddenin devamında belirtildiği üzere o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır. Ada kat malikleri kurulu, yönetim tarzını belirlerken kanunun emredici hükümlerine uymak kaydıyla, serbestçe hareket edebilir.

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında, ada kat malikleri kurulunun aynı adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşacağı belirtilmiştir.

¹⁷⁷ Bu konudaki açıklamalarımız için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, A.

bb. Hukuki Niteliği

Ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurullarının ikinci ayrımını oluşturan ada kurullarında yer alan ve aynı adada bulunan parsellerin ortak yerlerinin yönetim işini üstlenen bir kat malikleri kurulu çeşididir.

cc. Görev ve Yetkileri

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında da belirtildiği üzere, ada kat malikleri kurulunun görevlerinin başında, toplu yapı kapsamındaki adayı oluşturan parsellerin ortak yerlerinin yönetimi gelmektedir. Ada kat malikleri kurulu; adaya ait ortak yerlerin yönetilmesi, bu yerlere ilişkin giderlerin tespiti ve paylaşılması, adaya ait ortak yerlere ilişkin günlük işlerin yürütülmesi, bu yerlerin bakımının sağlanması, adanın ortak yerlerine ilişkin çıkan uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması konularında yetkili olacaktır. Bunun dışında adada yer alan birden fazla parselle ilgili ortaya çıkacak diğer sorunların çözümünde de ada kat malikleri kurulu görev yapacaktır¹⁷⁸.

Toplu yapılarda yönetim hususunda iç içe geçmiş bulunan yönetim zincirinin ikinci halkasının içerisinde yer alan ada kurullarından birisini ada kat malikleri kurulu oluşturmaktadır. Ancak daha önce de açıkladığımız üzere, ada kat malikleri kurulu sadece toplu yapı yönetiminin birden fazla adadan oluşması ihtimalinde söz konusu olabilecektir. İşte bu ihtimalde ise, ada kat malikleri kurulu, adada bulunan parsellerdeki bağımsız bölümlere tahsis edilmiş ortak yerlerin yönetimini üstlenecektir. Ancak bir adada yer alan birden fazla parselde bulunan bağımsız bölümlere ait ortak yerlerin tespit edilmesi önemlidir.

Bir adayı oluşturan birden fazla parselin ortak yerinden hangi bağımsız bölüm maliklerinin yararlanması gerektiğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Bu tahsis ise, toplu yapının yönetim planında ve/veya vaziyet planı ve projesinde yer alabilecektir. Ancak, diğer adada olmakla beraber, söz konusu adanın ortak yerlerinin kullanımının kendisine

¹⁷⁸ Burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır. Adada yer alan bağımsız bölüm maliklerinin kendi sorunlarına ilişkin yönetim yetkisi, blok yapılar için blok kat malikleri kuruluna ait olacaktır. Eğer aynı parselde blok niteliği taşımayan yapılar bulunmaktaysa veya aynı parselde blok niteliği taşıyan ve taşımayan yapılar birlikte bulunuyorsa bu takdirde, blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu çıkacak sorunlarda yetkili olacaktır.

özgülediği müstakil bölüm veya blok yapı bağımsız bölüm malikleri ada kat malikleri kurulunda yer alabilecek midir? Burada söz konusu belirleme nasıl yapılacaktır? Bu şekilde tesis edilen ortak yerlerin yönetimi toplu yapı içerisinde bulunan hangi kat malikleri kuruluna ait olacaktır? Bu şekilde tesis edilen ortak yerlerin yönetiminin, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından yerine getirilmesi kanaatimizce daha uygun olacaktır. Çünkü, bu nitelikte tesis edilen ortak yerlerden sadece aynı ada içerisinde bulunan parsellerdeki bağımsız bölüm malikleri değil; toplu yapı içerisinde bulunan diğer bağımsız bölüm malikleri de yararlanmaktadır. Dolayısı ile burada ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkisini aşan bir durum söz konusu olduğu için, toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olması düşünülmektedir. Ayrıca menfaat ilkesi açısından değerlendirme yapıldığında, söz konusu durumda toplu yapının menfaatinin adanın menfaatinden daha üstün durumda olduğu sonucuna varılmaktadır. Bu sonuç da bizi yetkili organ olarak toplu yapı kat malikleri kuruluna götürmektedir.

Toplu yapı kapsamında bulunan blok ortak yerinin aynı zamanda ada ortak yeri niteliği taşıması halinde; bu nitelikteki ortak yerlere ilişkin olarak alınacak kararlarda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağı hususunda menfaat ilkesi kriteri dikkate alınacaktır. Eğer söz konusu ortak yere ilişkin olarak adanın menfaati bloğun menfaatinden ağır basmakta ise, ada kat malikleri kurulu yetkili olacaktır.¹⁷⁹

Aynı ada içerisinde bulunan ortak yerlerin aynı zamanda toplu yapı ortak yeri niteliği taşıması mümkündür. İşte bu ihtimalde söz konusu ortak yerlere ilişkin yönetimin kime ait olacağı sorusu akla gelebilir. Burada menfaat ilkesi gereğince sorunun çözülmesi gerekmektedir. Eğer söz konusu ortak yere ilişkin olarak adanın menfaati, toplu yapının menfaatinden daha fazla ise, yönetim ada kat malikleri kuruluna ait olacaktır. Aksi ihtimalde ise, toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Burada menfaatler dengesinin çok yerinde kurulması ve menfaatlerin dengelenmesinde hassas davranılması gerekmektedir.

¹⁷⁹ Bu konuda blok kat malikleri kurulunun görevleri başlığı altındaki paralel açıklamalarımız için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 1, a, cc.

KMK.'nın 32. maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince; ada kat malikleri kurulu kararları, aynı adada bulunan bağımsız bölüm malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri için bağlayıcı niteliktedir.

Ada kat malikleri kurul kararlarına karşı KMK.'nın 33. maddesinde düzenlenen “Hakimin Müdahalesi” imkanı bulunmaktadır. Dolayısı ile ada kat malikleri kurulu kararlarına karşı, adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden her biri, hakimin müdahalesini isteme yoluna başvurabilir. Bu husus ileride inceleme konusu yapılacaktır¹⁸⁰.

b. Ada Temsilciler Kurulu

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasının devamında ada temsilciler kurulu düzenlenmiştir. Buna göre, bir adada birden fazla parsel bulunması halinde adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin yönetimi yetkisinin yönetim planında ada temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenmektedir. İşte bu ihtimal kapsamında, ada temsilciler kurulunun oluşumu, hukuki niteliği ve görevleri incelenecektir.

aa. Oluşumu

KMK.'nın ada temsilciler kurulunu düzenleyen 69. maddesinin ikinci fıkrasında ada temsilciler kurulunun oluşumu belirtilmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, ada temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı yönetim planında düzenlenebilir. Ancak bu yönde bir düzenleme olmadığı takdirde, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşmaktadır.

Bu noktada, blok niteliğinde bulunan yapılar için ada temsilciler kurulunu kimlerin oluşturacağı hususu açıktır. Kanun koyucunun düzenlemesi uyarınca, blok niteliğindeki yapıların yöneticileri ada temsilciler kurulunda yer alacaktır. Ancak blok niteliğinde olmayan yapılar için ada temsilciler kurulunun oluşumu o kadar açık gözükmemektedir. Yönetim planında aksi düzenlenmemişse, blok niteliğinde olmayan

¹⁸⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, V, B.

yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilecek temsilciler, ada temsilciler kurulunda yer alacaktır. Bu sayede ada kat malikleri kurulu yönetim yetkisini ada temsilciler kuruluna bırakacaktır. Ancak blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin temsilcilerini seçerken nasıl bir yol izleyecekleri kanun koyucu tarafından açıklığa kavuşturulmamıştır. Blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm malikleri tarafından yapılacak seçimde, hangi oy çoğunluğunun dikkate alınacağı, blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin hepsinin bu seçimde oy kullanmalarının gerekli olup, olmadığı; blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümler için tek bir temsilcinin mi seçilmesi gerektiği yoksa birden fazla temsilcinin seçilmesinin mümkün olup, olmadığı gibi hususlar kanun koyucu tarafından düzenlenmemiştir.

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasının devamında; ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği hususlarının toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtileceği hükme bağlanmıştır. Bu düzenleme uyarınca; blok niteliğinde olan veya blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin, yönetim planlarında ada temsilciler kurulunun nasıl seçileceğini, sayısını ve hatta diğer hususları da düzenlemeleri gerekmektedir. Ancak bu hususun yönetim planlarında düzenlenmemesi halinde, yukarıda bahsettiğimiz gibi blok niteliğinde olmayan yapılar için bazı sorunların doğması söz konusu olacaktır. Bu halde, blok niteliğinde olmayan yapılara ilişkin olarak ada temsilciler kurulu üyeleri, blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm malikleri tarafından seçilecektir. Ancak burada yapılacak seçim, KMK.'nın 71. maddesi uygulanmak sureti ile yapılmalıdır. Bu sayede, ada temsilciler kurulunda blok niteliği taşımayan yapılar için temsilci seçilmesi için, blok niteliği taşımayan yapılara atanacak yöneticilerin seçimi ile paralel nitelikte bir yol izlenmelidir. KMK.'nın 71. maddesi uyarınca; blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yöneticiler, bu yapılarda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak seçilmektedir. Dolayısı ile blok niteliği taşımayan yapıların ada temsilciler kurulunda temsil edilmesi konusunda, KMK.'nın 71. maddesi yoluyla blok

niteliği taşımayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yapılacak seçimle temsilciler kuruluna temsilci seçilmesi söz konusu olabilecektir¹⁸¹.

KMK.'nın 69. maddesinde ada temsilciler kurulunun kaç kişiden oluşacağına ilişkin bir düzenleme getirilmemiştir. Özellikle ada temsilciler kurulunun en fazla kaç kişiden oluşabileceği konusunda bir sınırlama getirilmemiştir. Bir adada yer alan blokların sayısının çok fazla olması ihtimalinde; ada temsilciler kurulunda, blok yöneticilerinin hepsinin hangi şekilde yer alacağı sorusunun cevabı kanun koyucu tarafından verilmemiştir. Örnek verecek olursak, bir adada 1500 tane blok niteliğinde yapının olduğunu düşünelim. Bu takdirde ada temsilciler kurulu 1500 kişiden mi oluşacaktır? Eğer bağımsız bölüm malikleri, toplu yapı yönetim planında bu hususa ilişkin bir düzenleme yapmamışlar ise, 1500 kişiden oluşacak ada temsilciler kurulu nasıl ve nerede toplanacaktır? Kanun koyucu, aynı ada içerisinde blok niteliği taşımayan yapıların yer alması ihtimalinde; blok niteliği taşımayan yapılar için kaç tane temsilcinin ada temsilciler kurulunda yer alması gerektiği sorusunun cevabını da vermemiş ve bu hususun da toplu yapı yönetim planında toplu yapının özelliği dikkate alınarak çözüme kavuşturulması gerektiğini belirtmiştir(KMK. m. 69/II).

Kanun koyucunun ada temsilciler kurulunda¹⁸² düzenlemediği yukarıda bahsedilen sorunların çözülmesi; toplu yapı yönetim planlarında bu konuların ayrıntılı olarak düzenlenmesi ile mümkün olabilecektir. Ancak toplu yapı yönetim planlarında

¹⁸¹ Ancak bu şekilde bir çözüm yolunun kabul edilmesi ihtimalinde, aynı ada içerisinde yer alan blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi ile ada temsilciler kurulunda yer alacak blok niteliği taşımayan yapıların temsilcisinin seçimi birbirine paralel olacağı için, bu iki görev birbiri ile birleşebilecektir. Bu ihtimalde, aynı ada içerisinde bulunan blok niteliği taşımayan yapı maliklerinin vereceği karar ile birlikte, blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi aynı zamanda ada temsilciler kurulunda temsilci sıfatı ile yer alabilmelidir. Aksi takdirde, blok niteliği taşımayan yapıların hem kendileri için yönetici seçmeleri hem de kendilerini ada temsilciler kurulunda ve aynı zamanda toplu yapı temsilciler kurulunda temsil edecek temsilciler seçmeleri gerekmektedir. Bu ise çok fazla zaman ve emek kaybına yol açabilecektir. Bu zaman ve emek kaybının önlenmesi amacı ile ada içerisinde bulunan blok niteliği taşımayan kat maliklerinin kendileri için seçeceği yöneticinin aynı zamanda ada temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda görev alması daha pratik bir çözüm yolu gibi görünmektedir. Aynı çözüm yolunu kanun koyucu, KMK.'nın 69. maddesinde blok yapı yöneticilerinin aynı zamanda ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda blok yapıları temsil edeceği hususunu düzenleyerek getirmiştir. Kanun koyucunun blok yapıların yöneticilerini doğrudan ada ve toplu yapı temsilciler kurulu üyesi yapmasına rağmen, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yöneticilere aynı imkanı tanımamasını anlamak biraz güçtür. Ancak yine de aynı çözüm yolu, blok niteliği taşımayan yöneticiler için de kabul edilebilmelidir.

¹⁸² Toplu yapı temsilciler kurulunda benzer sorunlar için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 3, b, aa.

bu soruların cevaplarının yer almaması ihtimalinde; KMK.'nın ilgili maddelerinin uygulanması sureti ile önerdiğimiz çözüm yollarının benimsenmesi yerinde olacaktır. Ancak, toplu yapı yönetim planlarında bu konulara ilişkin düzenlemelerin sonradan yapılması da mümkündür. Bu takdirde KMK.'nın 71. maddesi uyarınca; toplu yapı yönetim planları, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm tamsayısının beşte dördünün oyunun sağlanması şartı ile değiştirilebilecektir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir diğer husus ise, toplu yapı yönetim planında aksi düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulunun blok yapılar için, blok yapı yöneticilerinden oluşacak olmasıdır. Kanun koyucu bu hususu düzenlemekle birlikte, blok yöneticilerine ikinci bir görev vermiş olmaktadır. Bu görev ise, ada temsilciler kuruluna katılmak ve bu kurulda alınacak olan kararlara ve yönetime katılmaktır. Bu takdirde, blok yöneticisi aynı zamanda ada temsilciler kurulu üyesi olacaktır. Bu iki sıfatın birleşmesi ile karşı karşıya kalmaktayız. Burada kanun koyucunun blok yöneticisine aynı zamanda ada temsilciler kurulunda da görev vermesinin amacı, blok yöneticilerinin blok sorunlarını yakından bilmeleri ve bu sayede blokların daha iyi bir şekilde temsil edilmelerine olanak sağlanması olarak değerlendirilebilir. Ancak her ne kadar blok yöneticileri blok sorunlarını daha yakından bilseler bile, dışarıdan gelecek bir üçüncü kişi bu konuda daha objektif sonuçlara varabilir. Bu sebeplere istinaden, KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, "...yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur.." ibaresi dikkate alınmalı ve yönetim planlarında bu sıfatın birleşmesi her zaman tercih edilmemelidir. Kanaatimizce, bu konuda yönetim planlarına açık hükümler koyulması ve bu seçimi her bloğun kendisinin yapmasının sağlanması gerekmektedir.

bb. Hukuki Niteliği

Ada temsilciler kurulu KMK.'da daha önce düzenlenmemiş ve ilk defa 5711 sayılı Kanun ile düzenleme konusu yapılmıştır. Bu düzenlemenin amacını şöyle açıklayabiliriz. Ada kat malikleri kurulu, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır. Aynı ada içerisinde çok sayıda bağımsız bölüm maliki

bulunmaktadır. Aynı adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinin toplanması ve yönetimi sağlaması ise uygulamada büyük zorluklar çıkaracaktır. Nicelik olarak fazla olan ada bağımsız bölüm maliklerinin toplanması ve yönetimi sağlaması yerine, kanun koyucu tarafından ada temsilciler kurulunun oluşturulması hükme bağlanmıştır. Böylece, aynı adada bulunan bağımsız bölüm malikleri seçecekleri temsilciler aracılığı ile yönetimi sağlayacaklardır. Yerinde bir amacın gerçekleştirilmesi amacı ile kanun koyucu tarafından düzenlenen bu organın, yukarıda belirtilen sorunlara¹⁸³ ilişkin gerekli hükümleri içermemesi eksiklik niteliği taşımaktadır.

Ada temsilciler kurulu, icra organı niteliği taşımaktadır. Ada temsilciler kurulu, ada kat malikleri kurulunun temsilcisi sıfatı ile hareket etmekte ve ada kat maliki kurulu kararlarının alınmasında ve uygulanmasında etkin bir organ olarak karşımıza çıkmaktadır.

cc. Görev ve Yetkileri

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında da belirtildiği üzere, ada kat malikleri kurulu, adayı oluşturan parsellerin ortak yerlerinin yönetimi yetkisini, yönetim planında ada temsilciler kuruluna verebilecektir. Bu çerçevede, ada temsilciler kurulu; adaya ait ortak yerlerin yönetilmesi, bu yerlere ilişkin giderlerin tespiti ve paylaşılması, adaya ait ortak yerlere ilişkin günlük işlerin yürütülmesi, bu yerlerin bakımının sağlanması, adanın ortak yerlerine ilişkin çıkan uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması konularında yetkili olacaktır. Bunun dışında adada yer alan birden fazla parsel ile ilgili ortaya çıkacak diğer sorunların çözümünde de ada temsilciler kurulu görevli olacaktır.

Ada temsilciler kurulu, ada kat malikleri kurulunun görevini, yönetim planında buna ilişkin bir düzenlemenin yer alması ile devralmakta ve ada kat malikleri kurulunda yer alan bağımsız bölüm maliklerini temsil etmek sureti ile görevini ifa etmektedir. Ada kat malikleri kurulunda yer alan ada bağımsız bölüm malikleri, BK.'nın 32 vd. maddelerinde düzenlenen temsil hükümleri çerçevesinde temsil edilmektedir¹⁸⁴.

¹⁸³ Bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, b, aa.

¹⁸⁴ Temsil, bir hukuki muameleyi bir şahsın başka bir şahıs nam ve hesabına yapması ve muamelenin hukuki sonuçlarının bu şahıs üzerinde doğmasını sağlamasıdır. Bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s.163 vd.;

Dolayısı ile burada, BK. anlamında bir temsil ilişkisinin varlığından bahsedebiliriz. Ada temsilciler kurulu adada bulunan ortak yerlerin yönetimine ilişkin kararları almakta ve bu sayede yönetimi gerçekleştiren bir icra organı niteliği taşımaktadır. Söz konusu temsil ilişkisi çerçevesinde, ada temsilciler kurulu üyeleri, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, blok yapılarda blok yöneticileri ve blok niteliği taşımayan yapılarda ise, bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşmaktadır.

3. Toplu Yapı Kurulları

Toplu yapılarda görev yapacak üç başlı kat malikleri kurulu sisteminin sonuncusunu toplu yapı kurulları oluşturmaktadır. KMK.'nın 69. maddesinin son fıkrasında yer alan düzenleme uyarınca toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetimi toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır. Ancak fıkranın devamında yer alan düzenleme uyarınca, yönetim planında toplu yapı kat malikleri kuruluna verilen bu yetkinin toplu yapı temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenebilmektedir. Bu düzenlemeler ışığında, toplu yapı kurulları başlığı altında öncelikli olarak toplu yapı kat malikleri kurulu, daha sonra ise toplu yapı temsilciler kurulu inceleme alanı bulacaktır.

a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

KMK.'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasında toplu yapı kat malikleri kurulu düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı

REİSOĞLU, Borçlar Hukuku, s.128 vd.; **FEYZİOĞLU** Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, İstanbul 1976, s.376 vd.; **TEKİNAY** Selahattin Sulhi/**AKMAN** Sermet/**BURCUOĞLU** Haluk/**ALTOP** Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1993, s.166 vd.; **VON TUHR** Andreas, (Çeviren: Cevat Edege), Borçlar Hukuku Umumi Kısmı Cilt:1-2, Ankara 1983, s.314 vd.; **EREN**, s.383; **KILIÇOĞLU**, s.159 vd.; **AYAN**, s.166; **AKINCI**, s.127; **NOMER** Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009, s.61 vd.; **AKYOL** Şener, Türk Medeni Hukukunda Temsil, İstanbul 2009, s.3 vd.; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.620 vd.; **FOSTER** Nigel, German Legal Systems&Laws, London 1996, s.249 vd.; **FISHER**, s.44 vd.; **PRÜTTING/WEGEN/WEINREICH**, § 164, N. 1 vd.; **BASSENGE** Peter/**BRUDERMÜLLER** Gerd/**DIEDERICHSEN** Uwe/**EDENHOFER** Wolfgang/**ELLENBERGER** Jürgen/**HELDRICH** Andreas/**GRÜNEBERG** Christian/**SPRAU** Hartwig/**HEINRICHS** Helmut/**WEIDENKAFF** Walter, Palandt Bürgerliches Gesetzbuch Band 7, München 2008, § 164, N. 1 vd.

kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Toplu yapılarda yönetim konusunda en önemli organ olan toplu yapı kat malikleri kurulunun oluşumu, hukuki niteliği ve görevleri aşağıda incelenecektir.

aa. Oluşumu

Toplu yapıya ait ortak yerlerin yönetimi hususunda yetkili organ, toplu yapı kat malikleri kurulu olarak kanun koyucu tarafından KMK. m. 69 kapsamında belirtilmiştir. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır.

bb. Hukuki Niteliği

Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapılarda yer alan kat malikleri kurulları içerisinde en etkin ve en önemli organ olarak karşımıza çıkmaktadır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı ortak yerlerinin yönetimini üstlenen bir kat malikleri kurulu çeşididir.

cc. Görev ve Yetkileri

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetimi toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir. Bu yönetim, kanunun emredici hükümlerine aykırı olmadan toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapının yönetiminde en önemli fonksiyona sahip kuruldur. Toplu yapıya ilişkin alınacak kararlar toplu yapı kat malikleri kurulunda alınacaktır. O halde, toplu yapı kat malikleri kurulu toplu yapının karar alma organıdır, diyebiliriz. Bunun yanında toplu yapı kat malikleri kurulu toplu yapıya ilişkin alınan kararların yürütülmesini denetleme ve bu kararlara ilişkin çıkacak uyuşmazlıkların çözümünü sağlama görevlerine sahiptir.

Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapının yönetimine ilişkin kararları alma ve alınan kararların yürütülmesini denetleme fonksiyonuna sahiptir. Toplu yapı yöneticisi ve toplu yapı denetçisi, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından seçilecektir. Yine, toplu yapı yöneticisinin denetlenmesi, toplu yapı kat malikleri kuruluna ait görevler arasında yer almaktadır.

Toplu yapılarda yönetim hususunda en önemli organ, toplu yapı kat malikleri kurulumdur, diyebiliriz. Her ne kadar, blok kat malikleri kurulu ve ada kat malikleri kurulunun kendi sorumluluk alanlarına giren konularda yönetim yetkisi bulunsa da, toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim alanı bu iki organa kıyasen daha geniş ve etkindir. Toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamının menfaatinin ilgilendiren konularda karar almaya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkilidir. Dolayısı ile, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yerlerin bakımı, korunması, toplu yapı ortak yer ve tesisleri için yapılacak harcamalar ve giderlere ilişkin kararların alınması, toplu yapı kapsamındaki ortak yerlere yapılacak yenilik ve ilaveler veya değişiklikler, toplu yapıda bulunan bağımsız bölümlere ve-veya toplu yapı ortak yerlerine badana ve boya yapılması, toplu yapı tesisatının yapılması, toplu yapıya yeni sosyal tesisler eklenmesi vb. gibi toplu yapı kapsamında doğacak sorunların çözümünde toplu yapı kat malikleri kurulu görevli olacaktır.

Toplu yapı içerisinde bulunan blok kat malikleri kurulları arasında veya bunlarla toplu yapı yönetimi ve denetçileri arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümü de toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir.

Blok ortak yerinin aynı zamanda toplu yapı ortak yeri niteliği taşıması ihtimalinde, toplu yapı menfaatinin, blok menfaatinden üstün tutulması ihtimalinde, toplu yapı kat malikleri kurulu bu hususta karar almaya yetkili olacaktır¹⁸⁵. Aynı şekilde ada ortak yerinin toplu yapının da ortak yeri niteliği taşıması ihtimalinde; yine menfaat ilkesinin gerektirmesi halinde toplu yapı kat malikleri kurulu bu husustaki kararları almaya yetkili olacaktır¹⁸⁶.

KMK.'nın 32. maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince; toplu yapı kat malikleri kurulu kararları, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri ve toplu yapı yöneticisi ve denetçisi için bağlayıcı nitelikte olacaktır.

¹⁸⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 1, a, cc.

¹⁸⁶ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, a, cc.

Toplu yapı kat malikleri kurulu kararlarına karşı KMK.'nın 33. maddesinde düzenlenen "Hakimin Müdahalesi" imkanı bulunmaktadır. Dolayısı ile toplu yapı kat malikleri kurulu kararlarına karşı, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden her birinin, toplu yapının bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini istemesi mümkün olabilecektir.

b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

KMK.'nın 69. maddesinin 3. fıkrasında; toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından yönetileceği belirtildikten sonra; bu yetkinin yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebileceği hususu düzenlenmiştir. Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumu, hukuki niteliği ve görevleri değinilecektir.

aa. Oluşumu

KMK.'nın 69. maddesinin son fıkrasında belirtildiği üzere; yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerinden oluşmaktadır.

Toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşması gerektiği, toplu yapı yönetim planında düzenlenmesi gereken en önemli konulardan birisini oluşturmaktadır. Bu hususun toplu yapı yönetim planında yer almaması ihtimalinde, toplu yapı temsilciler kurulunun seçimi blok ve blok niteliğinde olmayan yapılar açısından bir ayrıma tabi tutulmuştur. Buna göre; blok niteliğindeki yapılarda, her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri, toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacaktır. Blok niteliğinde olmayan yapılar için ise, bağımsız bölüm maliklerince seçilen kişiler toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacaklardır.

KMK.'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasının devamında; toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısının ve nasıl seçileceğinin toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Bu hususların yönetim planında düzenlenmemesi ihtimalinde ise, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve blok

niteliğinde olmayan yapılar için söz konusu temsilcilerin nasıl seçileceği hususları kanun koyucu tarafından düzenlenme konusu yapılmamıştır. Bu durumda, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin nasıl seçileceği ve sayısının ne olacağı bilinmemektedir. Toplu yapının yönetimini icra yetkisi verilen ve toplu yapıların yönetiminde en önemli fonksiyona sahip olan toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin kaç kişiden oluşması gerektiği ve seçimin nasıl yapılması gerektiği hususlarının kanun koyucu tarafından düzenlenmemiş olması büyük eksiklik niteliğindedir. Bu hususların düzenlenmemiş olması, toplu yapılarda yönetim planının önemini bir kere daha karşımıza çıkarmaktadır. Toplu yapının yönetim planında bu hususların düzenlenmemiş olması ihtimalinde, toplu yapı kapsamında bulunan blok yöneticileri, yönettikleri her blok adına toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacaklardır. Dolayısı ile toplu yapı kapsamında kaç blok varsa, o kadar yönetici toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacaktır. Toplu yapı kapsamında bulunan blok niteliği taşımayan yapılar ise, kanun koyucunun belirttiği üzere içlerinden seçecekleri bir temsilci vasıtası ile toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacaklardır. Blok yöneticisinin seçilmesi için ise, KMK.'nın 71. maddesinde düzenlenen kural uygulama alanı bulacaktır. KMK.'nın 71. maddesinin ikinci fıkrasına göre, blok yöneticisi bloktaki kat maliklerinin, blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir. Blok yapı niteliği taşımayan yapılar için, toplu yapı temsilciler kuruluna seçilecek temsilcinin seçimi için de KMK.'nın 71. maddesinin bu düzenlemesi uygulanmalıdır. Bu sayede, blok yapı niteliği taşımayan yapıların maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu dikkate alınarak toplu yapı temsilciler kurulunda kendilerini temsil edecek kişileri seçmeleri söz konusu olabilecektir. Dolayısı ile toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacak temsilci ve yöneticilerin nasıl seçileceği ve sayısı hususları toplu yapı yönetim planında belirtilmediği takdirde, KMK.'nın 71. maddesi uyarınca seçilen yöneticiler ve yine aynı kuralla seçilecek temsilciler söz konusu kurulda yer alacaktır¹⁸⁷.

Toplu yapı temsilciler kurulu, yönetim planında aksi bir düzenleme olmadığı takdirde, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerinden oluşmaktadır. Bu durumda, blok yöneticileri aynı zamanda ada

¹⁸⁷ Aynı konuda ada temsilciler kurulunda paralel çözüm yolu için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, b, aa.

temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda görev yapacaklardır. Böylece kanun koyucunun söz konusu düzenlemesi ile birlikte, blok yöneticiliği ve temsilcilik sıfatları aynı kişilerde birleşmiş bulunmaktadır. Ancak bu sıfatın birleşmesini zorunlu kılmamak gerekmektedir. Kanaatimizce, toplu yapı temsiler kuruluna, blok yöneticisi yanında blok maliklerinden birisi veya dışarıdan bir üçüncü kişi de katılabilmeliydi. Kanaatimizce, bu seçimi her bloğun kendisinin yapması gerekmektedir. Burada her iki sıfatın birleşmesinin mümkün olması gerektiği gibi, ayrılmasının da mümkün olması gerekmeliydi. Toplu yapı temsilciler kuruluna dışarıdan bir üçüncü kişinin üye olmasının olumlu etkisi, dışarıdan gelen üçüncü kişinin toplu yapı yönetimi konusunda kendi temsilcisi olduğu blok ve özellikle diğer bloklar adına daha objektif yaklaşımlar sergilemesi olarak düşünülebilir¹⁸⁸. Ancak kanun koyucunun açıkça belirttiği gibi, toplu yapı temsilciler kurulunun nasıl seçileceği, kaç kişiden oluşacağı hususları toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planlarında düzenlenebilir. İşte bu kapsamda, toplu yapı yönetim planında, toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacak kişilerin niteliği konusu ayrıntılı olarak düzenlenebilir. Böylece, toplu yapı temsilciler kurulunda, blok yöneticisi ile birlikte hem blok maliklerinden birisinin hem de dışarıdan bir üçüncü kişinin yer alması mümkün kılınabilir.

bb. Hukuki Niteliği

Toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulunun temsilcisi sıfatı ile toplu yapının yönetimini üstlenecektir. Toplu yapının yönetimine ilişkin karar alma ve bu alınan kararları icra yetkisi toplu yapı temsilciler kuruluna ait olacaktır.

Toplu yapı temsilciler kurulu da, tıpkı ada temsilciler kurulunda olduğu gibi, BK. anlamında temsilci sıfatı ile toplu yapı yönetimini yürütecektir¹⁸⁹.

cc. Görev ve Yetkileri

Toplu yapı temsilciler kurulu -tıpkı ada temsilciler kurulunda olduğu gibi- daha önce KMK.'da düzenlenmemiştir. Toplu yapı temsilciler kurulu 5711 sayılı Kanun ile

¹⁸⁸ Aynı konuda ada temsilciler kurulu hakkındaki paralel düşüncemiz için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, b, aa.

¹⁸⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, b, bb ve cc.

hukukumuzda giren yeni bir kavramdır. Toplu yapı yönetimi hususunda toplu yapı temsilciler kurulunun düzenlenmesinin sebebi, toplu yapı kat malikleri kurulunun sayısının çok fazla oluşudur. İşte bu sebeptendir ki toplu yapı kat malikleri kurulunun toplanmasının ve karar almasının yaratacağı güçlükler toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulması ile giderilmiş olacaktır.

KMK.'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetimi toplu yapı kat malikleri tarafından gerçekleştirilecektir. Ancak, bu yetki yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılabilir. Dolayısı ile toplu yapı yönetim planında bu hususta bir düzenlemenin yapılması ile birlikte, toplu yapı yönetimi toplu yapı temsilciler kurulu vasıtası ile sağlanacaktır.

Toplu yapı temsilciler kurulu, söz konusu yönetimi BK.'nın 32 vd. maddelerinde düzenlenen temsil ilişkisi çerçevesinde yürütecektir. Dolayısı ile yukarıda da açıkladığımız üzere, yöneticiler ve temsilciler toplu yapı kapsamında yer alan bağımsız bölüm maliklerini temsil edecekler ve onların adına kararlar alacaklar ve bu kararları yine onların ad ve hesabına uygulayacaklardır.

Toplu yapı kat malikleri kurulunun bütün yetki ve sorumlulukları, bu şekilde toplu yapı temsilciler kuruluna geçmektedir. Dolayısı ile, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yerlerin bakımı, korunması, toplu yapı ortak yer ve tesisleri için yapılacak harcamalar ve giderlere ilişkin kararların alınması, toplu yapı kapsamındaki ortak yerlere yapılacak yenilik ve ilaveler veya değişiklikler, toplu yapının badana ve boya yapılması, toplu yapı tesisatının yapılması, toplu yapıya yeni sosyal tesisler eklenmesi, toplu yapı için yöneticinin seçilmesi, toplu yapı denetçisinin seçilmesi, toplu yapı içerisinde yer alan kat malikleri kurulları arasındaki irtibatın sağlanması, bu kurullar arasında çıkacak sorunların çözüme kavuşturulması vb. gibi toplu yapı kapsamında doğacak sorunların çözümünde toplu yapı temsilciler kurulu görevli olacaktır. Toplu yapı temsilciler kurulu için, toplu yapının karar alma organı ve alınan kararları yürütme (icra) organıdır, diyebiliriz.

III. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Uygulanacak Ortak Hükümler

A. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı Zamanı

1. Olağan Toplantı Zamanı

KMK.'nın 29. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; kat malikleri kurulu yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır¹⁹⁰. KMK.'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının devamına, 5711 sayılı Kanun ile eklenen cümlede ise; toplu yapılarda yer alan kurulların, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı hususu belirtilmiştir. Ancak kanun koyucunun toplu yapılarda yer alan kurulların iki yılda bir toplanmasına ilişkin getirdiği düzenleme kanaatimizce uzunca bir süredir. Bununla birlikte söz konusu hüküm yöneticinin görev süresini yıllık olarak düzenleyen KMK.'nın 34. maddesinin beşinci fıkrası ve yöneticinin işletme projesinin yıllık olarak yapılması gerektiğini düzenleyen KMK.'nın 37. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi ile çelişkili bir düzenleme getirmektedir. Toplu yapılarda yer alan kurulların toplanmasındaki güçlükler nazara alınarak getirilen iki yıllık süre, kanaatimizce uzun bir zaman olmakla birlikte KMK.'nın belirttiğimiz hükümleri ile de çelişir nitelik taşımaktadır¹⁹¹. Bu sebeple, özellikle toplu yapıların yönetim planlarında toplu yapı kurullarının yıllık olarak toplanacağı hususu düzenlenmelidir.

¹⁹⁰ Amerikan Hukuku'nda kat malikleri kurulu en az ayda bir defa toplanmaktadır. Kat malikleri kurulunun toplantısı bütün kat maliklerine açık olarak yapılmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **KRATOVIL/WERNER**, s.508. Alman Hukuku'nda (WEG. § 24/I) ise bu konuda herhangi bir düzenleme yapılmadıkça, kat malikleri kurulu en az yılda bir kere toplanmaktadır. **MÜLLER**, s.291; **KLASSEN/EIERMANN**, § 7, N. 78; **SPIELBAUER/THEN**, § 24, N. 9; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 24, N. 5; **BECKER** Matthias/**KÜMMEL** Egbert/**OTT** Andreas, Wohnungseigentum Grundlagen-Systematik-Praxis, Köln 2003, s.150; **KAHLEN**, § 24, N.3. İsviçre Hukuku'nda ise bu konuda bir açıklık bulunmamakla beraber, yılda bir kere toplanmanın uygun olacağı doktrin tarafından ileri sürülmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.360.

¹⁹¹ İki yıllık sürenin isabetli bir düzenleme olduğu yönündeki aksi görüş için bkz. **YILMAZ** Orhan, Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, İBD., C.:82, S.:1, İstanbul 2008 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler), s.23; **SEÇER** Yaren, Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İBD., C.:83, S.:5, İstanbul 2009, s.2517.

KMK.'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi uyarınca; toplu yapılarda görev yapan blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Yönetim planında tespit edilen zamanlarda yapılan, eğer yönetim planında böyle bir zaman tespit edilmemişse ikinci takvim yılının ilk ayı içinde yapılan toplantılar “olağan toplantı”¹⁹²; bunun dışında, yönetim planında gösterilmeyen zamanlarda veya ikinci takvim yılının ilk ayı (Ocak ayı) dışında yapılan toplantılar ise “olağanüstü toplantı” olarak değerlendirilmelidir.

Yönetim planında toplantı zamanının tespit edilmemiş olduğu hallerde kanun gereği ikinci takvim yılının ilk ayı içinde yapılması gereken toplantı, bu ayın birinci gününden sonuncu gününe kadar (son gün dahil) yapılabilecektir. Son gün bir tatil gününe rastlarsa da, bu süre uzamayacaktır. Çünkü kat malikleri kurulunun mutlaka iş günü içinde yapılmasını gerektiren bir ihtiyaç söz konusu değildir. Aksine, gerek tatil günleri, gerekse mesai saatleri dışındaki zamanlar, kurul toplantısı için daha elverişlidir¹⁹³.

2. Olağanüstü Toplantı Zamanı

Kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantı zamanı KMK.'nın 29. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; “Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine¹⁹⁴ ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek

¹⁹² **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.112.

¹⁹³ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.113; **KLASSEN/EIERMANN**, § 7, N. 80, s.66. Alman Hukuku'nda kat malikleri kurulu toplantılarının toplanma zamanı, yeri ve usulü hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **KLASSEN/EIERMANN**, § 7, N. 80 vd.; **WEBER**, s.360 vd.; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.143 vd.

¹⁹⁴ Alman Hukuku'nda (WEG. § 24 II) bu sayı kat maliklerinin dörtte biri olarak belirtilmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **KLASSEN/EIERMANN**, § 7, N. 78; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 24, N. 5; **SPIELBAUER/THEN**, § 24, N. 16; **WEBER**, s.361.

şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.”. Kanuna göre, bir toplantının olağanüstü nitelikte sayılabilmesi için, sadece yıllık olağan toplantı tarihinden başka zamanlarda yapılmış olması yetmeyecek, aynı zamanda toplantı için önemli bir sebebin ortaya çıkmış olması da aranacaktır¹⁹⁵.

Söz konusu düzenleme toplu yapılarda yer alan kurullar için de uygulama alanı bulacaktır. Buna göre; önemli bir sebebin çıkması halinde, toplu yapı içerisinde görev yapan yöneticilerden veya denetçilerden birinin veya toplantıya çağrılacak kurulun görev alanı içerisinde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün¹⁹⁶ önce ilgili kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantı sebebi de bildirilmek sureti ile toplu yapı içerisinde görev yapan kat malikleri kurulları (blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu) ve temsilciler kurulları (ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu), her zaman olağanüstü toplantıya¹⁹⁷ çağrılabilir.

¹⁹⁵ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.123. ARPACI’ya göre; ancak Kanunun bu ifadesinin dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Olağanüstü toplantının yapılabilmesi için her zaman önemli bir sebebin ortaya çıkmasına gerek var mıdır? Eğer kat malikleri kurulu, kanundaki diğer şartlara uygun olarak, olağan toplantı tarihleri dışındaki bir zamanda toplantıya çağrılmışsa, zaten önemli bir sebep de ortaya çıkmış demektir. Bu sebeple, olağan toplantı zamanı dışında yapılan toplantılar için olağanüstü nitelikte toplantılardır, diyebiliriz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.123.

¹⁹⁶ Alman Hukuku’nda toplantıya çağrı süresi olarak iki haftalık bir süre tayin edilmiştir. Bu süre hem olağan toplantılarda, hem de olağanüstü toplantılarda uygulama alanı bulmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **KLASSEN/EIERMANN**, § 7, N. 83; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/WENZEL**, § 24, N. 33. İsviçre Hukuku’nda ise olağan veya olağanüstü toplantılara çağrı için herhangi bir asgari süre öngörülmemiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.366. Bizde ise, olağan toplantılara çağrı için KMK.’da herhangi bir süre düzenlenmemiştir. Ancak doktrindeki görüş; KMK.’nın 29. maddesinin ikinci fıkrasında olağanüstü toplantılar için düzenlenen 15 günlük sürenin kıyasen olağan toplantılar için de uygulanabileceği yönündedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.115 vd.; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.541.

¹⁹⁷ KMK.’da kat malikleri kurulu toplantısı olarak; olağan ve olağanüstü toplantılar dışında herhangi bir toplantı çeşidi belirtilmemiştir. Ancak İsviçre ve Alman Hukuku’nda bu konuda çeşitli ayrımlar bulunmaktadır. Alman Hukuku’nda “Eventualeinberufung” denilen ve ilk toplantının yapılamamasının ardından çok kısa bir zaman sonra yapılan toplantı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/WENZEL**, § 25, N. 103; **WEITNAUER Hermann/HAUGER Maria/LÜKE Wolfgang/MANSEL Heinz-Peter**, Wohnungseigentumsgezet, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht Kommentar, München 1995, § 25, N. 6; **KAHLEN**, § 24, N. 60. İsviçre Hukuku’nda ise, “Universalversammlung” adı verilen ve çağrı yapılmadan kat malikleri kurulunun toplanabildiği toplantı çeşidi için bkz. **WEBER**, s.370; **MEIER-HAYOZ/REY**, § 24, N. 21.

Ancak burada önemle belirtelim ki; yönetim planında aksine bir hüküm yoksa kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma görev ve yetkisi sadece yöneticiye aittir (KMK. m. 35/k). Bu sonuç her iki toplantı için de geçerlidir. Şu halde, denetçi veya üçte bir oranındaki kat malikleri, kurulun toplantıya çağrılmasını yöneticiden istemek durumundadırlar¹⁹⁸. KMK.'nın 29. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; yönetici, olağan ve/veya olağanüstü toplantı görevini yerine getirmek ve kat maliklerini toplantıya çağırma durumundadır. Hem olağan toplantılarda, hem de olağanüstü nitelikteki toplantılarda, toplantıya çağrı görevi yönetici tarafından gerçekleştirilecektir. Ancak problem, bağımsız bölüm sayısı sekizden az olan blok yapılarda karşımıza çıkacaktır. Keza bu çeşit blok yapılarda KMK.'nın 34. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetici seçmek zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu noktada, blok yöneticisinin bu görevi yerine getirmemesi halinde veya blok yöneticisinin bulunmaması ihtimalinde blok kat malikleri kurulunun toplantıya nasıl çağrılacağı sorunu ortaya çıkmaktadır. Kanun koyucu bu sorunu çözme yoluna gitmemiştir. Bu konuda en uygun çözüm yolu; öncelikli olarak yönetim planlarında bu hususun çözüme kavuşturulması, aksi halde ise, başka bir çözüm yolu bulunmaması sebebi ile blok bağımsız bölüm maliklerinin aralarında anlaşarak bir yönetici tayin etmeleri olacaktır¹⁹⁹. Ancak, blok bağımsız bölüm maliklerinin bu konuda anlaşamamaları ihtimalinde; KMK.'nın 33. maddesi gereğince hakim müdahalesi istenebilecektir. Bu durumda, blok bağımsız bölüm maliklerinin söz konusu bloğun bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteme yetkisi bulunacaktır.

Aynı sorun, toplu yapılar için de karşımıza çıkabilecektir. Blok kat malikleri kurulunun toplantıya çağrılması KMK.'nın 35. maddesi gereğince yönetici tarafından gerçekleştirilecektir. 5711 sayılı Kanun ile KMK.'ya eklenen 71. maddenin birinci fıkrasında düzenlendiği üzere, yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar. Ancak bağımsız bölüm sayısı sekizden az olan blok yapılarda KMK.'nın 34.

¹⁹⁸ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.188.

¹⁹⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.116 vd.

maddesinin ikinci fıkrası gereğince yönetici seçilmesi zorunlu değildir. Dolayısı ile bağımsız bölüm sayısı sekizden az olan blok yapılarda blok yöneticisinin bulunmaması ihtimalinde, blok kat malikleri kurulunun toplantıya nasıl çağrılacağı sorusu karşımıza çıkacaktır. Bu sorunun cevabını bulabilmek için öncelikli olarak yönetim planına bakmak gerekmektedir. Yönetim planında bu konuda herhangi bir düzenlemenin yapılmamış olması ihtimalinde, blok kat malikleri kurulunun kendi aralarında anlaşarak bir blok yöneticisi tayin etmeleri ve bu sayede sorunun çözüme kavuşturulması söz konusu olacaktır. Ancak blok maliklerinin kendi aralarında anlaşamamaları halinde durum ne olacaktır? Bu durumda çözüm yolu olarak KMK.'nın 33. maddesinde düzenlenen hakimın müdahalesine gitmek gerekecektir. İlgili bağımsız bölüm maliki, toplu yapının bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesine başvurarak hakimın müdahalesini isteyebilecektir.

Ada kat malikleri kurulunun kimin tarafından toplantıya çağrılacağı hususunun ise dikkatlice incelenmesi gerekmektedir. “Ada yöneticisi” diye bir kavram KMK.'da düzenlenmemiştir. Dolayısı ile toplu yapı içerisinde yer alan adalar için ayrı bir yönetici tayini söz konusu olmayacaktır. Bu durumda, ada kat malikleri kurulunu toplantıya kimin çağıracağı sorunu karşımıza çıkacaktır. Toplu yapı yönetim planında bu konuda herhangi bir düzenleme yapılmaması ihtimalinde, ada kat malikleri kurulunun kimin tarafından toplantıya çağrılacağı sorusunun cevabını bulmak gerekmektedir. KMK.'nın 71. maddesinde, toplu yapılarda görev alacak yönetici ve denetçiler düzenlenmiştir. Ancak mevcut düzenlemede, “ada yöneticisi” ve/veya “ada denetçisi” kavramlarına yer verilmemiştir. Dolayısı ile burada bir kanun boşluğu bulunduğunu düşünebiliriz. TMK.'nın 1. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, kanun boşluğunun bulunması halinde hakim öncelikle karşısına çıkacak meseleye uygulanacak Örf ve Adet Hukuku kuralı bulunup, bulunmadığını araştıracaktır. Hakkında herhangi bir hüküm bulunmayan meseleyi, Örf ve Adet Hukuku ile de çözmek mümkün olmayınca, hakim tıpkı bir kanun koyucu gibi hareket edecektir²⁰⁰. Burada da mevcut kanun boşluğunun hakim

²⁰⁰ OĞUZMAN Kemal/BARLAS Nami, Medeni Hukuk, İstanbul 2008, s.95; TEKİNAY Selahattin Sulhi, Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku, İstanbul 1992, s.70; DURAL Mustafa/ SARI Suat, Türk Özel Hukuku Cilt:I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2006, s.114; AKYOL Şener, Medeni Hukuka Giriş (Kısaltma: Medeni Hukuk), İstanbul 2006, s.281; HATEMİ Hüseyin, Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 2004, s.105; ERMAN

tarafından doldurulması gerekmektedir. TMK.'nın 1. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, hakim öncelikle bu konuda uygulanacak bir Örf ve Adet Hukuku kuralı bulunup bulunmadığına bakacaktır. Bu konuda Örf ve Adet Hukukunda herhangi bir hüküm bulunmaması ihtimalinde ise, mevcut boşluğun hakim tarafından hukuk yaratması ile doldurulması gerekmektedir. Hakimin kanun boşluğunu doldururken başvurabileceği ilk imkan, kanunun benzer durumları düzenlemek için koyduğu fakat önündeki meseleyi kapsamına almayan bir hükümden öncelik (evleviyet) veya kıyas (örnekseme) yolu ile yararlanmaktır²⁰¹. Bu hususa ilişkin, öncelikli olarak KMK.'nın 71. maddesinin kıyasen uygulanması ile söz konusu kanun boşluğu doldurulabilecektir. Bu sayede adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinin seçeceği bir ada yöneticisi bulunacak ve ada yöneticisi, ada kat malikleri kurulunu toplantıya çağıracaktır. Ancak ada bağımsız bölüm maliklerinin bu konuda uyuşmamaları ihtimalinde ise, hakim tarafından kendisinin ada kat malikleri kurulu için bir “ada yöneticisi” ataması söz konusu olacaktır²⁰².

Ada kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması konusundaki hukuki problem, ada temsilciler kurulunun toplantıya çağırılması hususunda da karşımıza çıkacaktır. Kanun koyucunun bu konuda herhangi bir düzenlemesi söz konusu değildir. Bu husus, öncelikli olarak toplu yapının yönetim planında belirlenmelidir. Ancak yönetim planında bu konuya ilişkin herhangi bir düzenlemenin olmaması ihtimalinde, ada kat malikleri kurulu için verdiğimiz cevaba paralel bir cevap bulmak gerekecektir. KMK.'nın 35. maddesi uyarınca; kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma yetkisi yöneticiye aittir. Ancak ada temsilciler kurulunu, toplu yapı içerisinde bulunan hangi

Hasan, Medeni Hukuk Dersleri, İstanbul 2007, s.50 vd.; İNAN Ali Naim, Medeni Hukuk, Ankara 2005, s.41 vd.

²⁰¹ OĞUZMAN/BARLAS, s.106; AKYOL, Medeni Hukuk, s.284; DURAL/SARI, s.116; SEROZAN Rona, Medeni Hukuk Genel Bölüm, İstanbul 2008, s.122; ÖZTAN Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2009, s.156; ZEVLİLER Aydın/HAVUTÇU Ayşe/GÜRPINAR Damla, Medeni Hukuk Temel Bilgiler, Ankara 2008, s.23; HELVACI Serap/ERLÜLE Fulya, Medeni Hukuk, İstanbul 2007, s.24.

²⁰² Bu konudaki bir başka önerimiz ise; toplu yapı içerisinde bulunacak yöneticilerden birisinin ada kat malikleri kurulunu toplantıya çağırması konusunda görevlendirilmesi şeklinde boşluğun doldurulması yönünde olacaktır. Böyle bir ihtimal söz konusu olduğunda, toplu yapı yöneticisinin ada kat malikleri kurulunu toplantıya çağırması doğru bir çözüm yolu olarak görülmektedir. Blok yöneticisi, sadece blok yapıların yönetimi ile yetkili olduğu için, toplu yapı yöneticisinin ise, toplu yapı içerisinde yer alan ortak yer ve tesisler için yetkili olduğu ve yetki alanının genişliği göz önüne alındığında, ada kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma görevinin toplu yapı yöneticisine verilmesi daha yerinde olacaktır.

yönetici toplantıya çağıracaktır? Yukarıda açıkladığımız üzere, KMK.'nın 71. maddesinde “ada yöneticisi” kavramı düzenlenmemiştir. Bu durumda, bu konuda da bir kanun boşluğunun bulunduğunu düşünebiliriz. Söz konusu kanun boşluğu ise yukarıdaki açıklamalarımıza paralel olarak hakim tarafından doldurulacaktır²⁰³.

Toplu yapı kat malikleri kurulunun kimin tarafından toplantıya çağrılacağı konusunda yönetim planında herhangi bir düzenlemenin yapılmaması halinde, KMK.'nın 35. maddesinin kıyasen uygulanması gerekmektedir. KMK.'nın 35. maddesi uyarınca; kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma yetkisi yöneticiye aittir. Dolayısı ile, toplu yapı kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma görevi, toplu yapı yöneticisine ait olacaktır. Aynı çözüm yolu toplu yapı temsilciler kurulunun toplantıya çağırılması konusunda da benimsenmelidir. Toplu yapı temsilciler kurulunu da, yönetim planında başka yönde bir düzenlemenin yapılmaması ihtimalinde, toplu yapı yöneticisinin toplantıya çağırması uygun olacaktır. Toplu yapının yönetimi konusunda karar alma fonksiyonuna sahip olan ve toplu yapı kat malikleri kurulunu temsil eden bu organı toplantıya çağırma görevini, toplu yapı yönetimini sağlayan toplu yapı yöneticisinin yerine getirmesi gerekmektedir.

Yöneticinin, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma görevini yerine getirmemesi ihtimalinde ise, BK.'nın vekalet sözleşmesine ilişkin hükümleri kıyasen uygulama alanı bulacaktır (BK. m. 389-390). Çünkü, kanuna göre, yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur (KMK. m. 38). Ayrıca, bu gibi durumlarda, yöneticinin değiştirilmesi yoluna da gidilebilecektir (KMK. m. 41/I)²⁰⁴. Bu husus, toplu yapılarda yönetim konusunda yer alan blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi için de geçerli olacaktır. Toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm malikleri yöneticinin değiştirilmesi

²⁰³ Bu konuda hakimın hukuk yaratırken dikkat etmesi gereken bir husus bulunmaktadır. Kanaatimizce, ada temsilciler kurulunu toplantıya çağırma yetkisinin toplu yapı yöneticisine verilmesi gerekmektedir. Zira, ada temsilciler kurulunun blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerinden oluştuğunu ve blok niteliğinde olmayan yapılar için ise bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluştuğunu düşündüğümüzde, blok yöneticilerinin zaten bir üyesi oldukları kurulu toplantıya çağırılmaları mantıken uygun gözükmektedir. Bu takdirdedir ki, ada temsilciler kurulunu toplantıya çağırma yetkisinin toplu yapı yöneticisine ait olması en uygun çözüm yolu olacaktır.

²⁰⁴ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.118.

hususunda anlaşılmazlarsa, KMK.'nın 33. maddesinde düzenlenen hakimin müdahalesi yoluna gidilebilecektir. Bu durumda toplu yapının bulunduğu yer sulh mahkemesine başvurularak hakimin vereceği karar ile birlikte yöneticinin değiştirilmesi mümkün hale gelebilecektir.

KMK.'nın 29. maddesinin son fıkrasına göre; ilk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. KMK.'nın 29. maddesinin son fıkrasının son cümlesine göre ise, ilk toplantı ile ikinci toplantı zamanı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. Bu ilavenin, ilk toplantıya katılmamış olan kat maliklerinin herhangi bir hak kaybına uğramaları ihtimalini en az düzeye indirdiğini söylemek mümkündür²⁰⁵. KMK.'nın 30. maddesinin ikinci fıkrasında ise; yeter sayısının sağlanamaması sebebi ile ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantının, en geç onbeş gün sonra yapılacağı düzenlenmiştir. Söz konusu iki düzenleme birlikte değerlendirildiğinde, ilk toplantının yeter sayının sağlanamaması sebebi ile yapılamadığı hallerde ikinci toplantının azami onbeş, asgari yedi gün içinde yapılması gerektiği sonucuna varılmaktadır²⁰⁶.

B. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı ve Karar Yeter Sayısı ve Hukuki Sonuçları

KMK.'nın 30. maddesinin birinci fıkrası gereğince, kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir²⁰⁷. KMK.'nın 30. maddesinin birinci fıkrası, toplantı yeter

²⁰⁵ **YILMAZ**, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.23.

²⁰⁶ İsviçre Hukuku'nda ZGB. Art. 712p/II uyarınca; ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantının on gün içerisinde yapılması gerektiği hususu düzenlenmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712p, N.13; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712p, N. 4.

²⁰⁷ Alman Hukukunda kat malikleri kurulunun toplantıya başlayabilmesi ve karar alabilmesi için WEG. § 25/III uyarınca; tapu kütüğünde kayıtlı olan paylı mülkiyet paylarının yarısından fazlasına sahip olan bağımsız bölüm maliklerinin toplantıya katılması gerekmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 25, N. 95; **RIECKE Olaf/SCHMID Michael J.**, Riecke-Schmid Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht, Luchterhand 2008, § 25, N. 41 vd.; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL**, § 25, N. 2; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.157.

sayısını ve karar yeter sayısını düzenlemiştir. Şu halde, kanun koyucu kat malikleri kurulunun toplanabilmesi ve alınacak kararlarla ilgili olarak görüşmelere başlayabilmesi için (toplantı yeter sayısı için) vasıflı bir çoğunluk aramıştır. Bu vasıflı çoğunluk, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıdır. Kat malikleri kurulunun karar yeter sayısı ise, toplantıya katılanların oy çoğunluğu olarak belirlenmiştir. Kanun koyucu tarafından düzenlenen toplantı ve karar yeter sayısı, toplu yapılarda yer alan kurullar için de uygulama alanı bulacaktır.

Bu düzenleme uyarınca; blok kat malikleri kurulu, blok kat maliklerinin; ada kat malikleri aynı adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinin; toplu yapı kat malikleri kurulu ise toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlası ile toplanacak ve oy çokluğuyla karar verecektir. Ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu ise, yöneticilerin ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanacak ve oy çokluğuyla karar verecektir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda yer alan yöneticiler ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olmalarıdır. Kanun koyucu bu hususu, KMK.'nın 69. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasının son cümlelerinde düzenlemiştir. Dolayısı ile ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda toplantı ve karar yeter sayısının hesaplanmasında, toplantıya katılan yönetici ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı dikkate alınarak bu nisaplara ulaşılması gerekmektedir. Örnek verecek olursak, toplantı yeter sayısının hesaplanması için, toplantıya katılan temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının, söz konusu adada yer alan bağımsız bölüm sayısının sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasını bulması gerekmektedir. Ada temsilciler kurulunda yer alan bir blok yöneticisi, temsil ettiği blokta 20 tane bağımsız bölüm bulunması halinde, 20 tane oy hakkına sahip olacaktır. Diğer bir blok yöneticisinin ise, temsil ettiği blokta

İsviçre Hukuku'nda ZGB. Art. 712p/I uyarınca; kat malikleri kurulunun toplantıya başlayabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan yeter sayı, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlası olarak düzenlenmiştir. Ancak söz konusu toplantıda en az iki bağımsız bölüm malikinin bulunması şartı aranmıştır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712p, N. 8-9; **WEBER**, s.373 vd.; **WERMELINGER**, s.532 vd.; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712p, N. 1-2.

100 tane bağımsız bölüm bulunması ihtimalinde, yönetici 100 tane oy hakkına sahip olacaktır. Bu durumun değerlendirilmesi ilgili bölümde yapılacaktır²⁰⁸.

Toplantı yeter sayısının varlığı için, toplantıya kat maliklerinin mutlaka bizzat gelmeleri şart değildir. KMK.'nın 31. maddesinin üçüncü ve beşinci fıkraları dikkate alındığında, kat malikleri yerine kanuni veya iradi temsilcilerinin gelmesi de mümkündür. Bu husus özellikle toplu yapılarda yer alan kat malikleri kurulları için önem arz edecektir. Çünkü sayı olarak oldukça fazla blok veya blok niteliğinde yapı barındıran toplu yapılarda, bağımsız bölüm maliklerinin bizzat toplantıya katılması her zaman kolay olmayacaktır. Dolayısı ile toplantıya katılamayacak olan bağımsız bölüm malikleri temsilcileri vasıtasıyla, toplantıda temsil edilebilme imkanı bulabileceklerdir. Bu durumda, bağımsız bölüm maliklerinin temsilcileri de temsil ettikleri malik adına toplantı yeter sayısının hesabında dikkate alınacaklardır²⁰⁹.

KMK.'nın 30. maddesinin ikinci fıkrasına 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik hükmüne göre; gerekli yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

KMK.'nın 29. maddesinin üçüncü fıkrasına eklenen cümlede, ikinci toplantının en az yedi gün sonra yapılacağı belirtildikten sonra, KMK.'nın 30. maddesinin ikinci fıkrasında da ikinci toplantının en geç on beş gün içinde yapılacağı düzenlenmiştir. Burada yapılan değişiklik ile ikinci toplantının yapılabilmesi için gereken asgari süreler belirtilmiştir. Kanun koyucu, bu süreleri birbirine paralel bir şekilde düzenlemiştir.

KMK.'nın 30. maddesinin ikinci fıkrasındaki başka bir değişiklik ise, ikinci toplantıdaki karar yeter sayısı bakımından yapılmıştır. KMK. 30. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, ikinci toplantıda karar yeter sayısı, toplantıya katılanların salt çoğunludur. Değişiklikten önceki düzenlemede, ikinci toplantıda karar yeter sayısı

²⁰⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, III, C.

²⁰⁹ Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, tıpkı oy vermede olduğu gibi (KMK. m. 31/III), toplantı yeter sayısının hesabında da, bunların temsilcilerine itibar edileceği açıktır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.140.

toplantıya katılanların oy çoğunluğu olarak kabul edilmekteyken, yeni düzenleme ile karar yeter sayısı toplantıya katılanların salt çoğunluğu şeklinde ifade edilmiştir²¹⁰.

Burada kanun koyucunun “salt çoğunluk” ifadesi ile ne anlatmak istediği hususu önem arz etmektedir. Salt (mutlak) çoğunlukta, öncelikle yapılacak hesaplama için neyin temel alınacağı belirlenir. Bu temel, örneğin toplantıya katılan veya birliğe dahil bütün üyeler olabilir. Salt çoğunlukta önerinin kabulü için, temel alınan üye sayısının –örneğin toplantıya katılan üyelerin toplam sayısının –yarısından fazlasının kabul oyu kullanması gerekir²¹¹.

Türk Dil Kurumu tarafından yayınlanan Türkçe Sözlükte, salt çoğunluk “Oylamada, yarıdan bir fazla üye sayısının oyuyla sağlanan çoğunluk” şeklinde tanımlanmış ise de; salt çoğunluğun “yarıdan bir fazla” şeklinde mi yoksa “yarıdan fazla” şeklinde mi anlaşılması gerektiği hususunda gerek ilmi gerekse yargısal içtihatlar da görüş birliği mevcut değildir²¹². Salt çoğunluğunun ne anlama geldiğinin

²¹⁰ Adalet Komisyonu tarafından aynen benimsenen Hükümetin teklif ettiği metindeki hüküm, “Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, kararlar en geç onbeş gün içinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların oyçokluğuyla verilir.” şeklindedir. Gerek Hükümetin teklif ettiği metinde gerekse Adalet Komisyonu’nun kabul ettiği metinde yer almayan bu ifadenin genel kuruldaki görüşmeler sırasında yeniden düzenlenen fıkra metnine girdiği anlaşılmaktadır. **YILMAZ**, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.24.

²¹¹ **NOMER** Haluk, Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, İstanbul 2008 (Kısaltma: Genel Kurul Kararları), s.41.

²¹² **YILMAZ**, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.24. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **NOMER**, Genel Kurul Kararları, s.41, dpn. 210, 211. Bu konuda TTK.’nın 330. maddesinde benzer bir hüküm bulunmaktadır. TTK.’nın 330. maddesinin birinci fıkrasında; “Esas mukavelede aksine hüküm olmadıkça idare meclisinin bir karar alabilmesi için, azaların en az yarısından bir fazlasının hazır olması şarttır. Kararlar, mevcut azaların ekseriyetiyle verilir...” şeklinde belirtilmiştir. Bu konuda da Kanunda ifade edilen “azaların yarısından bir fazlası” ifadesi ile “yarıdan fazla” mı yoksa “yarıdan bir fazla” mı anlamına geldiği konusunda doktrinde ve yargı kararlarında görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ERİŞ** Gönen, Açıklamalı-İçtihatlı Uygulamalı Anonim Şirketler Hukuku, Ankara 1995, s.262 vd.; **DOMANIÇ** Hayri, Anonim Şirketler Hukuku ve Uygulaması, TTK. Şerhi II, İstanbul 1988, s.586 vd.; **KARAHAN** Sami, Anonim Şirketlerde Yönetim Kurulu Toplantı ve Karar Nisapları, Doç. Dr. Mehmet Somer’e Armağan, İstanbul 2006, s.176 vd.; **İMREGÜN** Oğuz, Anonim Ortaklıklarda Yönetim Kurulu Toplantı ve Karar Yetersayıları ve Yönetim Kurulu Kararlarına Karşı Başvuru Yolları, Prof. Dr. Hayri Domaniç’e Armağan, İstanbul 2001, s.282 vd. Yargıtay bu konuda vermiş olduğu eski kararlarında, TTK.’nın 330. maddesindeki ifadenin çoğunluk prensibi olarak kabul edilebileceğini ve toplantı yeter sayısının yarıyı geçen üye sayısı olduğunu belirtmiştir. Yargıtay bu konuda, yedi kişilik yönetim kurulunun toplantı yeter sayısının dört kişi olduğunu belirtmiştir. (Bu karar için bkz. İBD., Y.:1986, S.1-2-3, s.146-147). Ancak Yargıtay’ın daha sonraki kararlarında toplantı nisabı olarak, üye tamsayısının yarıdan bir fazlası olarak değerlendirilmesi gerektiğini kabul etmiştir. Bu hususa yönelik Yargıtay vermiş olduğu bir kararında; “...Bu hususu düzenleyen TTK.’nın 330/1. maddesinde toplantı yeter sayısı, ana

tespitinde kullanılan ölçüler olan “yarıdan fazla” ve “yarıdan bir fazla” tespitinin her zaman aynı sonuçları meydana getirdiğini söylemek mümkün değildir. Örnek vermek gerekirse; çift sayılarda (4, 6, 8, 10 vb.) yarıdan fazla ile yarıdan bir fazla aynı sonucu ortaya çıkarırken; tekli sayılarda (3, 5, 7, 9 vb.) yarıdan fazla ile yarıdan bir fazla aynı sonucu meydana getirmez. 7 sayısı için yarıdan fazlası 4 iken; yarıdan bir fazlası ise 5 olacaktır.

Bizim de katıldığımız görüş uyarınca²¹³; salt çoğunluğun çift sayılarda yarıdan bir fazla, tek sayılarda ise yarıdan yarım fazla olarak sağlanması yeterli olacaktır. Örnek verecek olursak, 6 kişinin katıldığı ve oylamada bulunduğu bir toplantıda salt çoğunluk 4 kişinin oyu ile sağlanırken; 7 kişinin katıldığı ve oylamada bulunduğu bir toplantıda salt çoğunluk yine 4 kişinin oyu ile sağlanacaktır.

Kanun koyucu tarafından, ilk toplantının ardından yapılacak toplantıda karar yeter sayısı, toplantıya katılanların salt çoğunluğu olarak tespit edilmiştir. Bu husus, özellikle toplu yapı kat malikleri kurulunun karar alabilme yeter sayısının toplantıya katılanların salt çoğunluğundan oluşması, toplantıya katılmayan diğer çoğunluk bağımsız bölüm maliklerinin aleyhine sonuçlar doğurabilecektir. Bu noktada kanun koyucunun özellikle toplu yapılarda yönetim açısından toplantı yeter sayısını özel olarak düzenlemesi ihtiyacını doğurmaktadır. Aksi takdirde, toplu yapı kat malikleri kurulunda, bu toplantıya katılan fakat sayıca az olan bağımsız bölüm maliklerinin salt çoğunluğunun oyu ile söz konusu toplu yapı yönetimine ilişkin önemli kararlar alınabilecektir.

sözleşmede aksine bir hüküm olmadıkça yönetim kurulunun üye sayısının en az yarısından bir fazlası olarak açıklanmıştır. Oysa, davalı anonim şirket ana sözleşmesinin 8/5. maddesinde, 3 kişilik bir yönetim kurulu öngörülmemiş, en az 5, en çok ise 9 kişilik yönetim kurulu üyelerinin bu kurulda görev yapabileceği öngörülmüştür. Keza, aynı maddede 5 kişilik yönetim kurulunun 3, 7 kişilik yönetim kurulunun ise 4 ve nihayet 9 kişilik yönetim kurulunun ise 5 üyenin katılımı ile toplanabileceği kabul edilerek, TTK.’nın 330/1. maddesinde öngörülen “yarıdan bir fazla” ilkesinden ayrılmıştır...”. Yarg. 11. HD. E. 2001/2366, K. 2001/3127, T. 5.4.2001, YKD., C.: 29, S.:7, Temmuz 2003, s.1079-1081.

²¹³ **NOMER**, Genel Kurul Kararları, s.41. ; **ÖZSUNAY** Ergun, Medeni Hukukumuzda Tüzel Kişilerin Genel Teorisi, Dernekler, Vakıflar, İstanbul 1982, s.189 vd. (derneklerde toplantı yetersayısı için), 201 vd. (derneklerde karar yetersayısı için); **ARSLANLI** Halil, Anonim Şirketler II-III Anonim Şirketin Organizasyonu ve Tahviller, İstanbul 1960, s.57. Aksi yöndeki görüş için bkz. **YILMAZ**, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.25; **İMREGÜN**, s.282-283.

KMK.'nın 30. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılan yönetici ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğudur. Ancak bu kanunda yeter sayısı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. KMK.'nın kat malikleri toplantısı ve karar alması için aradığı bir yeter sayının bulunması, kat malikleri kararlarının bağlayıcılığı ve yönetim açısından öneminden kaynaklanmaktadır.

KMK.'da özel durumlar için düzenlenen toplantı ve karar yeter sayıları çalışmamızda ayrı bir başlık halinde incelenecektir²¹⁴.

Toplu yapılar içerisinde yer alan kat malikleri kurullarında toplantı ve karar yetersayılarına uyulmamasının sonuçları da değerlendirilmesi gereken konulardan birisini oluşturmaktadır. Kanun koyucu, toplantı ve karar yetersayılarına uyulmaması halinde söz konusu olacak yaptırım çeşidini düzenlememiştir. Dolayısıyla, toplantı ve karar yetersayılarına uyulmaması halinde karşılaşılabilecek geçersizlik türlerinin incelenmesi gerekmektedir.

Toplantı yetersayısı açısından, aykırılık halinde bağlanacak yaptırım “butlan” olacaktır. Çünkü, bu gibi durumlarda kanunun koyduğu emredici hukuk kuralına uyulmadan bir karar alınması söz konusu olacaktır (BK. m. 11/II)²¹⁵.

Karar yetersayısı hakkındaki kurallara aykırılık ise, daima yokluk sonucunu doğurmaktadır. Zira, bu takdirde, kararın alınabilmesi için kanunun aradığı sayıdaki irade beyanlarının eksikliği söz konusu olmaktadır²¹⁶.

²¹⁴ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, IV.

²¹⁵ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.172. Bu konuyu şu şekilde açıklayabiliriz. Farz edelim ki, kat malikleri kurulu, sayı ve arsa payı bakımından çoğunlukla toplanmak yerine, sadece sayı bakımından çoğunluk sağlanarak toplanmış ve toplantıya katılanların oyçokluğu ile bir karar almıştır. Dikkat edilirse, burada, kararın oluşması için kanunen gerekli irade beyanlarının eksikliğinden ve dolayısıyla “yokluk”tan söz edilemeyecektir. Çünkü, toplantı yetersayısına uyulmuş olsa bile, söz konusu kararın toplantıya katılanların hem de sadece sayı bakımından oy çokluğu ile verilmesinin mümkün bulunması dolayısıyla karar alma açısından sonuç farklı olmayabilecektir. İşte, bu halde, toplantı yetersayısı hakkındaki emredici kanun hükmüne (KMK. m. 30) aykırılık sebebi ile yapılan toplantının ve dolayısıyla o toplantıda alınan kararların kendiliğinden hükümsüz (mutlak butlan) olduğu sonucuna varılmalıdır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.172-173.

Bu noktada değerdendirilmesi önem arz eden konulardan birisi ise; toplu yapı içerisinde yer alan kurulların yetki alanlarının dışında karar vermeleri ihtimalinde, söz konusu kat malikleri kurullarının verdikleri kararların geçerli olup, olmayacağıdır. Toplu yapılar içerisinde yer alan kurulların görev ve yetki alanları kanun koyucu tarafından belirtilmiştir. Bu kapsamda, her kat maliki kendi görev ve yetki alanına giren konularda karar vermekle yükümlüdür. Ancak bu durumun istisnasını yönetim planları oluşturabilir. Toplu yapı yönetim planlarında, toplu yapı içerisinde yer alan kurullara, kendi görev ve yetki alanının dışında kalan konularda karar alma yetkisi tanınmış olabilir. İşte bu ihtimalde, kendisine bu yetki yönetim planı ile tanınan kat malikleri kurulu, söz konusu konuda karar alabilecektir. Aksi takdirde, her kat malikleri kurulu kendi görev ve yetki alanı kapsamında karar almakla yükümlü olacaktır.

Toplu yapılarda yer alan kurulların yetki aşımına ilişkin bir örnek vermek gerekirse, toplu yapı içerisinde bulunan bir bloğu ilgilendiren bir konuda, hem blok kat maliklerinin hem de toplu yapı kat malikleri kurulunun bir karar aldığı farz edelim. Blok kat malikleri kurulu tarafından alınan karar, bloğu ilgilendiren bir hususa yönelik olması sebebi ile geçerlilik taşıırken, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından alınan karar yetki alanı dışında bir konuya ilişkin karar alınması sebebi ile geçersiz olacaktır. Bu durumda, aynı konuda birisi yetkili, diğeri yetkisiz olarak alınmış iki tane kat malikleri kurulu kararı söz konusu olacaktır. Yetkili kurul tarafından alınan karar, geçerli olacağı için burada karşımıza herhangi bir hukuki sorun çıkmamakla beraber, yetkisiz kurul tarafından alınan kararın geçersizlik türünün belirlenmesi önem arz etmektedir. Burada yetkisiz kurul tarafından alınan kararın geçersizlik türünün “yokluk” olarak belirlenmesi yerinde olacaktır. Zira, yetki aşımında alınan karar kişi birliğini bağlamaz ve hukuken alınmış bir karar yoktur²¹⁷. Dolayısı ile yetkisini aşarak bir karar

²¹⁶ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.174.

²¹⁷ **NOMER**, Genel Kurul Kararları, s.72. TTK.’nın 137. maddesine göre; “Ticaret şirketleri hükmi şahsiyeti haiz olup, şirket mukavelesinde yazılı işletme mevzuunun çevresi içinde kalmak şartıyla bütün hakları iktisap ve borçları iltizam edebilirler...”. **MOROĞLU**’na göre bu hüküm kapsamında, ticaret ortaklıklarının ve bu arada anonim ortaklıklarının medeni haklardan istifade ehliyetleri gerek iç ve gerekse dış ilişkide işletme konuları ile sınırlanmış olup, bu sınırın dışında yapılan işlemler istifade alanının dışında olmaları sebebi ile (ultra vires ilkesi kapsamında) yoklukla maluldür. **MOROĞLU** Erdoğan, Türk Ticaret Kanunu’na Göre Anonim Ortaklıkta Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü, İstanbul 2009, s.125 vd.; **İMREGÜN** Oğuz, Türk Ticaret Kanunu’na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili, II. Banka ve Ticaret Hukuku Haftası, Ankara 1962, s.277 vd. Tüzel kişilerde ultra

almış olan kat malikleri kurulunun vermiş olduğu karar, yokluk yaptırımına bağlanacak ve kat malikleri tarafından bir süreye bağlı kalmaksızın her zaman ileri sürülebilecektir. Yetkisiz kurul tarafından alınan kararın geçersizliğinin her zaman ileri sürülebilmesi ise, kat maliklerinin yararına olacaktır.

C. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Katılma ve Oy Hakkı

KMK.'nın 31. maddesinde oya katılma başlığı altında kat maliklerinin oya katılma hususu düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca; her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir (KMK. m. 31/I)²¹⁸. Başka bir ifade ile; arsa payı oranı küçük olanın oy hakkından mahrum bırakılması söz konusu olmadığı gibi, bu oranın büyük olması da oy hakkının çoğalması sonucunu doğurmaz²¹⁹. Söz konusu düzenleme toplu yapılarda yer alan kurullarda bulunan bağımsız bölüm malikleri için de uygulama alanı bulacaktır. Böylece, blok malikleri blok kat malikleri kurulunda; aynı adada bulunan bağımsız bölüm malikleri ada kat malikleri kurulunda ve toplu yapı kapsamındaki malikler toplu yapı kat malikleri kurulunda sadece bir tek oy hakkına sahip olacaktır.

KMK.'nın 31. maddesinin ikinci fıkrasına göre, aynı blok yapıda birden fazla bağımsız bölümü olan bağımsız bölüm maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bu düzenleme uyarınca; aynı adada birden fazla bağımsız bölümü olan bağımsız bölüm maliklerinin de her bağımsız bölümü için ayrı oy hakkına sahip olacağı şüphesizdir. Aynı şekilde toplu yapı kapsamında birden fazla bağımsız bölümü olan malik, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahip olacaktır. Bununla beraber, bağımsız bölüm malikinin malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun,

vires ilkesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, Kişiler Hukuku, İstanbul 2009, s.208 vd.; **ÖZSUNAY**, s.61 vd.

²¹⁸ Aynı husus Alman Kat Mülkiyeti Kanunu (WEG.) § 25/II'de de düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; her bağımsız bölüm malikinin kat malikleri kurulunda sadece bir tek oy hakkı bulunmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 25, N. 4 vd.; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 25, N. 4 vd.; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL** § 25, N. 7 vd.; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.166; **KAHLEN**, § 25, N. 9. İsviçre Hukuku'nda ZGB. Art. 712o/I uyarınca da durum aynıdır. Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712o, N. 1; **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712o, N. 4.

²¹⁹ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.187; **ODYAKMAZ**; Konutun Varsa, s.215; **SPIELBAUER/THEN**, §25, N. 8.

sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Kanun koyucu, aynı fıkranın devamında, oy hesabı yapılırken kesirlerin göz önüne alınmayacağını belirtmiştir.

Eğer aynı bloktaki veya aynı adadaki veya toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün birden fazla maliki bulunmakta ise (paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti), ilgili kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden birisi ehliyetsiz ise, onu kanuni temsilcisi temsil eder (KMK. m. 31/III)²²⁰.

KMK.'nın 31. maddesinin 4. fıkrası gereğince, toplu yapılarda görev yapan kat malikleri kurullarında alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz. Öncelikli olarak karardan doğrudan doğruya etkilenme ile ne anlatılmak istendiğinin açıklanması gerekmektedir. Burada bahsi geçen durum sonucunda verilecek kararda sadece bu kişinin menfaatinin olumlu ya da olumsuz etkilenmesi söz konusu olacaktır²²¹. Malikin oy kullanması durumunda, oylamanın sonucunun ne olacağı belirtilmemiştir. Kanaatimizce, menfaati olan malikin oy kullanmasının oylamanın sonucunu değiştirmemesi en doğru çözüm yolu olacaktır²²².

KMK.'nın 31. maddesinin son fıkrası, kat maliklerinden birinin oyunu yetkili vekil eliyle kullanabileceğini düzenlemiştir²²³. Ancak kanun koyucu vekil tayini konusunda bir sınırlama getirmiştir. Getirilen düzenleme uyarınca; bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak kırk ve daha az

²²⁰ Alman Kat Mülkiyeti Kanunu (WEG.) § 25/II uyarınca; bir bağımsız bölümün paylı maliklerinin hepsinin ayrı ayrı oy hakkı bulunmamakta; paylı maliklerin bir tek oy hakları bulunmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 25, N. 42; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL** §25, N. 9 vd.; **SPIELBAUER/THEN**, § 25, N. 13. İsviçre Hukuku açısından da bir bağımsız bölümün birden fazla maliki olsa bile; o bağımsız bölüm adına tek oy hakları bulunmaktadır. Bkz. **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712o, N. 2.

²²¹ **AYYILDIZ** Güneş, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İBD., C.: 80, S.:2, İstanbul 2006, s.684.

²²² Aynı görüş için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.99; **AYYILDIZ**, s.684.

²²³ Alman Hukuku'nda da, kat malikleri oylarını yetkili temsilci aracılığı ile kullanabilmektedirler. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **KLASSEN/EIERMANN**, § 7, N. 84; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.170 vd.

sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekalet edebilir. Vekil, kendisine vekalet verenle aynı blokta, aynı adada veya toplu yapı kapsamındaki diğer bir blokta kat maliki olabileceği gibi, dışarıdan bir üçüncü kişi de olabilir²²⁴. Burada vekilin oyunun sınırlanmasının amacı, toplu yapı içerisinde bulunan kurul kararlarında tek kişinin egemen olmasını engellemektir. Aynı zamanda, bu değişikliklerle, bir kişinin yüksek oranda vekaletle oy kullanmasının suiistimallere sebebiyet verdiği ve apartman yöneticiliğinin adeta meslek haline getirildiği belirtilmek sureti ile bunların önlenmesinin amaçlandığı Adalet Komisyonu raporunda ifade edilmiştir²²⁵.

Oy kullanmak için verilen temsil yetkisinin²²⁶ geçerliliği, hiç bir şekle bağlı değildir. Ancak, vekilden temsil yetkisini gösteren yazılı ve imzalı bir belge, KMK.'nın 36. maddesinde anılan dosyada saklanmak üzere istenebilir. Böyle bir belgenin, bir geçerlilik şartı değil sadece ispat şartı olarak istenmesi söz konusu olacaktır²²⁷.

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrası, ada temsilciler kurulunda yer alan yöneticiler ve temsilcilerin oy hakkını düzenlemiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; “Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.”. Bu hükmün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Kanun koyucu temsil edilme kurumunu düzenlerken, yöneticilerin veya temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olabileceklerini düzenlemiştir. Bu durumu şu örnekle açıklayabiliriz. Toplu yapı kapsamında yer alan bir adanın içerisinde 20 tane blok

²²⁴ GERMEÇ, 2. Bası, s.1282.

²²⁵ YILMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.25. SAĞLAM'a göre; 5711 sayılı Kanun ile değiştirilen fıkranın yeni metnine baktığımızda; temsil yetkisine tüm bağımsız bölüm maliklerinin toplam sayısının %30'u ile getirilen sınırlamanın çok daha aşağılara çekilmiş olduğunu ve yürürlükteki Kanun uyarınca, bir temsilcinin, ancak toplam oy sayısının %5'ini kullanmak üzere yetkilendirilebileceğini görmekteyiz. Ayrıca kırk ve daha az sayıda bağımsız bölümü bulunan taşınmazlarda da bir kişi en çok iki kişiyi temsil edebilecektir. Bu düzenleme ile temsilci için getirilen %5'lik sınır teyit edilmiş olmaktadır. Bir temsilcinin tüm oy sahiplerinin sayısının %5'inden fazlasını temsil etmesi halinde, kat malikleri kurulunda alınan kararlar iptal edilebilir hale gelecektir. SAĞLAM İpek, Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, İstanbul 2009, s.1362.

²²⁶ Kanun koyucu, KMK.'nın 31. maddesinde “vekalet”ten bahsediyorsa da, bunun temsil yetkisi şeklinde anlaşılması gerekmektedir. Aynı görüş için ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.104, dpn. 86.

²²⁷ ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.104.

yapının yer aldığını varsayalım. Bu blok yapılardan yarısının 100 tane bağımsız bölümü olsun. Diğer yarısının ise 25 tane bağımsız bölümü olsun. Bu durumda 100 tane bağımsız bölümü olan blok temsilcileri, ada temsilciler kurulunda üstün konumda olabileceklerdir. Oysaki, KMK.'nın 31. maddesinde getirilen düzenleme uyarınca; “Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekalet edebilir.”. Kanun koyucu, kat malikleri kurulu için düzenlemiş olduğu iradi temsil yetkisinin sınırlandırılması hususunu, ada temsilciler kurulu için düzenlenmemiştir. Kanaatimizce, kanun koyucu burada bilinçli bir yaklaşımda bulunmuştur. Zira, iradi temsilin sınırlandırılmaması ve kurulda temsilin kat maliklerinin oy haklarının sınırlandırılmadan kurula yansması yolu ile gerçekleştirilmesi yerinde bir düzenlemedir. Kanun koyucu, KMK.'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasında toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin oy hakkı konusunda da, tıpkı ada temsilciler kurulunda olduğu gibi, herhangi bir sınırlama getirmemiştir.

IV. Kat Malikleri Kurul Kararı Gerektiren İşler

A. Basit Oyçokluğu Gerektiren İşler

KMK.'nın 30. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oyçokluğuyla karar verir. Bu oyçokluğu ise basit oyçokluğudur. Bunun sonucu olarak toplantıya katılan bağımsız bölüm maliklerinin yarısından bir fazlasının oyu, toplantıda kararların alınması bakımından yeterli olacaktır. Kanun koyucu, normal yönetim işleri için basit oyçokluğunu kabul ederken; bazı yönetim işleri için ise vasıflı oyçokluğunu aramış, hatta bazı işler için ise oybirliğini aramıştır. Kanun koyucu bu hususu, KMK.'nın 30. maddesinin son fıkrasında; “Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümler saklıdır.” demek sureti ile belirtmiştir²²⁸.

²²⁸ Alman Kat Mülkiyeti Hukuku'nda kat malikleri kurulunun karar yeter sayısı basit oyçokluğudur. Ancak Alman Hukuku'nda bazı kararların alınabilmesi için nitelikli çoğunluk (oybirliği) kabul edilmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.382 vd. İsviçre Hukuku'nda da kat maliklerinin alacağı kararlar açısından gerekli karar yeter sayıları (basit oyçokluğu, sayı ve arsa payı

Basit oyçokluğu aranan işlerde, KMK.'nın 30. maddesi uyarınca, toplantı yetersayısı için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu yeterli olacak; karar yetersayısı için ise toplantıya katılanların oyçokluğu aranacaktır. Eğer, toplantı yeter sayısı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamamışsa, ikinci toplantı en geç onbeş gün sonra yapılır; bu toplantıda karar yeter sayısı katılanların salt çoğunluğudur (KMK. m. 30/II). Dikkat edilirse, KMK., en geç onbeş gün içinde yapılması gerekli olan bu ikinci toplantı için karar yeter sayısı olarak toplantıya katılanların salt çoğunluğunu aramıştır. Ancak KMK.'nın hükümlerine göre belli bir çoğunluk öngörölmüş olan hallerde (mesela yönetici veya denetçi seçilmesi gibi) karar yeter sayısı için bu düzenlemelere uyulması gerekmektedir. O halde basit yönetim işleri açısından, toplantıya katılanların oyçokluğu yeterli olacaktır. Sonuç olarak kanun koyucunun, değişik işler için özel yeter sayı aradığını ve bu işlerin dışında kalan bütün yönetim işleri bakımından da genel bir kural koyduğunu görüyoruz²²⁹.

KMK.'nın 30. maddesinin ikinci fıkrasında, toplantı yeter sayısı sağlanamadığı için ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantının en geç onbeş gün sonra yapılacağı ve bu toplantıda karar yeter sayısının toplantıya katılanların salt çoğunluğu olduğu belirtilmiştir. Ancak kanun koyucunun bu ifadesinde hareketle, ikinci toplantı için herhangi bir toplantı yeter sayısı düzenlemediğini söylemek mümkündür²³⁰. Ancak bu şekilde bir çözüm yerinde olmayacaktır. Örneğin, sadece iki malikin katıldığı bir toplantıda, iki kişinin salt çoğunluk ile karar veremeyeceği açıktır. Oysa ki, kanun, kararların ikinci toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile verilebileceğini kabul etmiştir. Demek ki, kanunun aradığı toplantı, salt çoğunluk ile karar verilebilen bir toplantıdır. Dolayısı ile bu toplantıya en az üç malikin katılımı gerekmektedir. Sonuç olarak;

çoğunluğu, oybirliği) düzenlenmiştir. Söz konusu karar yeter sayıları yapılacak olan işin niteliğine göre belirlenmiştir. İsviçre Hukuku konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.380 vd.; **REY**, s.236 vd.

²²⁹ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.201; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.144-145; **GERMEÇ**, 2. Bası, s.871; **PULAK**, s.358.

²³⁰ Bu görüş için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.142; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.115.

yapılacak ikinci toplantı için de toplantı yeter sayısı aranmalıdır ve bu yeter sayı ise, en az üç kat malikinin toplantıya gelmesine ihtiyaç göstermektedir²³¹.

Yukarıda yaptığımız açıklamalar, toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır. Bu sebeple, toplu yapı içerisinde yer alan blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu yönetim işlerine ilişkin olarak alacakları kararlar için KMK.'nın bu konuda düzenlemiş olduğu hükümlere uyacaklardır.

Toplu yapılarda yönetim içerisinde yer alan kat malikleri kurulları; KMK.'da özel olarak düzenlenmeyen basit yönetim işlerinde KMK.'nın 30. maddesini uygulayacaklardır. Bu durumda, toplu yapıya ait basit yönetim işleri için, kat malikleri kurulu toplantısına katılan maliklerin oyçokluğu yeterli olacaktır.

Toplu yapılarda kat malikleri kurulu olarak; blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulunun bulunduğunu daha önce açıklamıştık. Buna göre, blok kat malikleri kurulu toplantısında karar alınacak basit yönetim işleri için, söz konusu toplantıya katılan blok maliklerinin oyçokluğu yeterli olacaktır. Eğer, ada kat malikleri kurulunda basit yönetim işlerine dair kararlar alınacaksa, ada kat malikleri kurulu toplantısına katılan bağımsız bölüm maliklerinin oyçokluğu karar alınması için yeterli olacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulu toplantısında da basit yönetim işleri için alınacak kararlarda, toplantıya katılan bağımsız bölüm maliklerinin oyçokluğu kararların alınmasına yetecektir.

KMK.'nın 69. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, ada kat malikleri kurulu, adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerleri yönetme yetkisini ada temsilciler

²³¹ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.142-143. ARPACI'ya göre, bu yeter sayı için ise, arsa payları hiç bir şekilde dikkate alınmayacaktır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.143. Bu konuda **TEKİNAY** ise; yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, en geç onbeş gün sonra yapılacak ikinci toplantı için çoğunluk aranmayacağı görüşündedir. Ancak, ilk toplantıda çağrı yapılırken, ikinci toplantının tarihi bildirilmiş değilse, sonradan 15 günlük süreyle uyularak yapılacak ikinci çağrı üzerine toplanacak genel kurul için KMK.'nın 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen çift çoğunluk uygulanacaktır. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.107. Bu konuda yeter sayı sağlanamadığından ilk toplantı yapılamamışsa, en geç iki hafta içinde yapılacak ikinci toplantıda çift çoğunluk aranmayacağı, toplantının katılanlarla yapılacağı görüşü için bkz. **OGUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.542. Bu konuda, en geç onbeş gün sonra yapılacak ikinci toplantı için de KMK.'nın m. 30/I'de düzenlenen toplantı yeter sayısının aranacağı görüşü için bkz. **ÇATALKAYA/TARIKOĞULLARI/ÖZCAN**, s.97.

kuruluna bırakabilecektir²³². Ada temsilciler kurulunda, temsilciler ve yöneticiler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. İşte bu ihtimalde, ada temsilciler kurulunda basit yönetim işlerine ilişkin olarak kararların alınabilmesi için; temsil edilen bağımsız bölüm sayısının oyçokluğuna ulaşmak gerekecektir.

KMK.'nın 69. maddesinin son fıkrasında, toplu yapı kat malikleri kurulunun toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri yönetme yetkisini toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabileceği hususu düzenlenmiştir²³³. İşte toplu yapı temsilciler kurulunda da ada temsilciler kurulunda olduğu gibi; basit yönetim işlerine ilişkin kararların alınabilmesi için; temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının oyçokluğunun sağlanması alınacak kararlarda yeterli olacaktır.

B. Vasıflı Oyçokluğu Gerektiren İşler

Kanun koyucu, bazı yönetim işlerini daha önemli görmüş ve bu nitelikteki işler için vasıflı oyçokluğunu aramıştır. KMK.'da vasıflı oyçokluğu iki şekilde karşımıza çıkmaktadır. Bunlar, çifte çoğunluk gerektiren işler ve beşte dört çoğunluk gerektiren işlerdir.

1. Çifte Çoğunluk Gerektiren İşler

Kanun koyucu daha önemli gördüğü yönetim işleri için ana kuraldan ayrılmış ve bu konuda alınacak kararlar için bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunu aramıştır.

Bu noktada karşımıza bir problem çıkmaktadır. Karar alınması için bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu aranan bir konuda toplantı yeter sayısı ne olmalıdır? Kanun koyucu bu konuda herhangi bir düzenleme yapma yoluna gitmemiştir. Burada akla iki çözüm yolu gelmektedir. Bunlardan birincisi, toplantıya bütün kat maliklerinin katılmasını istemek, fakat kararın sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlasıyla alınabileceğini kabul etmektir. İkincisi ise, toplantı yeter sayısı olarak

²³² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, b.

²³³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 3, b.

sayı ve arsa payı çoğunluğunu kabul etmek, fakat bu defa kararın toplantıya katılanların oybirliği ile verilebileceği sonucuna varmaktır²³⁴. Bizim de katıldığımız görüş uyarınca; toplantı yeter sayısının varlığı için sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu kabul etmek; karar yeter sayısı olarak da toplantıya katılanların oybirliğini aramak yerinde olacaktır²³⁵. Ancak, toplantıya katılanların miktarı bu yetersayıyı aşmışsa, karar alınması için de oybirliği değil, fakat kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun olumlu oyu aranacaktır²³⁶.

Birinci toplantıda bu sayı sağlanamamış olsa bile, yapılacak ikinci ve daha sonraki toplantılar için de söz konusu toplantı ve karar yeter sayısı aranacaktır. Çünkü karar konusu işin niteliği bunu gerektirmektedir²³⁷.

Kanun koyucu tarafından çift çoğunluk gerektiren işler tek tek sayılmıştır.

a. Yönetici (veya Yönetim Kurulu Üyesi) Tayini

KMK.'nın 34. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; “Yönetici kat maliklerinin, hem sayı, hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.”²³⁸. KMK.'nın 71. maddesi toplu yapılarda yönetici ve denetçi atama hususunu düzenlemektedir. Söz konusu maddenin ikinci fıkrası uyarınca; “Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir.”. Dolayısı ile kanun koyucu, blok yöneticisi ve blok niteliğinde olmayan yapılara atanacak yöneticinin seçiminde KMK.'nın 34. maddesi ile paralel bir düzenleme getirmiştir. Oysaki, KMK.'nın 71. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici ve

²³⁴ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.145.

²³⁵ Aynı görüş için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.145; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.202.

²³⁶ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.145-146.

²³⁷ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.203.

²³⁸ Alman Hukuku'nda yöneticinin seçimi konusunda basit oyçokluğu aranmaktadır. Bkz. **WEBER**, s.383; **SPIELBAUER/THEN**, § 26, N. 10; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 26, N. 33; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.178. İsviçre Hukuku'nda da yöneticinin tayini konusunda basit oyçokluğu aranmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER** s.381-382; **REY**, s.241; **FRIEDRICH**, § 34, N. 15.

denetçi, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacaktır. Kanun koyucu, toplu yapı yöneticisinin atanması için sayı ve arsa payı bakımından çift çoğunluk aramamış; toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyunu yeterli görmüştür.

Kanun koyucunun, toplu yapı yöneticisinin seçiminde niçin salt çoğunluğun oyunu yeterli gördüğünü anlamak mümkün değildir. Bu düzenleme, tek parsel üzerinde tek yapı ilkesini temel alan ve toplu yapı kavramına girmeyen klasik anlamda kat mülkiyetinde yönetici seçiminden farklı olduğu gibi, toplu yapılarda blok ve blok niteliği taşımayan yapılara atanacak yöneticinin seçiminden de farklıdır. Kanaatimizce, toplu yapılara atanacak yöneticiler için de, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu aranmalıydı. Böylece, hem kanunda düzenlenen diğer yönetici atamaları ile paralellik sağlanmış olacaktı; hem de yönetici tayini gibi önemli bir meselenin sayı ve arsa payı çoğunluğundan oluşan nitelikli bir oyçoğunluğu tarafından seçilmesi mümkün olacaktı. Ancak kanun koyucunun bu düzenlemesinin sebebini, toplu yapı yöneticisinin seçimini daha kolay bir hale getirmek olarak algılamak mümkündür²³⁹. Bu şekilde kanun koyucu, toplu yapı yöneticisinin seçilmesi için sayı ve arsa payı çoğunluğu yerine, toplantıya katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölümlerin salt çoğunluğunun oyunun aranmasını yeterli görmüştür.

b. Denetçi (veya Denetim Kurulu Üyesi) Tayini

KMK.'nın 41. maddesinin üçüncü fıkrasında, kat malikleri kurulunun denetçi seçiminde dikkate alması gereken yeter sayı düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; “Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman

²³⁹ Bu konuda aynı görüş için bkz. **PULAK**, s.588.

yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anataşınmazın yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini belirtir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.”.

Kanun koyucu, KMK.’nın m. 41/III. fıkrasında, denetçinin seçimi bakımından tıpkı yönetici seçiminde olduğu gibi sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk esasını aramıştır²⁴⁰.

Toplu yapılarda denetçi seçimi ise, KMK.’nın 71. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Toplu yapılarda blok ve blok niteliğinde olmayan yapılara ilişkin denetçinin seçilmesinde, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu aranacaktır. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için denetçi, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacaktır. Kanun koyucu, toplu yapılar için denetçinin atanması konusunda da, tıpkı toplu yapılar için yöneticinin atanmasında olduğu gibi, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyunu aramıştır.

Kanun koyucu, toplu yapılarda yönetici ve denetçi atanması konularında paralel bir düzenleme getirmiştir. KMK.’nın 71. maddesinde düzenlenen toplu yapılara ilişkin yönetici ve denetçinin atanması konusunda; blok ve blok niteliğinde olmayan yapılarda bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu aranmış; toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçinin seçilmesinde ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyunu

²⁴⁰ Alman Kat Mülkiyeti Kanunu’nda denetçinin seçilmesi için basit oyçokluğu yeterli görülmüş; nitelikli bir çoğunluk aranmamıştır (WEG. § 29/I). Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 29, N. 2; **RÖLL**, s.159; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 29, N. 5; **RIECKE/SCHMID**, § 29, N. 9; **KÖHLER** Wilfried J./**BASSENGE** Peter, *Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht*, Köln 2009, § 15, N. 4; **WEBER**, s.413; **SAUREN** Marcel M., *Wohnungseigentumsgezetz Gezetz Über Das Wohnungseigentum und Das Dauerwohnrecht Kommentar*, München 2008, § 29, N. 4; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL** § 29, N. 2. İsviçre Hukuku’nda da bu konuda basit oyçokluğu yeterli görülmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.413.

yeterli görmüştür. Kanaatimizce, kanun koyucu, toplu yapılar için denetçinin atanması konusunda da, toplu yapı temsilciler kurulunda bağımsız bölüm maliklerini temsil eden yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunu yeterli görmeyip, sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğun oyunun aranmasını gerekli görmeliydi.

c. Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler

aa. Faydalı Yenilik ve İlaveler

Ortak yerlerin düzgün hale konulmasına, bu yerleri kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale getirilmesine veya söz konusu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunlukla²⁴¹ verecekleri bir kurul kararı ile yapılabilecektir (KMK. m. 42/I)²⁴². Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenecektir (KMK. m. 42/III). Şu halde, bu işler sonucunda bir fayda elde etmeyen maliklerden, bu konudaki giderlere katılmaları istenemeyecektir²⁴³. Ancak bu yenilik ve

²⁴¹ İsviçre Hukuku'nda da faydalı yenilik ve ilaveler, kat malikleri kurulunda kat maliklerinin sayı ve paylı mülkiyet payı çoğunluğunun sağlanması ile yapılabilecektir (ZGB. Art. 647d/I). Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.381; **FRIEDRICH**, §35, N. 6; **REY**, s.237.

²⁴² Kanun koyucu, 19. madde ile ortak yerlerde her türlü yapım ve değişiklikleri yasaklamış, bunların ancak kat maliklerinin beşte dördünün rızası ile yapılabileceğini öngörmüş iken, 42. maddede bazı hususlarda kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alacakları kat malikleri kurulu kararıyla ortak yerlerde yapım, değişiklik ve eklemeler yapmasına izin vermiştir. Maddenin ilk cümlesi, anlam olarak 19. maddenin ikinci fıkrasının ilk cümlesinin yinelenmesi niteliğindedir. Ancak ortak yerlerin daha düzgün ve rahat kullanılmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak yenilik ve eklemelerin yapılmasına, tüm kat maliklerinin beşte dördünün rızasına gerek olmayıp, malik sayısı ve arsa payı çoğunluğuyla karar verilebilir. Anlaşıldığı gibi, 19. maddenin ikinci fıkrasından farklı olarak 42. madde, bağımsız bölüm maliklerinin ortak yararlarını gözeterek düzenlenmiştir. **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1103. **PULAK**'a göre ise, Kanunun 5711 sayılı Kanunla değişik 19. maddesinde, kat maliklerinin ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte badana ve boya yapması tüm kat maliklerinin beşte dördünün onayına bağlı kılınmıştır. Ortak yerlerde yapılmak istenmeleri açısından 19. madde kapsamında olmakla birlikte, tüm kat maliklerinin yararına gerçekleştirilmek istenen değişikliklerle ilgili hükümler ise 42. maddede düzenlenmektedir. Bu açıdan bakıldığında, her ikisi de ortak yerlerde yapılacak ve onaylı mimari projeye aykırılık oluşturacak olan değişiklikleri düzenlemekte olan 19. ve 42. maddeler arasındaki tek farkın, ortak yerlerde yapılmak istenen değişiklikten yararlanacak kişilerle ilgili olduğu görülmektedir. Bir veya birkaç kat malikinin yararlanacağı değişiklikler Kanunun 19. maddesi kapsamında iken, tüm kat maliklerinin yararlanacağı değişiklikler 42. madde kapsamında değerlendirilmelidir. **PULAK**, s.477.

²⁴³ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.147. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.546; **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1106; **ERDOĞAN**, s.159; **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.132; **TEMİR** Arif, Apartman Yönetimi ve Kapıcılar, Ankara 2004, s.34. Ancak şunu belirtmekte fayda vardır ki; 42. maddenin üçüncü fıkrası, yenilik ve ilavelere ilişkin giderlerin “yeniliklerden faydalananlar

ilavelerden faydalanacak durumda olan malikler, faydalanmak istemediğini öne sürerek gerekli giderlere katılmaktan kaçınmaz²⁴⁴.

KMK.'nın 42. maddesinin birinci fıkrası kapsamında düşünülebilecek yenilik ve eklemelerin neler olduğunu gösteren bir liste vermek çok zordur. Ancak bununla birlikte, anataşınmazın boş arsasına mimari projede yer almadığı halde otopark yapılması, bahçenin çevre duvarıyla güvenlik altına alınması, bahçenin yeniden düzenlenmesi, anayapının korunması için tratuvar yapılması gibi hususlar örnek olarak gösterilebilir²⁴⁵.

Ortak yerlerdeki yenilik ve ilavelerle ilgili kararların malik sayısı ve arsa payı çoğunluğu ile alınması gerekir. Buradaki sayı çoğunluğu, kat malikinin anataşınmazda kaç tane bağımsız bölüme malik olursa, o kadar oyu olduğu anlamına gelmektedir. Ancak bunun tek istisnası, KMK.'nın 31. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilmiştir. Söz konusu hüküm uyarınca; anataşınmazda birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; ancak bununla beraber sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz²⁴⁶.

Toplu yapılarda yönetim hususunda, toplu yapılarda yer alan ortak yerlerin düzgün hale konulmasına, bu yerlerin daha rahat ve kolay bir hale getirilmesine veya söz konusu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunlukla verecekleri bir kurul kararı ile yapılabilecektir. Bu konuda dikkat edilmesi gereken bir

tarafından" karşılanacağını belirtmiştir. Oysa bu maddenin birinci fıkrasında öngörülen ortak yerlerdeki ortak yararlanmaya yönelik yenilik ve ilaveler, -43. maddede sözü edilen "çok masraflı ve lüks" olanlardan farklı olarak- anataşınmazın konumuna ve niteliğine göre genelde tüm kat maliklerinin yararlanabileceği nitelikleri taşırlar. **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1105. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1105-1106.

²⁴⁴ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.92; **ARPACI** Abdülkadir, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1990, s.154; **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1105; **ERDOĞAN**, s.15; **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.132.

²⁴⁵ **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1103.

²⁴⁶ Bu konuda diğer bir görüş ise, buradaki sayı çoğunluğunun, kat malikinin anataşınmazda kaç tane bağımsız bölüme malik olursa olsun tek oyu olduğu anlamına geldiği yönündedir. Örneğin, 20 bağımsız bölüm bulunan bir anataşınmazda maliklerden birinin 6 bağımsız bölümü, diğerlerinin birer bağımsız bölümü olduğunu varsaydığımızda, 6 bağımsız bölüm maliki tek kişi sayılacak, buna göre malik sayısı 15 olduğu için, sayı yönünden karar yeter sayısı 8 olacaktır. Bkz. **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1104.

husus bulunmaktadır. Faydalı olan yenilik ve ilaveler, blok yapıda yer alan ortak yerlere ilişkin ise blok kat malikleri kurulu tarafından değerlendirmeye alınması gerekmektedir. Bu durumda, blok kat malikleri kurulunda yer alan blok maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından verecekleri bir kurul kararı ile blok ortak yerlerine ilişkin faydalı yenilik ve ilaveler yapılabilecektir. Söz konusu ortak yerler, ada ortak yeri niteliği taşımakta ise, bu nitelikteki ortak yerlere ilişkin faydalı yenilik ve ilavelerin yapılabilmesi için; ada kat malikleri kurulunda bu konunun görüşülmesi ve ada kat malikleri kuruluna katılan ada maliklerinin veya temsilcilerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunlukla verecekleri bir kararın alınması gerekmektedir. Eğer toplu yapıya ait ortak yerlerde yenilik ve ilavelerin yapılması söz konusu olacak ise, toplu yapı kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun alacağı bir karara ihtiyaç olacaktır. Ancak şunu belirtmekte fayda vardır ki, blok ortak yerine veya ada ortak yerine yapılacak yenilik ve ilavelerin; tüm toplu yapıyı ilgilendirecek bir nitelik taşımaları halinde; söz konusu kararı alacak organ; toplu yapı kat malikleri kurulu olacaktır. Burada, toplu yapı kapsamında yer alan bağımsız bölüm maliklerinin menfaat birliğinin göz önüne alınması ve bu çerçevede bir karar verilmesi gerekmektedir.

Toplu yapılarda yer alacak faydalı nitelikteki yenilik ve ilavelere örnek verecek olursak; toplu yapı kapsamında yer alan bloklara asansör, kalorifer tesisatı eklenmesi, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yerlere otopark-garaj inşa edilmesi vb. şeklinde örnekler verilebilir.

bb. Çok Masraflı ve Lüks Yenilik ve İlaveler

KMK.'nın 43. maddesi, çok masraflı ve lüks nitelikte olan yenilik ve ilaveleri düzenlemiştir. Söz konusu maddenin birinci fıkrasında; “Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anataşınmazın bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.” şeklinde düzenlemiştir. Kanun koyucu, lüks ve çok masraflı olan giderler için sadece bunların yapılmasına karar

vermiş olan kat maliklerinin söz konusu giderlere katılması gerektiği hususunu düzenlemiştir.

KMK.'nın 43. maddesinde ifadesini bulan lüks ve çok masraflı nitelikteki yenilik ve ilavelerin yapılması için, bu hükümde bir açıklık olmamasına rağmen, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verilecek bir karar alınmalıdır. Zira kanun, daha az masraflı gerektiren faydalı yenilik ve ilaveler için bile bu yetersayı öngörmüştür. Yani, burada “evleviyet ilkesi” uygulama alanı bulacaktır²⁴⁷.

Söz konusu yenilik ve ilavelerin giderlerine, bunların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerinin, hangi oranda katılacakları hususu kanunda belirtilmiyor. Burada da, KMK.'nın 42/II hükmünde olduğu gibi faydalanma oranının esas alınması uygun olacaktır²⁴⁸.

Başlangıçta katılmamakla birlikte sonradan bu ilavelerin tesis ve koruma masraflarına kat maliki veya onun külli veya cüz'i halefleri kendi arsa payı oranlarında katılırlarsa yapılan bu lüks yenilik veya ilavelerden yararlanabilirler (KMK. m. 43/II).

Toplu yapılara ilişkin olarak yapılacak olan lüks masraflara ilişkin kararların alınması hususunda KMK.'nın 42. maddesinde yer alan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun aranması yönündeki düzenlemesi uygulama alanı bulacaktır. Bu durumda, yukarıda toplu yapıya ait faydalı masrafların yapılması hususundaki açıklamalarımıza paralel olarak öncelikli olarak söz konusu ortak yerin hukuki niteliği saptanacak daha sonra ise ortak yerin bağlı olduğu kat malikleri kurulu tarafından sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk sağlanarak kararlar alınacaktır. Ancak blok veya ada ortak yerine yapılacak çok masraflı ve lüks yenilik ve ilaveler, toplu yapının tamamını ilgilendirecek nitelik taşımakta iseler, burada toplu yapının

²⁴⁷ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.205; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.152. İsviçre Hukuku'nda lüks nitelik taşıyan yenilik ve ilavelerin yapılabilmesi için kat malikleri kurulunda sayı ve paylı mülkiyet paylarının çoğunluğu ile karar verilmesi gerekmektedir (ZGB. Art. 647e/II). Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **REY**, s.237.

²⁴⁸ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.152; **PULAK**, s.496; **ÖZKAN**, s.205. Aksi görüşe göre ise, kat malikleri arasında lüks nitelikteki giderler, kat maliklerinin payları oranında, paylaşırma esasına göre bölüştürülmelidir. **KARAHASAN**, Cilt I, s.564.

menfaatinin korunması açısından, yapılacak işler için karar alacak organ toplu yapı kat malikleri kurulu olacaktır.

Toplu yapılarda yer alan ortak nitelikteki yerlere ilişkin olarak yapılacak yenilik ve değişikliklerin faydalı veya lüks nitelik taşıyıp taşımadığı hususunun tespiti her zaman kolay olmayabilir. Toplu yapılarda yer alan ortak yerlere eklenecek bir havuz, kimi zaman lüks bir nitelik taşıırken kimi zaman lüks bir nitelik taşımayabilir. Bununla beraber, toplu yapılara eklenecek bir çocuk parkı faydalı bir nitelik taşıırken; toplu yapıda yer alan bloklarda uydu antenine geçiş veya güvenlik kamerası sisteminin kurulması lüks bir nitelik taşıyabilir. Bu hususun değerlendirilmesi yapılırken, toplu yapının niteliği, büyüklüğü ve bulunduğu yer, toplu yapıda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin sosyal ve ekonomik durumu gibi konuların da dikkatlice incelenmesi gerekmektedir.

d. Özürlülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler

KMK.'nın 42. maddesinin 5378 sayılı Kanun ile eklenen ikinci fıkrası hükmünde özürlülerin yaşamı için zorunlu yenilik ve ilavelerin nasıl yapılması gerektiği hususu düzenlenmiştir. Sözü edilen madde fıkrası uyarınca, proje değişikliği için ilgili mercilere başvuracak kat malikinin ya kendisinin ya da anataşınmazdaki bağımsız bölümde oturmakta olan aile bireylerinden birinin özürlü bulunması ve burada yaşamını sürdürebilmesi için ortak yer ve tesislerde belli bazı değişikliklerin (yenilik ve ilavelerin) yapılabilmesi için mevcut onaylı projede tadilat yapılmasının zorunluluk arz etmesi gerekmektedir²⁴⁹. Bu durumun yönetim tarafından tespit edilmesi ve dikkate alınmasının ardından, kat malikleri kurulunun en geç üç ay içerisinde toplanması ile birlikte, söz konusu toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanacaktır. Ancak Kanunda belirtilen üç aylık sürede kat malikleri kurulunun toplanamaması veya toplanmasına rağmen red kararı verilmesi halinde, ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna bağlı olarak ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılabilecektir. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği

²⁴⁹ GERMEÇ, 2. Bası, s.1106; PULAK, s.478.

veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandıracaktır. Böylece, başvuru sahibi bu onaylı projesine dayalı olarak gereken değişikliği yapabilecektir. Bununla birlikte, komisyonun teşkili, çalışma usulü ile özürünün kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürölüler İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenecektir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. Bu da, söz konusu değişiklik ve ilavelerin giderlerinin kimin tarafından karşılanacağıdır. Bu sorunun cevabı verilirken; yapılacak değişiklik ve ilavelerden yararlanma ilkesi mi dikkate alınmalıdır yoksa değişiklik ve ilavelerin giderlerinin ortak gider olarak kat maliklerinin tamamından mı tahsil edilmesi gerekmektedir? Bu konuda KMK.'nın 42. maddesinin üçüncü fıkrası; faydalı yenilik ve ilavelerin giderlerinin, yeniliklerden faydalananlar tarafından faydalanma oranına göre ödeneceğini düzenlemiştir. KMK.'nın 42. maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesinde belirtilen Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürölüler İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanacak yönetmelik, 22.04.2006 tarihli RG.'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. “Yapılarda Özürölülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik”in 12. maddesinde özürölülerin kullanımı için yapılacak tadilat giderlerinin kimin tarafından karşılanması gerektiği hususu düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca; proje tadilatına ilişkin inşaat ve imalat giderleri başvuru sahibine ait olacaktır. Söz konusu Yönetmelikte yer alan giderlerin paylaşılmasına ilişkin düzenleme, KMK.'nın 42. maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan yararlanma ilkesi göz önüne alınarak hazırlanmıştır. Bu sayede, özürölülerin faydalanması için yapılacak değişiklik ve ilavelere ilişkin giderler, başvuru sahibi tarafından karşılanacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. Bu husus ise, özürölülerin yaşamı için zorunluluk göstermesi halinde, proje tadilinin öncelikli olarak kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşölmesi gerekmektedir. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılabilecektir. Söz konusu Yönetmeliğin 12. maddesi, kat maliklerinin kendi aralarında anlaşamaması ihtimalinde, ilgili kat

malikinin talebi üzerine İdare tarafından onaylanan proje tadilatına ilişkin giderlerin başvuru sahibi tarafından karşılanması gerektiği konusunu düzenlemektedir. Ancak bu düzenlemeyi, KMK.'nın 42. maddesinin üçüncü fıkrası ile birlikte değerlendirdiğimizde; özürllüler için yapılacak proje tadilatlarının tamamı için uygulamak gerektiği sonucuna varılabilecektir. Dolayısı ile özürllüler için yapılacak proje tadilatlarında, bu tadilatlara ilişkin giderler; bu tadilattan yararlanacak olan malikler tarafından karşılanmalıdır²⁵⁰. Ancak istisnai olarak diğer kat maliklerinin de yararlanması imkanı bulunan proje tadilatları hakkındaki giderler; yararlanacak olan maliklerin tamamından karşılanmalıdır.

Toplu yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikinin kendisinin veya bağımsız bölümde oturmakta olan aile bireylerinden birisinin özürllü olması halinde, KMK.'nın 42. maddesinin ikinci fıkrası kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Burada toplu yapı kat malikleri kurulunda, söz konusu proje tadili görüşülecek ve toplu yapı kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun sağlanması ile birlikte proje tadili hakkında karar alınacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulunun belirtilen üç ay içerisinde toplanamaması veya toplanmasına rağmen red kararı vermesi halinde; ilgili bağımsız bölüm malikinin talebi üzerine ilgili merciler tarafından proje değişikliği talebi kabul edilebilecektir. Bu tasdikli projeye istinaden gerekli inşaat, onarım ve tesisler yapılabilecektir. Toplu yapı kapsamında yapılacak proje tadilatına ilişkin giderler ise projeden yararlanacak olan bağımsız bölüm maliki veya malikleri tarafından karşılanacaktır.

e. Anayapının Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin ve Yakıtının Değiştirilmesi

KMK.'nın 42. maddesinin 4. fıkrasına; “Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin

²⁵⁰ Bu konuda benzer görüş için bkz. **PULAK**, s.479. **PULAK**'a göre, bu gibi değişiklik ve ilaveler anataşınmazın tümünü ve dolayısıyla tüm kat maliklerini ilgilendiren, onların tümüne faydalı değişiklik ve ilaveler olmadıkça giderleri salt değişiklik ve ilaveden yararlanan bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanmalıdır. **PULAK**, s.479.

ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.” hükmü eklenmiştir.

Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır (KMK. m. 42/V).

KMK.’nın 42. maddesine eklenen dördüncü fıkra ile kat maliklerinden birinin isteği ile anayapıya ısıtma yalıtımının yapılması, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümünün yapılması ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden bireysel sisteme veya bireysel sistemden merkezi sisteme dönüştürülebilmesi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk ile verecekleri bir karar almaları gerektiği hususu düzenlenmiştir. Ancak kanun koyucu burada bir ayırım yapmıştır. Söz konusu ayırım uyarınca; toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve bunun üzerindeki yapılarda merkezi ısıtma sisteminin bireysel ısıtma sistemine dönüştürülebilmesi için, kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı bakımından oybirliği ile bir karar vermeleri gerekmektedir.

KMK.’nın 42. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, yapılacak ortak işlerin giderleri kat maliklerince arsa payı oranına göre ödenecektir. Buna göre, anayapının ısı yalıtımının sağlanması, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkeziden bireyselle veya bireyselden merkezi sisteme dönüştürülmesi konularında yapılacak olan ortak işlerin giderlerinden anayapıdaki kat maliklerinden her biri arsa payı oranında sorumlu ve payına düşen gideri ödemekle yükümlü olacaktır²⁵¹.

²⁵¹ GERMEÇ, 2. Bası, s.1111, PULAK, s.482. Değişik dördüncü fıkradaki “Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir” hükmünde sözü edilen Yönetmelik RG.’nin 14.04.2008 gün 26847 (mükerrer) sayılı nüshasında yayımlanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu konuyla ilgili olarak söylenmesi gereken husus, kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazların kendi bünyelerinde sağladıkları ısı giderlerinin paylaştırılmasıyla ilgili esasların yine Kat Mülkiyeti Kanunu’nda (m.20) düzenlenmiş olduğu, Yönetmelik hükümlerinin ise bu tür giderlerin paylaşımını değil, jeotermal enerji vb. kaynaklar kullanılarak tek bir merkezde ısıtılan suyu il veya ilçe gibi büyük çaplı yerlerdeki çok fazla sayıda binada kullanma veya ısınma

Toplu yapılar için de KMK.'nın 42. maddesinin dördüncü fıkrası uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapılar içerisinde yer alan blok veya blok niteliği taşımayan yapılarda bu yönde yapılacak bir değişiklik için hangi kat malikleri kurulunun yetkili olması gerektiğinin belirlenmesi gerekmektedir. Toplu yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin ısıtma yalıtımının yapılması, ısıtma sisteminin merkezi sistemden bireysel sisteme veya bireysel sistemden merkezi sisteme dönüştürülebilmesi için kanaatimizce toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olması gerekmektedir. Burada yapılacak değişiklikler toplu yapının tamamını kapsayıcı nitelik taşımaktadır. Toplu yapılarda bağımsız bölümler arasındaki düzenin rahat işleyebilmesi için, bu gibi konularda bağımsız bölümler arasında yeknesaklık bulunması gerekmektedir. Burada toplu yapının ısınma sistemine ilişkin yapılacak değişiklikler, toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendirmesi sebebi ile toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından karar alınması gereken işlerden sayılmalıdır. Dolayısı ile bu konuda toplu yapı kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu dikkate alınarak karar vermesi daha uygun olacaktır. Ancak eğer, değişiklik yapılacak yapının toplam inşaat alanı ikibin metre kare ve üzeri ise, bu takdirde merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülebilmesi ancak toplu yapı maliklerinin hem sayı hem de arsa payı bakımından oybirliği ile verecekleri bir kararla mümkün olabilecektir.

2. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren İşler

a. Yönetim Planının Değiştirilmesi

KMK.'nın 28. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. KMK.'nın 70. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır. Toplu yapılara ilişkin yönetim planlarının

amaçlı olarak kullanılması halinde bunun karşılığı bedelin hesaplanıp tahsili usul ve esaslarını düzenlemekte olduğudur. **PULAK**, s.485.

değiştirilebilmesi için, kanun koyucu KMK. m. 28 ile paralel bir düzenleme getirmiştir²⁵².

KMK.'nın 70. maddesinin ikinci fıkrasında; geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir, şeklinde bir düzenlemeye yer verilmiştir. Dolayısıyla, kanun koyucu, toplu yapılarda geçici yönetim planının değiştirilmesi hususunda da beşte dört çoğunluk oy esasını aramıştır²⁵³.

b. Anataşınmazın Bakımına, Güzelliğinin Korunmasına İlişkin Değişiklikler

Kat malikleri, anataşınmazın mimari durum ve güzelliğini ve sağlamlığını korumaya ve bunları bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar (KMK. m.19/I). Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin dış kısımlarını, anayapının güzelliğini ve sağlamlığını bozmayacak bir şekilde muhafaza etmelidirler²⁵⁴.

KMK.'nın 19. maddesinin ikinci fıkrası 5711 sayılı Kanunun 8. maddesi ile değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklik uyarınca; “Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm

²⁵² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, VII, B, 3.

²⁵³ 5912 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 5. maddesi ile KMK.'ya eklenen Geçici 2. madde uyarınca; bu kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli olacaktır.

²⁵⁴ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.79; ERDOĞAN, s.80; KARAHASAN, Cilt I, s.248.

maliklerinin ortak rızası ile anayayıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.”²⁵⁵.

KMK.’nın 19. maddesinin ikinci fıkrası, 5711 sayılı Kanun ile değiştirilmeden önce, kat maliklerinden hiçbiri, bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça, kendiliğinden, anataşınmazın tamamını veya sadece kendi bölümünü kapsayan dış badana, boya veya benzeri dış değişiklikler yapamıyordu. Ancak yapılan değişiklik ile kat maliklerinden birinin ortak yerlerde inşaat, onarım, tesisler, değişik renkte badana ve boya yapmaları ya da yaptırmaları, ancak kat maliklerinin bu konuda beşte dördünün yazılı rızası olmasına bağlanmıştır. Önceki metinde, oybirliği aranırken, değişiklik ile kat maliklerinin beşte dördünün rızası aranmıř²⁵⁶, bu rızanın şekli de kanun koyucu tarafından belirtilmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca, kat maliklerinin yazılı rızası aranacaktır. Burada kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklarla ilgili olarak uygulamada maliklerin rızalarının varlığı konusunda sık sık ispat sorunu yaşandığından bu konudaki sıkıntıları gidermek için rızanın yazılı olarak verilmiş olması hususu düzenlenmiş, başkaca bir şekil şartı aranmamıřtır²⁵⁷. İspat sorunu açısından çıkacak uyuşmazlıkları önlemek amacı ile kat malikleri tarafından verilecek rızanın yazılı şekle bağlanması, yerinde bir çözüm yolu olmuştur.

²⁵⁵ Alman Kat Mülkiyeti Kanunu’nda bu konuda daha farklı bir sistematik izlenmiştir. Alman Kat Mülkiyeti Kanunu’nda bakım ve onarım tedbirleri çeşitli sınıflandırmalara tabi tutulmuştur. Bunlar, anataşınmaza ilişkin bakım ve koruma tedbirleri (WEG. § 21/IV, V N. 2), ihtiyaç duyulması halinde modernleştirmeye yönelik yapılacak onarımlar (WEG. § 22/III), ihtiyaç olmadan yapılacak modernleştirmeye yönelik onarımlar (WEG. § 22/II) ve anataşınmazda alınacak inşaat tedbirleri ve yapılacak değişiklikler (WEG. § 22/I) dir. Ancak Alman Kat Mülkiyeti Kanunu belirtilen bu değişiklik, bakım ve onarım işleri için farklı karar nisapları belirlemiştir. Örneğin; bakım ve onarım amaçlı yapılacak işler için basit oyçokluğu kabul edilmiştir. Bu konuya ilişkin bir örnek vermek gerekirse, anataşınmazın dış cephesinin sıvasının, badana ve boyasının yapılması için kat malikleri kurulunun basit oyçokluğu ile verecekleri bir karar gerekmektedir. Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi ve şematik için bkz. **FRITSCH**, s.66.

²⁵⁶ Bu değişiklik bazı yazarlar tarafından eleştirilmiştir. Bu konuda CAN’ın görüşüne göre; bu yasa kuralları irdelendiğinde, Anayasamıza göre mülkiyet hakkı, “Ancak kamu yararı amacıyla kanunla” sınırlanabilmektedir. Buna koşut olarak Türk Medeni Kanunu’nda paylı malın üzerinde önemli sayılan işlerin yapılmasının oybirliğini gerektireceği belirtilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19. maddesinin 2/1 tümcesinde de değişiklikten önce hem Anayasamıza hem de Türk Medeni Kanunu’na uyumlu olarak “onarım” ve benzeri önemli değişiklikler için bütün kat maliklerinin oybirliği aranmakta iken her nasılsa bu son değişiklikle “oybirliği” yerine “bütün kat maliklerinin beşte dördü” denilerek kişilerin mülkiyet hakkı sınırlanmıştır. **CAN Saffet**, Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.:77, Temmuz Ağustos, Ankara 2008, s.343-344. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **CAN**, s.343 vd.

²⁵⁷ **TEMEL Mehmet**, Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan Değişiklikler, Adana Barosu Dergisi, Y.:1, S.:4, Ekim-Kasım-Aralık 2007, s.109; **PULAK**, s.194 vd.

KMK.'nın 19. maddesinin ikinci fıkrasında, 5711 sayılı Kanun ile getirilen değişikliklerden bir diğeri ise, acilen yapılması gereken onarım işleri ve anayapının güçlendirilmesi ameliyeleri için diğerkat maliklerinin rızasının aranmayacağının düzenlenmiş olmasıdır. Ancak bu hususun gerçekleşebilmesi için kanun koyucu iki şart aramıştır. Bunlar; ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması ve bu onarım ve güçlendirmenin projeye ve tekniğe uygun biçimde yapılmış olmasıdır. Bu şartların gerçekleşmesi ile birlikte bağımsız bölüm maliki, diğerkat maliklerinin rızasına gerek kalmaksızın onarım işleri ve anayapının güçlendirilmesi ameliyelerini yapabilecektir.

Ortak yerlerde yapılacak tesisat ve onarım için diğerkat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını gerekli kılan KMK. m. 19/II hükmü, KMK. m. 42/I hükmü ile sınırlandırılmıştır. Gerçekten KMK. m. 42/I'e göre, ortak yerlerin düzgün, daha rahat ve kolay kullanımı veya bunlardan elde edilecek faydaların çoğaltılması için yapılacak yenilik ve ilavelerin, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile karara bağlanması gerekmektedir²⁵⁸. Dolayısı ile ortak yerlere yapılacak yenilik ve ilavelerin, öncelikli olarak KMK.'nın 42. maddesi kapsamına mı yoksa KMK.'nın 19. maddesi kapsamına mı dahil olduğunun tespiti gerekmektedir. Bundan sonradır ki, gerekli nisap sağlanarak söz konusu değişiklikler yapılacaktır. Ancak bu ayrımı şu şekilde yapabiliriz: Anayapıya yapılacak faydalı yenilik ve ilaveler dışında kalan, anayapının ortak yerlerinde yapılacak her türlü tesisat, onarım ve değişiklik için KMK.'nın 19. maddesi kapsamında kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranacaktır. Her ne kadar kanun koyucu tarafından bu şekilde bir ayırım yapılmışsa da, bu konuda kesin bir sonuca varmak mümkün değildir. Anayapıda yapılacak değişikliğin özelliği dikkate alınarak, KMK.'nın 42. maddesi kapsamına mı yoksa KMK.'nın 19. maddesi kapsamına mı girdiği tespit edilmelidir. Bu hususun tespitinin güç olduğu durumlarda ise, KMK.'nın 19. maddesi kapsamında değerlendirme yapılmalı ve kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınarak söz konusu tesisat, onarım veya değişiklik yapılabilmelidir.

²⁵⁸ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.80.

Toplu yapılar için de aynı düzenleme kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapı kat malikleri, toplu yapının mimari durum ve güzelliğini ve sağlamlığını korumaya ve bunları bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar (KMK. m.19/I).

Toplu yapı kat maliklerinin, toplu yapıda bulunan kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını almadıkça; ortak yerlerde inşaat, onarım, tesisler, değişik renkte badana ve boya yapmaları ya da yaptırmaları mümkün değildir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir nokta vardır. Toplu yapı kapsamında bulunan bir blokta söz konusu inşaat, onarım ve tesislerin yapılması veya badana ve boya yapılması için; toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin mi beşte dördünün yazılı rızasına ihtiyaç bulunmaktadır? Yoksa sadece bir blokta KMK.'nın 19. maddesi tanımına giren bir değişiklik yapıldığı takdirde, sadece o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinin mi beşte dördünün yazılı rızasının aranması gerekmektedir?

Bu sorunun cevabını verebilmek çok kolay olmayacaktır. Ancak söz konusu onarım ve tesisler, sadece bir blokta yapılmakta ise ve toplu yapı kapsamında bulunan diğer bağımsız bölüm maliklerinin menfaatini ilgilendirmeyen (kapsamına almayan) bir değişiklik söz konusu ise, sadece o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması yeterlidir. Ancak söz konusu onarım, tesis vb. bütün toplu yapıyı ilgilendirecek nitelikte ise (örneğin badana veya boya yapılması gibi), toplu yapı kapsamında bulunan bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması gerekli olacaktır. Burada değerlendirmeyi yaparken dikkate aldığımız kıstas, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin menfaat birliğidir. Tüm toplu yapının menfaatini ilgilendiren bir onarım, tesis yapılması, badana veya boya işlerinin yapılması söz konusu olduğunda, toplu yapıda bulunan tüm maliklerin beşte dördünün yazılı rızasının alınması gerekecektir.

C. Oybirliği Gerektiren İşler

Kanun koyucu, çok önemli gördüğü bazı işlerin yapılabilmesi için, kat maliklerinin oybirliği ile karar vermesini aramıştır. Kanunda bu haller tek tek belirtilmiştir. Bu işler için alınacak kararlar, bütün kat maliklerinin oybirliğini gerektirdiği için, bu konuda yapılacak toplantı için gerekli yetersayının da oybirliği

olduğu kendiliğinden anlaşılmaktadır. Demek ki, oybirliğini gerektiren işlerde toplantı ve karar yetersayıları yek diğerinin aynı olup, bu yetersayılar, bütün kat maliklerinin katılımını gerektirmektedir²⁵⁹.

Oybirliği ile yapılan işleri şu şekilde değerlendirebiliriz:

1. Bir Mesken (Konut) Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümün Eğlence veya Toplantı Yeri, Gıda ve Beslenme Yeri, İmalathane, Boyahane, Basımevi, Dükkan, Galeri veya Çarşı Gibi Yerler Haline Getirilmesi

KMK.'nın 24. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; anataşınmazın kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlar ile açılabilir²⁶⁰.

Kat malikleri kurulu, tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün kullanma biçimini, oybirliği ile alacağı bir karar ile bile istediği gibi değiştiremez. Kat malikleri kurulu, ancak bir bağımsız bölümü, KMK. m. 24/II'de söz konusu edilen yerlere ve onlara benzer nitelikte eğlence ve toplantı yerine veya gıda ve beslenme veya diğer çeşitten ticaret yerlerine dönüştürebilecektir²⁶¹. Bu husus KMK. m. 24/I'de açıkça belirtilmiştir. KMK. m. 24/I uyarınca; anataşınmazın kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri

²⁵⁹ HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.205. İsviçre Hukuku'nda kat malikleri kurulunun oybirliği ile alacağı kararlar için bkz. REY, s.237; FRIEDRICH, § 36, N. 1-10; WEBER, s.380.

²⁶⁰ Alman Hukuku'nda da kat malikleri kurulunun oyçokluğu ile alacağı kararlar birlikte, bağımsız bölümün kullanma biçimi ve niteliği değiştirilebilmektedir. Bu konuda ayrıntılı açıklama ve örnekler için bkz. SAUREN, § 15, N. 16 vd.; MÜLLER, s.92 vd.

²⁶¹ HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.206; ERDOĞAN, s.100; KARAHASAN, Cilt I, s.358.

hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler²⁶² bu hükmün dışındadır.

Bu noktada cevaplanması gereken bir soru ile karşılaşmaktayız. Acaba, KMK. m. 24/I'deki “dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır” ibaresi ile ne ifade edilmek istenmektedir? Kanaatimizce, kütükte mesken olarak gözüken bağımsız bölümlerin muayenehane şeklinde kullanılabilmesi için kat malikleri kurulunun bütün üyelerinin oybirliği halinde alacakları bir karara ihtiyaç duyulmaktadır. KMK.'nın 24. maddesinde, belirttiğimiz ifadeden hemen önce “kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür” ibaresi yer almıştır. Bu son ifade, kendisinden önceki bu hükümle ilgili gözükmemektedir. Daha da önemlisi, bu yorumun amaca da uygun olmasıdır. Zira, özellikle muayenehaneler, bazı zamanlarda hastaların çokluğu ve gelip gitmeleri yüzünden binanın mesken olma özelliğini zedeleyecek bir pozisyonda bulunmaktadır²⁶³. Ancak Yargıtay bu konuda vermiş olduğu kararlarında aksi yönde görüş bildirmiş ve KMK.'nın 24. maddesi ile doktor muayenehaneleri hakkında getirilmiş istisnanın uygulanabilmesinin ancak yönetim planında aksine bir hüküm olmaması halinde mümkün olabileceğini belirtmiştir²⁶⁴.

²⁶² Muayenehane, teşhis yanında tedavinin de yapılmadığı ve tek bir tıbbi uzmanlığın yapıldığı yerdir. Yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre tıp doktorları ve diş hekimlerinin çalıştıkları yerler muayenehanedir. Mesken nitelikli bağımsız bölümde muayene değil, tedavi yapılıyorsa, çalışma klinik niteliğinde olur. Klinik, ayakta hasta muayene ve tedavi eden gerekli sıhhi ve fenni şartları taşıyan kuruluş demektir. **YALÇIN**, Kat Mülkiyeti Kanunu, s.65.

²⁶³ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.206 vd; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.156 vd. Ancak bu konuda aksi yönde görüşe sahip olan **PULAK**'a göre; madde metninde yer almamakla birlikte, kat irtifaklı veya kat mülkiyetli anataşınmazların yönetim planında yer alan ve bağımsız bölümlerin tapuda kayıtlı nitelikleri dışında kullanılmalarını tamamen yasaklayan bir hükmün veya bu hususta alınmış bir kat malikleri kurulu kararının varlığı, doktor muayenehaneleri ve bürolarla ilgili istinaları geçersiz kılar. Başka bir ifade ile yönetim planında yasaklayıcı bir hüküm veya yasaklayıcı bir kat malikleri kurulu kararı var ise, mesken cinsli bağımsız bölümlerde doktor muayenehanesi veya büro açılmaz. **PULAK**, s.306.

²⁶⁴ YHGK.'nın bir kararı uyarınca; “...Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre, tapuda mesken olarak gösterilen bir bölümde işyeri açılabilmesi için buna kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekir. Yargıtay uygulamalarında mesken nitelikli bağımsız bir bölümde doktor muayenehanesi, avukat yazıhanesi veya mühendislik bürosu açılabilmesi sözü edilen yasa maddesinde belirtilen işyeri niteliğinde sayılmamakta ve dolayısıyla tüm kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları bir kararın varlığı aranmamakta ise de, tüm kat malikleri ile onların külli ve cüz'i haleflerini bağlayan sözleşme niteliğindeki yönetim planının 12. maddesinde bağımsız bölümlerin tapu sicilinde belirtilen nitelikleri dışında kullanılmayacağı açıkça hükme bağlanmış olduğundan, buna göre büronun da tapu sicilinde belirtilen mesken niteliğinde olmadığı gözetilerek dava konusu 11 ve 18 numaralı davalılara ait bağımsız bölümlerin tapuda yazılı olan mesken

Toplu yapılarda bu durum nasıl değerlendirilmeli sorusunun cevabı her zaman kolay olmayacaktır. Toplu yapı kapsamında bulunan ve kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin açılabilmesi için KMK.'nın 24. maddesinin 2. fıkrası kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Bu husus dikkate alındığında, toplu yapı kapsamında bulunan bir bağımsız bölümde değişiklik yapılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması gerekmektedir. Bir bloğa ait ortak yerlerde bu yönde bir değişiklik yapılacaksa, elbette buna ilişkin karar alma yetkisi, blok kat malikleri kuruluna ait olacaktır. Aynı durum, adanın ortak yerlerinde ada kat malikleri kurulunun, toplu yapıya ilişkin ortak yerlerde ise toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olacağı sonucunu çıkarmaktadır. Bu husus, KMK.'nın "Yönetim" başlıklı 69. maddesinde açıkça düzenlemiştir.

Ortak yer niteliği taşımayan ve bir bloğa ait bir bağımsız bölümde bu nitelikte bir değişiklik yapılması ihtimalinde; bu hususa ilişkin karar hangi kat malikleri kurulu tarafından alınacaktır? Örnek olarak, zemin katta bulunan bir bağımsız bölüm maliki, bu zemin katında pastane açmak istemektedir. Bu konuda KMK.'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Burada gözden kaçmaması gereken nokta, her ne kadar bloğa ait bir bağımsız bölümde KMK. m. 24/II'de belirtilen yerlerden birisi açılabilir, söz konusu bağımsız bölüm içerisinde yer alacak pastanenin, toplu yapı kapsamında bulunması ve bu nitelikte yer alan (sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi) yerlerin, tüm toplu yapı malikleri ve üçüncü kişiler tarafından

niteliğine dönüştürülmesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile bu yoldaki istemin reddi yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir..."; YHGK., E. 2005/16-695, K. 2005/759, T. 21.12.2005, bu karar için bkz. **GERMEÇ**, 2. Bası, s.746 vd.; bu karara benzer karar için YHGK., E. 2003/18-411, K. 2003/417, T. 11.6.2003 sayılı kararı (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası); YHGK., E. 2002/18-772, K. 2002/1090, T. 20.12.2002 sayılı kararı (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası). Yargıtay'ın bu konuda benzer kararları için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.155 vd.; **PULAK**, s.307 vd.; **KARAHASAN**, Cilt I, s.364 vd. Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu kararların özeti için bkz. **ODYAKMAZ** Nevzat, Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 2008, s.53-54; **OY** Osman, Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2009, s.82 vd.

yararlanılacak durumda olmasıdır. Burada, toplu yapı içerisinde bulunan bir bağımsız bölümün kamuya açılması söz konusu olacaktır. Toplu yapıda bulunan bir bağımsız bölümün kamunun kullanımına açılması ise, toplu yapının tamamının iç güvenliğini ve menfaatini ilgilendiren bir durumdur. Dolayısıyla, söz konusu bağımsız bölümün niteliğinin değiştirilmesi tüm toplu yapıyı ilgilendiren bir husus haline dönüşmektedir. Buradan hareketle, söz konusu bağımsız bölümün KMK. m. 24/II kapsamında niteliğinin değiştirilebilmesi için, toplu yapı kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması gerekecektir. Aksi takdirde, toplu yapının tamamını ilgilendiren bir konuda sadece blok kat malikleri kurulunun karar alması gibi bir sonuç ortaya çıkacaktır ki, kanaatimizce bu çözüm yolu yerinde bir çözüm yolu olmayacaktır.

Burada bir kere daha önemle belirtilmesi gereken bir konu vardır. KMK. m. 24/II’de belirtilen “kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi”nden maksat ilgili taşınmazda bulunan bütün kat maliklerinin kat malikleri kurulu toplantısına katılması ve oybirliği halinde karar vermesidir. Yoksa toplantıya katılanların oybirliği ile verecekleri bir karar burada yeterli değildir²⁶⁵.

Toplu yapılar açısından da aynı durum söz konusu olacaktır. Toplu yapı kapsamında bulunan ve kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümde sinema, tiyatro gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin açılabilmesi için toplu yapı kapsamında yer alan kat malikleri kurulu üyelerinin tamamının bu toplantıya katılması ve oybirliği halinde karar vermesi gerekmektedir.

KMK. m. 24/II’nin aradığı kararın alınması, hakkın kötüye kullanılması sayılacak şekilde engellenirse, ilgili kat malikinin KMK. m. 33 gereğince hakime başvurma hakkı olmalıdır. Kurulun (olumlu oy vermeyen kat malikinin veya maliklerinin) hakkını kötüye kullandığı iddiasında olan ve bu nedenle kurul kararına razı olmayan kat maliki, KMK. m. 33 uyarınca, taşınmazın bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesinde, isteği kabul etmeyen kat malikleri aleyhine dava açarak, hakim

²⁶⁵ ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.158; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.543-544; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.72; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.205; ERDOĞAN, s.100.

müdahalesini talep edebilir. Hakim, isteği haklı görürse, mahkeme kararı, kurul kararının yerini alır²⁶⁶. Kanaatimizce, bu hususun toplu yapılar için de uygulama alanı bulması gerekmektedir. Ancak hiç şüphesiz ki, hakim bu kararı verirken son derece dikkatli davranmalıdır. Özellikle, toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölümün konumu, değiştirilmek istenen yerin niteliği, söz konusu değişikliğin toplu yapıya uygun olup olmadığı, bu yerin toplu yapıya zarar verecek nitelikte olup olmadığı ve toplu yapının özelliği dikkate alınarak bir karar verilmelidir.

Bu dava KMK. m. 33/II gereğince, değişiklik isteğini reddeden bağımsız bölüm maliklerine karşı toplu yapının bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde açılacaktır.

KMK. m. 24/III hükmü gereğince; kat malikleri kurulu kararı, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölüm maliklerinin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilecektir. Bu hüküm, ilgili binadaki bağımsız bölümlerden herhangi birinin mülkiyetini sonradan kazanacak olan kimselerin bu hususta vaki olabilecek itirazlarını ve dolayısıyla ortaya çıkabilecek ihtilafları önlemek maksadıyla düzenlenmiştir²⁶⁷.

2. Anataşınmaza Yeni Bağımsız Bölüm Eklenmesi veya Mevcut Çekme Kat Yerine Tam Kat Yapılması veya Zemin veya Bodrum Katlarında veya Arsanın Boş Kısımında 24. Maddenin İkinci Fıkrasında Yazılı Yerlerin Sonradan Yapımı veya İlavesi

Kat maliklerinden hiçbirisi kendiliğinden anataşınmazın ortak yerlerinde “bağımsız bölüm” inşa edemez. KMK. m. 44/I uyarınca; anataşınmazın üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24. maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin

²⁶⁶ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.76; ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.161; ERDOĞAN, s.101.

²⁶⁷ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.73; ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.163; PULAK, s.306. Ancak bu hüküm olmasaydı bile, bağımsız bölümlerden birini sonradan iktisap edecek olan kimsenin gene itiraz hakkı olmaması gerekirdi. Zira, KMK. m. 32/II hükmüne göre, kat malikleri kurulunun kararları bütün kat malikleriyle onların külli ve cüz’i haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayacaktır. ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.163, dnp. 257.

sonradan yapımı veya ilavesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekmektedir. Burada oybirliği ile karar verilmesinden amaç, kat malikleri kurulunun usulüne uygun olarak toplanması ve kat maliklerinin tamamının verilecek karara olumlu oy vererek katılmasıdır.

Bağımsız bölümün ilavesi veya katların genişletilmesi için KMK. m. 44 üç şart aramaktadır:

- a. Bütün kat maliklerinin kurul olarak oybirliği ile karar vermesi,
- b. Anataşınmazın bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliği ile tespit edilmesi,
- c. İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14. maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun anataşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anataşınmazın kapanan eski kütük sayfasıyla 13. madde hükmüne göre bağlantı sağlanmasıdır.

Görülüyor ki, bütün kat maliklerinin kurul olarak yeni bağımsız bölüm ilavesi için vereceği kararda, yapılacak bu bağımsız bölüm için ayrılan arsa payı ve yeni duruma göre diğer bütün bağımsız bölümlere bağlanacak arsa payları da tespit edilecektir. Yeni bağımsız bölüm yapımı söz konusu olunca, buna bağlanan arsa payı üzerinde kat irtifakı kurulması da zorunlu hale getirilmiştir²⁶⁸.

İlave edilecek bağımsız bölümlere ilişkin, arsa payına bağlı kat irtifakının tesisi (tescili) aşağıdaki şekilde olur.

- a. Arsanın bütün paydaşlarının (yani bütün kat maliklerinin), kat irtifakının kurulmasını talep eden bir dilekçe ile tapu sicil memuruna müracaat etmeleri gerekir. Bu dilekçede, (ilave edilecek bağımsız bölümlere tahsis

²⁶⁸ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.164; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.95; **GÜRİSOY/EREN/CANSEL**, s.491; **ERDOĞAN**, s.164; **PULAK**, s.501; **KARAHASAN**, Cilt I, s.571.

edilenler de dahil olmak üzere) yeniden tespit edilen arsa payları belirtilir. Dilekçeye ayrıca, KMK. m. 2/a, c ve d'ye uygun yapılmış ve belediyece tasdik edilmiş proje, plan ve diğer belgelerin eklenmesi lazımdır.

- b. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin yetkili olduğuna kanaat getirirse, kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler; bu sözleşme tescil talebinin de yerini alır (KMK. m. 13/I). Bu sözleşmeye bütün kat malikleriyle, yapılacak bağımsız bölüme ve bu bölüme tahsis edilen arsa payına sahip olacak şahıs veya şahıslar taraf teşkil ederler. Sözleşmede arsa paylarındaki değişiklik de belirtilir.
- c. Sözleşme düzenlenince, bu kat irtifakı bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilir (KMK. m. 44/I-c). Kat irtifakının, ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı ile yapının verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler de kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine işaret edilir. Ayrıca anataşınmazın kapatılmış olan eski kütük sahifesi ile KMK. m.13'e göre bağlantı sağlanır (KMK. m. 44/I-c)²⁶⁹.

Bazı ilaveler veya genişletmeler sadece belli bir kat malikinin yararınadır. Özellikle çekme katın genişletilmesinde durum böyledir. Böyle hallerde diğer kat maliklerinin masrafa katılmaları elbette söz konusu olmaz. Teras katı kimin mülkiyeti altında ise inşaat giderlerini de o çeker²⁷⁰. Ancak mevcut katların üstüne yeni katlar çıkılması veya arsaya ev veya garaj yapılması gibi hallerde yeni bağımsız bölümler

²⁶⁹ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.95-96.

²⁷⁰ TEKİNAY, Kat Mülkiyeti, s.123. YHGK.'nın 5.4.1974 T. ve E. 1971/5-465, K. 335 sayılı kararına göre, çekme daireye oda eklenmesine muvafakat etmiş olan kat malikleri, bu odaya yeni kalorifer dilimleri konmasına itiraz edemezler. Ancak, yeni dilimlerin eklenmesi yakıt giderlerini arttıracığından diğer malikler-arsa paylarında değişiklik yapmaya gerek olmadığı takdirde- yönetim planının giderlerle ilgili maddesinde yeni bir düzenleme yapılmasını isteyebilirler. TEKİNAY, Kat Mülkiyeti, s.123, dpn. 3.

üzerinde bütün kat malikleri hak sahibi olabilirler. Ancak hak sahibi olabilmek için inşaat giderlerine katılmak gerekir²⁷¹.

KMK. m. 44/II uyarınca; sözü edilen ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebi ile azalan kısmının, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri resmi senette belirtilecektir.

KMK.'nın 44. maddesinin son fıkrasında ise, bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir, şeklinde bir düzenleme bulunmaktadır.

Sonradan ilave edilen bağımsız bölümün kime ait olacağı ve giderlerinin kimin tarafından karşılanacağı hususu da bağımsız bölüm ilavesine karar veren kat malikleri tarafından tayin edilir ve kat irtifakının tesisine ilişkin resmi sözleşmede tespit edilir²⁷². Yeni bağımsız bölüm bütün kat maliklerinin paylı mülkü olmak üzere yaptırılabilceği gibi, kat maliklerinden birine veya bir kaçına veya üçüncü bir şahsa ait olmak şartıyla inşa edilebilir. Yeni ilave edilen bağımsız bölüm, tamamlandıktan sonra, bir kişiye ait olacaksa onun adına, birden fazla kişiye ait olacaksa, paylı mülkiyet olarak (payları genel hükümlere göre belli edilmek şartıyla) onlar adına kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilir²⁷³.

Ortak yerlerde yapılan ve bir katın genişletilmesi niteliğini almadan sadece kullanmayı ve yararlanmayı kolaylaştıran ve her halde arsa paylarında değişiklik yapmayı gerektirmeyen inşaat ve tesisler için KMK.'nın 44. maddesinin uygulanmasına

²⁷¹ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.123.

²⁷² **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.97; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.167; **KARAHASAN**, Cilt I, s.573.

²⁷³ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.97.

gerek yoktur. Bu gibi inşaat ve tesisler için KMK. m. 19/II'nin uygulanması gerekecektir²⁷⁴.

KMK. m. 44'ün aradığı kararı elde edemeyen kat malikinin KMK. m. 33 uyarınca hakime başvurabileceğini de belirtmek gerekmektedir. Mesela, çekme katın tam kat haline getirilmesine belediyece izin verildiği ve diğer bir haklı sebep de bulunmadığı halde, kat malikleri kurulunun bu yoldaki isteği reddetmesi üzerine kendisine başvuru hakimi, söz konusu kurul kararının yerine geçecek müsaadeyi verebilecektir²⁷⁵. Ancak bu hususun gerçekleşebilmesi için kat malikleri kurulunun red kararının açıkça hakkın kötüye kullanılması hallerinden birisini oluşturması gerekmektedir.

KMK.'nın 44. maddesi toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır. Buna göre, toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölüm malikleri kendiliğinden bağımsız bölüm inşa edemeyeceklerdir. Toplu yapı içerisinde yer alan blokların veya blok niteliği taşımayan yapıların üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24. maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekmektedir. Toplu yapı kapsamında yer alan kat malikleri kurulundan hangisinin bu konuda karar almaya yetkili olacağına ilişkin bir düzenleme kanunda yer almamaktadır. Kanaatimizce, toplu yapıda yer alan herhangi bir bağımsız bölüme KMK. m. 44 kapsamında eklenecek kat ilavesi vb. için toplu yapı kat malikleri kurulunun oybirliği ile verecekleri bir karara ihtiyaç bulunmaktadır. Toplu yapı kapsamında yer alan bağımsız bölüme eklenecek kat ilavesinde, yeni eklenen bağımsız bölüm malikleri de toplu yapı içerisinde yer alan ortak yerlere paylı mülkiyet hükümleri çerçevesinde malik olacaklar ve toplu yapıda yer alan ortak yerlerden bu kapsamda yararlanma imkanı bulacaklardır. KMK.'nın "Ortak Giderlere Katılma" başlığı altında düzenlenen 72. maddesi uyarınca; toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin olarak ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri

²⁷⁴ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.123; **PULAK**, s.502.

²⁷⁵ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.97; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.168; **ERDOĞAN**, s.164-165.

tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.”. Bu hüküm çerçevesinde bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak gider bütün kat malikleri tarafından karşılanacaktır. Bu kapsamda, toplu yapıya eklenecek bağımsız bölüm malikleri de toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerin giderlerine katılacaklardır. Bu husus ise bağımsız bölüm eklenmesinin, bütün toplu yapı yönetimini ilgilendiren bir durum olduğunu açıkça bize göstermektedir. İşte bu gerekçeye istinaden, KMK. m. 44 kapsamında yer alan işlere ilişkin verilecek kararların menfaat ilkesi gereğince toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından oybirliği ile alınacak bir kararla gerçekleştirilmesi yerinde olacaktır.

3. Anayapının Dış Duvarlarının, Çatı veya Damın Reklam Maksadıyla Kiralanması Gibi Önemli Yönetim İşleri

KMK. m. 45 uyarınca; anataşınmazın dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

Kanunda “gibi” kelimesi kullanıldığı için, buradaki sayım sınırlayıcı değildir. Şu halde, anataşınmazın dış duvarlarının, çatı veya damın reklam maksadı ile kiralanmasından başka bunlara benzer nitelikte yönetim işleri²⁷⁶ söz konusu olursa bu işler için de oybirliği ile alınan bir karar gereklidir²⁷⁷. Burada önemli olan husus, ortak

²⁷⁶ Yargıtay bir kararında anataşınmazın çatısının baz istasyonu kurulması için kiralanması hususunu da KMK.’nın 45. maddesi kapsamında değerlendirerek, oybirliği ile karar alınması gereken işlerden saymıştır. Yargıtay’ın kararı uyarınca; “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 4. maddesine göre anataşınmaza ait ana duvarlar, avlular, çatılar, bacalar, genel dam terasları her halde ortak yerlerden olup nitelikleri itibarıyla, mimari projesinde yer almadığı sürece kat maliki tarafından işgal edilip kendi ihtiyaçları için kullanılamaz. Aynı Yasanın 5711 sayılı yasa ile değişik 19. maddesinin ikinci fıkrasına göre ise kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde onarım, tesis ve değişiklik yaptıramaz. Yine Yasanın 45. maddesinde ise anayapının dış duvarlarının çatı veya damının kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir. Bu saptamalardan da anlaşılacağı gibi anayapının çatısının (dış duvarının) davalı şirkete kiralanması için tüm kat maliklerince oybirliği ile alınmış bir karar bulunmamaktadır. Mahkemece bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde baz istasyonu yönünden de davanın kabulü gerekirken yerinde olmayan gerekçe ile reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir....”. Yarg. 18. HD. E. 2008/12349, K. 2009/244, T. 20.01.2009 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

²⁷⁷ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.169; **PULAK**, s.510; **KARAHASAN**, Cilt I, s.579. **KARAHACIOĞLU**’nun fikrine göre, KMK. m. 45 kapsamına girebilmesi için reklam maksadı ile

yerlerin normal faydalanmanın (KMK. m.16/II) dışında kullanılıp kullanılmadığıdır. Mesela, ortak yerlerden olan ve halen boş bulunan kapıcı dairesinin kiraya verilmesi de aynı hükme tabi olacaktır. Yine, anataşınmaza ait çatının reklam maksadı ile kiralanmasında olduğu gibi, gene bu maksatla karşılıksız kullanılabilmesi (ariyet) için de bütün kat maliklerinin oybirliği aranacaktır²⁷⁸.

KMK. m. 45’de, önemli yönetim işlerinin bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabileceği belirtilmiştir. Her ne kadar, kanun koyucu burada kurul kararından bahsetmese de, burada kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri bir kurul kararına ihtiyaç bulunmaktadır²⁷⁹. Burada, kat malikleri kurul kararını aramak daha yerinde bir karar olacaktır. Çünkü bu gibi önemli kararların, kat maliklerinin tek tek oy vermesi ile değil, kurul kararı ile verilmesi gerekmektedir²⁸⁰.

KMK.’nın 45. maddesi toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır. Buna göre; toplu yapı kapsamında yer alan blok veya blok niteliği taşımayan yapıların dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir. Ancak burada karşımıza çıkacak hukuki problem; toplu yapı içerisinde yer alan kat malikleri kurulundan hangisinin bu konuda yetkili olacağı hususudur. Kanun koyucu bu konuda herhangi bir düzenleme yapmamıştır. Toplu yapı içerisinde yer alan blokların veya blok niteliği taşımayan yapıların veya toplu içerisinde yer alan ortak yerlerin dış duvarlarının veya çatılarının reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işleri, toplu yapının bütününe ilgilendiren bir konu olduğu için toplu yapı kat malikleri

kiralanan yerlerin ortak yerlerden olması gerekir. Kat maliklerinden bir kişinin kendi bağımsız bölümünün dışına reklam koydurması 45. madde kapsamına girmez. Bu durum KMK. m. 19 kapsamına girer ve kat maliklerinin izni yeterlidir. Bunun için kurul kararı gerekmez. **KARAHACIOĞLU** Ali Haydar, Açıklamalı, İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 1981, s.268.

²⁷⁸ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.169.

²⁷⁹ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.169; **KARAHACIOĞLU**, s.268; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.208; aksi görüş için bkz. **ERDOĞAN**, Kat Mülkiyeti, s.165.

²⁸⁰ KMK. m. 45’in metni ise, aksi yorumu gerektirmek şöyle dursun, savunduğumuz görüşü destekleyen ifadeler bile taşımaktadır. Bu hükümde, “...anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir” denmektedir. “Oybirliği ile karar verme” ifadesi, bir kurul halinde toplanıp karar vermeyi anlatır. Aksi takdirde, oybirliği ile karar vermeden değil de, sadece, bütün kat maliklerinin rızasının alınmasından söz edilirdi. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.170.

kurulunun bu konuda yetkili olması gerekmektedir. Şöyle ki, reklam maksadı ile kiralaran bölüm toplu yapı içerisinde yer alan bir bloktaki bağımsız bölüme ait olsa bile, bu reklamın toplu yapı içerisinde yer alacağı hiç şüphesizdir. Dolayısı ile toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendiren bir şahsi hak tanınması durumu ile karşı karşıya kalmaktayız. Bu sebeptendir ki, menfaat birliği ilkesi gereğince bu konuya ilişkin kararın toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından oybirliği ile alınması gerekmektedir.

4. Anataşınmazın Bir Hakla Kayıtlanması veya Arsanın Bölünmesi ve Bölünen Kısımın Mülkiyetinin Başkasına Devrolunması Gibi Temlik Tasarruflar

KMK. m. 45'e göre; anataşınmazın bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufların yapılabilmesi için bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar gerekmektedir.

KMK.'nın 45. maddesinde, temlik tasarruflar olarak anataşınmazın bir hakla kayıtlanması, arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması sayılmıştır. Burada belirtmek gerekir ki, maddede yer alan "kayıtlama" anataşınmazın sınırlı ayni haklarla kayıtlanması şeklinde anlaşılmalıdır²⁸¹. Bu kapsamda anataşınmaz üzerinde bir kişi veya bir taşınmaz lehine sınırlı bir ayni hak tesis edilebilir. Örneğin; bir taşınmaz, komşu taşınmaz lehine geçit hakkı tesis edilmesine ve arsasından kanalizasyon geçirilmesine izin verebilir. Ancak bu tesis, taşınmaz malın tümüyle ilgili bir irtifak hakkı şeklinde yapılabilecektir. Yalnız bir bağımsız bölümü ilgilendiren irtifak hakkı ise KMK. m. 45 kapsamına girmez²⁸².

Kanun koyucu, arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilebilmesi hususu için de KMK. m. 45 kapsamında kat maliklerinin oybirliği ile

²⁸¹ ARPACI'ya göre; burada anataşınmazın bir alacak hakkı ile kayıtlanmasından söz edilmiş değildir. Çünkü bu ikinci anlamdaki kayıtlama, KMK. m. 45'in ikinci cümlesinde söz konusu edilmiş bulunmaktadır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.170. Ancak bu konudaki diğer bir görüş ise, anataşınmazın şahsi bir hakla kayıtlanmasını ve tapuya şerh verilmesini de KMK. m. 45'in ilk cümlesi kapsamında görmektedir. Bkz. **VELİDEDEOĞLU** Hıfzı Veldet, Medeni Hukuk, İstanbul 1969, s.421.

²⁸² **KARAHACIOĞLU**, s.268.

karar vermesini aramıştır. Bir taşınmaz alanı imar mevzuatına göre bölünerek ev yapmaya elverişli ise bu hususta kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekmektedir²⁸³.

Aynı madde kapsamında bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması da yine kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine gerçekleşecektir. Bu kapsamda, bölünen arsa parçası üzerine bina yapılabileceği gibi başkasına da satılabilir, trampaya konu olabilir ve bağışlanabilir²⁸⁴.

KMK. m. 45’de düzenlenen anataşınmazın bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufların yapılabilmesi için bütün kat maliklerinin oybirliği aranacağı ilkesi toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır. Ancak burada değerlendirilmesi gereken bir husus vardır. Bu husus da toplu yapılarda hangi kat malikleri kurulunun bu kararı almaya yetkili olacağıdır. Bu konuda kanun koyucu herhangi bir düzenleme yapma yoluna gitmemiştir. Toplu yapının bir hakla kayıtlanması veya toplu yapı kapsamında yer alan arsanın bölünmesi ve bölünen bu kısmın başkasına devrolunması gibi işlemler birer tasarruf işlemi niteliğindedir. Bu sebeple, burada karşımıza toplu yapı kapsamında yapılacak tasarruf işlemleri için kimin yetkili olacağı hususu çıkmaktadır. Burada yapılacak tasarruf işlemi, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamına özgülenen ortak yerlere ilişkin bir bölümde yapılacak ise toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamının bu alanda paylı mülkiyet hükümleri çerçevesinde hak sahibi olmaları sebebi ile bu konuda karar alma organı da toplu yapı kat malikleri kurulu olacaktır. Ancak toplu yapılarda yer alan parsellerden birisinin bir hakla kayıtlanması veya bölünmesi ve bölünen kısmın başkasına devrolunması ihtimalinde ise bu konuda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağı hususunun dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Burada önemle belirtilmesi gereken husus; toplu yapıda bir parselin hakla kayıtlanması, bölünmesi veya bölünen kısmın başkasına devrolunması gibi işlemler, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerini ilgilendiren tasarrufi işlemlerdir. Dolayısı ile bu nitelikteki işlemler, toplu yapıların yönetimine

²⁸³ KARAHACIOĞLU, s.268.

²⁸⁴ KARAHACIOĞLU, s.268.

ilişkin işlemler olmayıp, tamamen toplu yapılarda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyet haklarına ilişkin işlemlerdir. Bu sebeple, kanaatimizce, bir parselde yapılacak bu nitelikteki tasarruf işlemleri için aynı parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamının oybirliği alınarak bir karara varılması yerinde olacaktır.

V. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali ve Hakimin Müdahalesi

KMK.’nın getirdiği en önemli hükümlerden birisi, kat maliklerinin aralarında anlaşamaması veya kat maliklerinden birinin kanuni borçlarını yerine getirmemesi halinde, sulh hakiminin müdahalesine imkan veren 33. maddedir²⁸⁵. “Hakimin Müdahalesi” başlığı ile düzenlenen bu hüküm vasıtası ile kat malikleri kanunda belirtilen hallerde uyuşmazlıkların çözümü için hakimin müdahalesi yoluna gidebilmektedirler²⁸⁶.

KMK.’nın 33. maddesinin birinci fıkrası, 5711 sayılı Kanun’un 17. maddesi ile aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu fıkra uyarınca; “Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteyebilir.”.

²⁸⁵ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.98; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.560.

²⁸⁶ WEG. § 43’de hakimin müdahalesine gidilebilecek haller belirtilmiştir. Söz konusu madde uyarınca; kat malikleri birliği arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde ve kat maliklerinin birbirlerine karşı olan yükümlülüklerini yerine getirmemeleri halinde, kat malikleri ile kat malikleri birliği arasında kat maliklerinin hak ve yükümlülükleri konusunda çıkan uyuşmazlıklarda, yöneticinin hak ve yükümlülükleri konusunda çıkan uyuşmazlıklarda, kat malikleri kurul kararlarının geçerliliği konusunda çıkan uyuşmazlıklarda, 3. kişilere karşı kat maliklerinden birisini veya kat malikleri birliğini veya yönetimi ilgilendiren konularda dava açılması halinde hakimin müdahalesi yoluna gidilebilecektir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. SPIELBAUER/THEN, § 43, N. 1 vd.; BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL, § 43, N. 1 vd.; RIECKE/SCHMID, § 43, N. 1 vd.; MÜLLER, s.489 vd.

Söz konusu maddenin birinci fıkrasında hangi hallerde hakimın müdahalesine gidilebileceğini düzenlemektedir. Buna göre: 1- Kat malikleri toplantısında verilen kurul kararlarına karşı toplantıya katılan ve aykırı oy kullanan her kat maliki ile toplantıya katılmayan her kat maliki hakimın müdahalesi yoluna başvurabilir. 2- Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki/malikleri hakimın müdahalesine başvurabilir.

KMK.'nın 33. maddesinin birinci fıkrasının eski halinde, kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından devamlı surette faydalanan kimsenin yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki/maliklerinin hakimın müdahalesini isteyebilecekleri hükme bağlanmakla yetinilmiş; açılacak dava için herhangi bir dava süresi belirlenmemiştir. Yeni hükümle getirilen iptal davasına ilişkin en önemli yenilik, kat maliki/malikleri tarafından açılacak davaların “iptal davası” ve “hakimın müdahalesi” davası olarak ikiye ayrılması ve iptal davaları yönünden dava süresinin öngörülmüş olmasıdır²⁸⁷.

A. İptal Davası

KMK.'nın 33. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; kat malikleri kurulunca verilen kararlara karşı, kurul toplantısına katılan ancak 32. madde gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir. Böylece, kat malikleri kurulunun örneğin ortak yerlerde faydalı değişiklikler yapılması ve bunların giderlerine katılma oranıyla ilgili kararını veya anataşınmazın yönetimine ilişkin herhangi bir kararını, kanun, yönetim planı ve

²⁸⁷ **YILMAZ**, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.26; **PULAK**, s.388 vd.

hakkaniyet kurallarına uygun bulmayan kat maliki bu karar aleyhine sulh hakimine müracaat edebilir²⁸⁸.

Toplu yapılara ilişkin olarak alınan kat malikleri kurul kararlarına karşı da KMK.'nın 33. maddesine dayalı olarak iptal davası açılabilir. Burada, toplu yapılarda yönetim hususunda yetkili bulunan blok kat malikleri kurul kararlarına karşı, ada kat malikleri kurul kararlarına ve toplu yapı kat malikleri kurul kararlarına karşı iptal davası açılabilmektedir.

Kat malikleri kurul kararlarının iptali için açılacak davalarda, karara olumlu oy vererek imza eden kat maliklerinin tamamının davalı olarak gösterilmesi gerekmektedir²⁸⁹. Ancak, 5711 sayılı Kanun'un 17. maddesi ile KMK.'nın 38. maddesine eklenen fıkra ile birlikte; iptal davalarının ilgili kat malikleri aleyhine açılması hususu değiştirilmiştir. Söz konusu fıkra uyarınca; “Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine veya ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.”.

Mevcut KMK. düzenlemesine göre kat mülkiyetinin tüzel kişilik oluşturmaması; tüm kat maliklerinin –kat mülkiyetinin yönetiminden doğan borçlarda- müteselsil borçlu olmayarak, müşterek borçlu olmaları, yükümlülük ihlallerinde ise arsa payı sahibi paylı malik sıfatı ile -genel hükümler uyarınca- zorunlu dava arkadaşı olmaları gibi hukuki sonuçlar meydana getirmektedir. Bu durum ise kat mülkiyetinden doğan davalarda, sulh hakimlerinin tam bir tebligat felaketi yaşamasına yol açmaktadır²⁹⁰.

²⁸⁸ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.99.

²⁸⁹ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.99; TEKİNAY, Kat Mülkiyeti, s.95; ERDOĞAN, s.123 vd.; ERTAŞ, s.437.

²⁹⁰ ÖZMEN/ERDEN, s.957. Örneğin, bir parselde 6 bin bağımsız bölüm bulunan kat mülkiyeti topluluğu düşünüldüğünde, bazen bir kişinin 5999 kişiye tebligat yaptırması gerekmektedir.

KMK.'nın 38. maddesine eklenen ikinci fıkra ile, kat malikleri kurul kararlarının iptaline ilişkin açılacak davalarda, hasım olarak gösterilecek kişinin yönetici olacağı belirtilmiş²⁹¹; böylece yargılamanın hız kazanması sağlanmıştır. Özellikle toplu yapılara ilişkin olarak getirilen düzenleme ile birlikte, toplu yapılarda ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye iptal davasının yöneltilmesi hususunun düzenlenmesi çok isabetli olmuştur. Aksi takdirde, toplu yapılarda bulunan çok sayıdaki bağımsız bölüm malikinin söz konusu iptal davasında hasım olarak gösterilmesi gündeme gelecek, bu ise yargılamanın yavaşlamasına sebebiyet verecektir. Aynı zamanda yargılama giderlerinin ve tebligatın yapılmasını zorlaştıracaktır. Kanun koyucunun yeni düzenlemesi ile birlikte söz konusu rizikolar ortadan kaldırılmış ve davada kat maliklerinin “yönetici” tarafından temsil edileceği hususu düzenlenmiştir²⁹².

Yargıtay, yöneticinin görevine giren konularda, yöneticiye husumet yöneltilerek dava açılabilmesine ilişkin olumlu kararlar vermektedirse de, bu tutum, KMK.'nın 35. maddesinde sayılmayan konularda veya (mevcut hüküm sonucu yönetici seçimindeki nitelikli çoğunluğun sağlanamaması nedeni ile) yönetici atanamaması halinde, kat maliklerinin birbirine karşı açacakları davalarda, andığımız sorunları çözmemektedir. **ÖZMEN/ERDEN**, s.958.

²⁹¹ WEG. § 45/I uyarınca; kat malikleri kurulu kararlarının iptaline yönelik davalarda, bu davalara ilişkin tebligatlar yöneticiye yapılacaktır. WEG. uyarınca, kat malikleri aleyhine açılacak davalarda tebligatların yöneticilere yapılmasının sebebi, tebligat masraflarından kurtulmak istenmesidir. Bu düzenlemenin olmaması halinde, kat malikleri kurul kararına karşı açılacak bir iptal davasında, yapılacak tebligatın bir suretinin her malike ayrı ayrı tebliğ edilmesi gerekmektedir. Bu hususun vuku bulması ise dava sürecinin yavaşlamasına sebebiyet vermektedir. 100 tane kat malikinin olduğunu varsayarsak, mahkemenin 100 ayrı surete ihtiyacı olmaktadır. Bu ise, ayrı bir çaba ve masraf gerektirmektedir. Bunun yerine kanun koyucu, yöneticiyi tebligat temsilcisi (zustellungsvertreter) olarak tayin etmiştir. Bunun anlamı, kat malikleri aleyhine açılacak davalarda tebligat adresinin yönetici olmasıdır. Bu durumda diğer kat maliklerinin, açılan dava hakkında bilgilendirilmesi yöneticinin görev alanı içerisine girmektedir. Bu ise yöneticinin görevlerini düzenleyen WEG. § 27'de belirtilmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 45, N. 6; **KLASSEN/EIERMANN**, § 13, N. 164; **SAUREN**, § 45, N. 1 vd. Bu düzenleme, WEG.'de yapılan reform kapsamında getirilmiştir. Bkz. **KLASSEN/EIERMANN**, § 13, N. 164.

²⁹² Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu kararında da; “...634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 38. maddesinin sonuna 5711 sayılı Yasa'yla eklenen fıkra hükmünde Kat Malikleri Kurulu kararlarının iptali istemine ilişkin davaların, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilmesi öngörülmüştür. Somut olayda iptali istenilen toplantılar ve bu toplantılarda alınan kararların iptali istemiyle açılan davada husumetin kat maliklerini temsilen site yönetim kurulu aleyhine açıldığı gözetilerek bu davanın görüldüğü tarih itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunan anılan Yasa maddesi uyarınca davalı yönetimin (yönetim kurulunun) husumet ehliyetinin bulunduğu ve dolayısıyla taraf teşkilinin sağlanmış olduğu gözetilerek davaya bakılıp toplanan ve toplanacak olan kanıtlarla oluşacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulması gerekirken, yasa maddesi hükmü gözardı edilerek davanın husumet nedeniyle reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir...” şeklinde karara varılmıştır. Yarg. 18. HD. E. 2008/7988, K. 2008/10153, T. 9.10.2008 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

Ancak eklenen fıkra ile yöneticinin hasım gösterilmesi; kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalarla sınırlı tutulmaktadır. Bu düzenleme sonucunda, bir kat malikinin veya bazı kat maliklerinin, arsa payı nedeni ile zorunlu dava arkadaşı olan diğer kat maliklerine dava açma olasılığı ile kat maliklerinin ortak giderlerinin karşılanması amacıyla yapılan sözleşmelerden doğacak uyuşmazlıklarda üçüncü kişilerin açacağı davalar bu kapsamda yer almamaktadır²⁹³. Bu şekilde açılacak davalarda, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinin hasım gösterilmesi gerekecektir. Oysa usul ekonomisi açısından, KMK.’dan doğan tüm bağımsız bölümleri ilgilendiren, kat mülkiyeti ilişkisinde tüzel kişilik olmaması sonucu doğan uyuşmazlıklarda yöneticiye husumet yöneltilmesi şeklinde bir düzenleme getirilmesi yerinde olacaktır²⁹⁴.

KMK.’nın 33. maddesinin birinci fıkrası ile yapılan değişikliklerden bir diğeri ise, kanun koyucunun iptal davası açılabilmesi için dava süresi öngörmüş olmasıdır²⁹⁵. Kat malikleri kurul kararlarının iptali için düzenlenen iptal davası açma süresi, kat malikleri toplantısına katılan ve bu toplantıya katılmayan malikler açısından değişiklik içermektedir. Yeni düzenleme uyarınca, söz konusu dava açma süresi, kat malikleri toplantısına katılan kat malikleri için karar tarihinden itibaren; kat malikleri kurul toplantısına katılmayan kat malikleri için ise kararın öğrenildiği tarihten itibaren başlamak üzere bir ay olarak belirlenmiştir. Bununla beraber, kanun koyucu bir de azami dava süresi belirlemiştir. Getirilen düzenleme uyarınca; karar tarihinden itibaren

²⁹³ ÖZMEN/ERDEN, s.958.

²⁹⁴ ÖZMEN/ERDEN, s.958. ÖZMEN/ERDEN’in bu konuya ilişkin önerisi ise; hükme, “arsa payı nedeniyle, kat maliklerinin tümünü ilgilendiren davaların, yöneticiye husumet yöneltmek sureti ile açılabilmesi” hükmü eklenmesidir. Bu düzenlemeye paralel olarak devamındaki cümleler de “Yönetici açılan davayı bütün kat maliklerine, toplu yapıyı ilgilendiren hallerde toplu yapı temsilciler kuruluna, sadece bir bloğa karşı açılan hallerde ise blok kat maliklerine duyurur. Bu konudaki yargılama giderleri ilgili bölüm ortak giderlerinden karşılanır.” şeklinde yeniden kaleme alınmalıdır. ÖZMEN/ERDEN, s.958.

²⁹⁵ WEG., kat malikleri kurul kararlarına karşı açılacak iptal davaları için hak düşürücü süreler düzenlemiştir. Buna göre, kat malikleri kurul kararına karşı açılacak iptal davasının, kat malikleri kurul kararının verilmesinden itibaren 1 ay içinde açılması gerekmektedir. Bununla birlikte; kat malikleri kurul kararının verilmesi tarihinden itibaren iki ay içinde ise davayı açan kat maliki/malikleri tarafından iptal davası sebeplerinin gerekçelerinin mahkemeye sunulması gerekmektedir. Söz konusu iki aylık süre, WEG.’de yapılan reform ile birlikte getirilen emredici nitelikte bir düzenlemedir. Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. SPIELBAUER/THEN, § 46, N. 20; FRITSCH, s.157.

altı aylık süre içerisinde kat maliklerinin anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açmaları gerekmektedir.

Kat malikleri kurulu kararları aleyhine, dava için bir süre öngörülmemiş olmasından yararlanılarak yıllar geçtikten sonra dava açıldığı ve bu hususun hukuki istikrarı engellediği bilindiğinden; iptal davaları yönünden dava süresi belirlenmiş olması önemli bir değişiklik niteliğindedir²⁹⁶.

Gerek bir aylık gerekse altı aylık dava süreleri, hak düşürücü süre niteliğinde olup; hakim tarafından re'sen/kendiliğinden dikkate alınması gereken sürelerdendir²⁹⁷. Ancak söz konusu süreler, kat malikleri kurul kararlarının yokluk veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda uygulanmaz.

Yönetim planının değiştirilmesi (KMK. m. 28), tapu sicilinde mesken olarak gözüken bağımsız bölümde kahvehane, dükkan (vb.) açılması (KMK. m. 24), kat maliklerinden birine ilişkin olarak ortak yerlerde inşaat ve tesis yapılması (KMK. m. 19), anataşınmaza bağımsız bölümlerin ilave edilmesi (KMK. m. 42) gibi, kat malikleri kurulunun kararına veya bütün kat maliklerinin oybirliği ile izninin alınmasını ihtiyaç hissettiren hallerde, bu karar veya oybirliği sağlanamadığı takdirde, istekte bulunan kat maliki, isteğini kabul etmeyen kat maliki veya malikleri aleyhine dava açarak, KMK. m. 33 uyarınca hakim müdahalesini, davalı kat maliklerinin “rıza göstermiş sayılmasını” talep edebilir. Karara katılmayan (izin vermeyen) kat malikinin (veya maliklerinin), mahkeme kararı ile rıza göstermiş sayılabilmesi için, mevcut koşullara göre, bunların “haklarını açıkça kötüye kullandıklarının” tespit edilmiş olması gerekmektedir²⁹⁸.

²⁹⁶ **YILMAZ**, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.27. Madde eski metnine göre çok daha anlaşılır ve detaylı bir hale getirilmiştir. Eski metne nazaran ilk dikkat çeken fark, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasının bir süreye bağlanmış olmasıdır. Değişiklikten önce bu dava için BK. m. 125'deki genel zaman aşımı süreleri uygulanıyordu. Ancak 10 yıllık süre çok uzundu ve bir kat malikinin bekleyip uzun süreler sonra dava açmasına sebep olabiliyordu. Kat mülkiyetinin yönetiminde, tarafların çok uzun süreler boyunca beklemeye, dayanmaya ve muallakta kalmaya tahammülleri yoktur. Bu sebeple yeni düzenleme ile kurulda aleyhte oy kullanan kat maliki için karar tarihinden itibaren tanınan bir ay ve her halükarda karar tarihinden itibaren getirilen altı aylık süreler iptal hakkının kullanılması için çok uygundur. **SAĞLAM**, s.1366.

²⁹⁷ **YILMAZ**, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler, s.27.

²⁹⁸ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.102.

Hakim, iptal davasını ya haksız bulup, reddeder; ya da genel kurul kararının iptaline, değiştirilmesine veya tamamen yeni bir düzenlemeye karar verir²⁹⁹.

İptal davası için görevli mahkeme, KMK.'nın 33. maddesinde belirtildiği üzere sulh hukuk mahkemesi, yetkili mahkeme ise anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

KMK.'nın 33. maddesinin son fıkrası uyarınca; tespit edilen süre içinde hakimın kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli (250) Türk Lirasından ikibin (2000) Türk Lirasına kadar idari para cezası verilmektedir.

B. Hakimın Müdahalesi

KMK.'nın 33. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, kat maliklerinden birinin veya onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri hakimın müdahalesini isteyebilir.

Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen, örneğin, ortak yerlerin onarım ve bakım masraflarından veya kalorifer gibi tesislerin gerektirdiği işletme giderlerinden kendisine düşen payı ödemeyen veya bağımsız bölümünü ahlak ve adaba aykırı şekilde kullanan (örneğin kumarhane yapan), veya ortak yerlerde diğer kat maliklerinin rızası olmaksızın değişiklik veya inşaat yapan (örneğin bağımsız bölüme balkon ilave eden, zemin kattaki bağımsız bölümünü dükkan haline getiren) veya bağımsız bölümünü tahsis amacına aykırı olarak kullanan (örneğin mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümünü kahvehane olarak işleten) kat maliki, ortak gider payını ödemeye, ahlaka aykırı kullanmaya son vermeye, eski hale iadeye sulh mahkemesi kararı ile mecbur edilebilir³⁰⁰.

Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler, bağımsız bölümde kira sözleşmesine veya oturma hakkına dayalı olarak oturanlara veya diğer bir sıfatla

²⁹⁹ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.95.

³⁰⁰ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.99-100. Bu konuda diğer örnekler için bkz. **PULAK**, s.393 vd.

devamlı olarak faydalanan kimselere de uygulanacaktır. Bu duruma ilişkin örnek vermek gerekirse, bağımsız bölümde kiracı olarak oturan kimsenin aşırı derecede gürültü yapması halinde, kiracı ve bağımsız bölüm maliki aleyhine hakimın müdahalesine gidilebilmesi mümkündür.

Kanunun doğrudan doğruya mahkemeye başvurmayı düzenlediği haller dışındaki uyuşmazlıklarda ilk çözüm mercii, kat malikleri kurulu olacaktır. Kat malikleri kurulu karar verirken, daha önceden aynı konuda almış olduğu bir karar bulunuyorsa ona göre bir karara varacaktır. Kanun koyucu, KMK. m. 32/III’de belirtilen hallerde ortaya çıkan uyuşmazlığın öncelikle kat malikleri kurulunda çözülmesini; ancak çıkan kurul kararı tatmin edici olmadığında, hakimın müdahalesine gidilebileceğini öngörmüştür³⁰¹.

Yargıtay’a göre, bağımsız bölümlerin veya ortak yerlerin kullanımından veya anataşınmazın yönetiminden (örneğin kalorifer tesisatının bozukluğundan, otomobillerin bahçeye park edilmesinden, geç vakitlere kadar gürültü yapılmasından) doğan anlaşmazlıklarda, KMK. m. 33’e göre sulh hukuk mahkemesinde dava açmadan önce, “Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.” diyen KMK. m. 32 uyarınca, anlaşmazlığın çözümü için kat malikleri kuruluna başvurmak gerekir³⁰². Ancak bundan sonradır ki, kat malikleri kurulu kararına razı olmayan kat

³⁰¹ **SAĞLAM**, s.1364. Madde düzenlemesi uyarınca, eğer çıkan uyuşmazlık anataşınmazın kullanılmasından ya da yönetiminden doğuyorsa, kat malikleri kurulu uyuşmazlığı çözer. Böyle bir durumda kat malikleri kuruluna başvurulmaksızın ihtilaf mahkemeye taşınırsa, davanın reddedilmesi gerekecektir. Oysa bazı durumlarda sorun anataşınmazın kullanımı veya yönetimi ile ilgili olsa dahi, önce kat malikleri kuruluna başvurmaya gerek olmadan kat maliki, KMK. m. 33’e göre doğrudan doğruya mahkemeden dava açabilmektedir. Örneğin ortak yerlerdeki hakkı tecavüze uğrayan ya da ortak yerlerden yararlanması engellenen kat maliki doğrudan doğruya dava açabilmektedir. Çünkü bu durumdaki bir kat malikinın hakkı açıkça KMK.’nın bir hükmünden kaynaklanmaktadır (KMK. m. 23, m. 24). **SAĞLAM**, s.1365.

³⁰² **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.100. Bu konuda verilmiş Yargıtay kararlarına örnek olarak. Yarg. 5. HD. E. 970/4404, K. 4886, T. 19.10.1970 sayılı kararı, **ODYAKMAZ**, Kat Mülkiyeti Yasası, s.255, Yarg. 5 HD. E. 1973/11270, K. 1973/10966, T. 8.5.1973 sayılı kararı, Yarg. 5. HD. E. 1973/15714, K. 1973/14925, T. 22.10.1973 sayılı kararı; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.100, dpn. 12. Ancak Yargıtay daha sonra vermiş olduğu kararında; “...Bağımsız bir bölümün 634 Sayılı Yasaya aykırı biçimde dış kliniği olarak kullanılmasına ilişkin anlaşmazlığın çözülmesi konusunda hakimın müdahalesinin istenmesi için öncelikle kat malikleri kuruluna başvurma zorunluluğu yoktur.” şeklinde değerlendirme yaparak, kat malikleri arasında çıkan anlaşmazlıklar için öncelikle kat malikleri kuruluna gidilmeden hakimın müdahalesi istenebileceğini belirtmiştir. YHGK.

maliki, KMK. m. 33 uyarınca hakimın müdahalesini isteyebilir veya kat malikleri kurulu kararına uymayan, bu suretle bu yükümlülüğüne aykırı hareket eden kat maliki aleyhine sulh hukuk mahkemesine başvurabilir³⁰³.

KMK.'nın 33. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; kendisine başvurulmuş hakim, ilgilileri dinledikten sonra, KMK.'ya ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verecektir. Hakim, vereceği kararın tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi gerektiğini ilgiliye tefhim ve tebliğ edecektir.

KMK.'nın 33. maddesinin son fıkrasında ise, tespit edilen süre içinde hakimın kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli (250) Türk Lirasından ikibin (2000) Türk Lirasına kadar idari para cezası verileceği hususu düzenlenmiştir.

E. 1972/5-1247, K. 1972/868, T. 10.11.1973, **GERMEÇ**, 2. Bası, s.977. Ancak Yargıtay daha sonraki kararlarında ise eski görüşüne dönerek kat malikleri arasındaki uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulması gerektiğini belirtmiştir. Bu konuya ilişkin olarak Yargıtay vermiş olduğu bir kararında, "...Kat Mülkiyeti Kanununun 32. maddesinin 3. fıkrası hükmüne göre ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır. Yukarıda sözü edilen yasa hükmü uyarınca kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kişi anılan kanunun 33. maddesi uyarınca hakime başvurup müdahalesini isteyebilir. Taraflar arasındaki uyuşmazlığın çatıya münferit güneş enerjisi sistemleri kurulup kurulmayacağına ilişkin olup, bilirkişi raporlarında da anlaşıldığı gibi bu sistemlerin kurulması için son kat ile çatıda bazı tadilatların yapılması da gerekmektedir. Bu husus da dikkate alındığında ihtilafın boyutlarının kat malikleri kurulunu gerektireceği cihetle, mahkemece yukarıda açıklandığı üzere henüz şartları oluşmamış davanın reddi gerekirken işin esasına girilerek hüküm tesisi doğru görülmemiştir..." diyerek öncelikli olarak uyuşmazlığın kat malikleri kurulunda karara bağlanması gerektiğini belirtmiştir. Yarg. 18. HD. E. 1992/12155, K. 1992/12850, T. 18.12.1992 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası). Yarg. 18 HD.'nin E. 1993/1293, K. 1993/3998, T. 30.03.1993 sayılı kararında da; "...Dava, projesine göre teras olan çatının ahşap oturtma olarak yeniden inşası için gerekli bedelin ödenmesi konusundadır. Kat Mülkiyeti Kanununun 32. maddesinin 3. fıkrası hükmüne göre ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici arasında çıkan anlaşmazlıkların kat malikleri kurulunca çözülmesi ve karara bağlanması gerekir. Aynı kanunun 33. maddesi hükmüne göre ise kat malikleri kurulunun kararına razı olmayan kat maliki mahkemeye başvurarak uyuşmazlığın mahkemece çözülmesini isteyebilir. Bu yasa hükümleri karşısında çatının yeniden inşasını isteyen kat malikinin kat malikleri kuruluna başvurması davanın ön şartıdır. Bu husus dikkate alınmadan davanın yazılı olduğu şekilde kabulü doğru görülmemiştir..." şeklinde karara varılmıştır (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası). Yargıtay'ın bu konudaki benzer kararları için bkz. Yarg. 18 HD. E. 1992/14490, K. 1993/2985, T. 8.3.1993, Yarg. 18 HD. E. 1993/6376, K. 1993/8028, T. 21.6.1993 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

³⁰³ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.100. Ancak, bağımsız bölümlerin ortak kullanılmasıyla ilgili olarak önce kat malikleri kuruluna başvurma zorunluluğu, anlaşmazlığın niteliğine göre kat malikleri kurulunun bir çözüm ve düzen getirmesinin söz konusu olacağı haller içindir. Yargıtay'ın bir kararında belirttiği üzere, bir hakkın kullanılması kanunun açık bir hükmüne dayanıyorsa, kat malikleri kuruluna gidilmesi koşulu aranmadan, KMK. m. 33 uyarınca, doğrudan doğruya mahkemeye başvurulabilir. **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.101 ve aynı sayfada dpn. 13'de belirtilen Yarg. 5. HD. E. 1973/16533, K. 1973/15738, T. 13.11.1973 sayılı kararı.

Toplu yapılar açısından da, toplu yapılarda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin borç ve yükümlülüklerine uymaması halinde, bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören bağımsız bölüm maliki veya malikleri hakim müdahalesini isteyebilecektir.

VI. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma

KMK.'nın 72. maddesi uyarınca; “Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilciler ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.”.

KMK.'nın bu hükmünde, toplu yapılarda ortak giderlerin ne şekilde ödenmesi gerektiği hususu düzenlenmiştir³⁰⁴. Bununla beraber, blok kat malikleri, toplu yapı temsilciler kurulu ve geçici yönetim kurulu kararlarının niteliği ve ortak giderleri

³⁰⁴ ZGB. Art. 712h uyarınca; kat malikleri ortak giderleri kendi arsa payı oranında ödemekle yükümlüdürler. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WERMELINGER**, s.291 vd.; **WEBER**, s.252 vd.; **FRIEDRICH**, § 18, N. 1-10; **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712h, N. 9 vd. WEG. § 16/II kapsamında ortak giderler konusunda arsa payı ilkesi esas alınmıştır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **RIECKE/SCHMID**, § 16, N. 1 vd.; **KÖHLER/BASSENGE**, § 8, N. 132 vd.; **SPIELBAUER/THEN**, §16, N. 1 vd.; **HÜGEL** Stefan/**SCHEEL** Jochen, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, Münster, s.179 vd.; **FRITSCH**, s.79 vd.; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.214.

ödemekle yükümlü olanların herhangi bir sebebe dayanarak bu sorumluluktan kaçınamayacakları hususları belirtilmiştir.

KMK.'nın 72. maddesinin birinci fıkrasında, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlerin sadece o yapılardaki kat malikleri tarafından karşılanacağı, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin ise bütün kat malikleri tarafından karşılanacağı hususu düzenlenmiştir.

Kanun koyucu burada ortak giderlerin kimler tarafından ve nasıl karşılanacağını tespiti için “özülenme kıstası”nı getirmiştir. Buna göre, belli bir yapıya veya yapılardan salt birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanma ve yararlanmasına özülenmiş olan ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapı veya yapılardaki kat malikleri tarafından; toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına özülenmiş bulunan tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise tüm kat malikleri tarafından karşılanacaktır³⁰⁵. Buna göre söz konusu düzenleme ikili bir ayırım çerçevesinde ele alınacaktır.

A. Belli Bir Yapıya veya Yapılardan Salt Birkaçındaki Kat Maliklerinin Ortak Kullanma ve Yararlanmasına Özülenmiş Olan Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler

Kanun koyucu burada toplu yapı kapsamında bulunan belli bir yapıya veya yapılardan salt birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanma ve yararlanmasına özülenmiş olan ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlerin sadece o yapıdaki kat malikleri tarafından karşılanacağını düzenlemiştir. Dolayısı ile blok yapılara ilişkin olarak yapılan ortak giderler, blokta bulunan kat malikleri tarafından karşılanacaktır.

Burada örnek vermek gerekirse, blok yapının ısınmasına ilişkin olarak ödenecek giderler, blok yapılarda bulunan kat malikleri tarafından karşılanacaktır. Dolayısı ile her kat maliki, kendi bağımsız bölümünün yer aldığı bloğa ilişkin olan

³⁰⁵ GERMEÇ, 2. Bası, s.1290; SOYDAN, s.61.

ücrete katılacaktır. Bunun gibi, bir yapının (bloğun) ortak yer ve tesislerinin onarım giderlerinden salt o yapıda bağımsız bölüm maliki olanlar sorumlu tutulacak, böyle bir gidere diğer yapılardaki kat maliklerinin de katılması istenemeyecektir³⁰⁶. Aynı şekilde, belli bir veya birden fazla yapının kullanımına özgülenen ortak yer ve tesislere ilişkin giderler de, söz konusu yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanacaktır.

Kanun koyucu, KMK.'nın 72. maddesinde toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölüm maliklerinin ortak giderlere hangi oranda katılacakları hususunu düzenlenmemiştir. Dolayısı ile toplu yapılarda ortak giderlere katılma oranı özel olarak düzenlenmediğine göre, KMK.'nın 74. maddesinin yollaması ile KMK.'nın 20. ve 22. maddesi uygulama alanı bulacaktır.

KMK.'nın 20. maddesi “Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma” başlığı altında düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca, kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; anataşınmazın sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ise kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

Toplu yapılarda yer alan blok malikleri; bloklara ilişkin kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılacaklardır. Bununla birlikte, blokların sigorta primlerine ve blokların ortak yerlerinin bakımı, korunması, güçlendirilmesi ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payları oranında katılacaklardır. Aynı düzenleme toplu yapı içerisinde yer alan blok niteliği taşımayan yapılar için de uygulama alanı bulacaktır.

KMK.'nın 20. maddesinin birinci fıkrasında açıkça belirtildiği üzere, kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça maddede belirtilen oranda ortak giderlere katılmakla yükümlüdürler. Dolayısı ile giderlere katılmayı

³⁰⁶ GERMEÇ, 2. Bası, s.1290.

düzenleyen KMK.'nın bu hükmü emredici bir hüküm niteliği taşımamaktadır. Bağımsız bölüm malikleri, ortak giderlere katılma hususunu dilerlerse yönetim planında başka türlü düzenleyebilirler. Hatta yönetim planında bu konuda yapılan düzenlemeyi KMK.'nın 70. maddesinde belirtildiği üzere, toplu yapı temsilciler kurulunun temsil ettikleri oy sayısının beşte dördünün oyu ile değiştirebilirler. KMK.'nın 28. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, söz konusu değiştirme kararına razı olmayan bağımsız bölüm malikleri KMK.'nın 33. maddesinde düzenlenen hakimin müdahalesi imkanı ile mahkemeye başvurma hakkına sahip bulunmaktadırlar.

KMK.'nın 72. maddesinin son fıkrası uyarınca; kat malikleri toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

B. Bütün Bağımsız Bölümlerin Ortak Kullanım ve Yararlanmasına Tahsis Edilmiş Tesis ve Yerlere İlişkin Ortak Giderler

KMK.'nın 72. maddesinin birinci fıkrasında, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin bütün kat malikleri tarafından karşılanacağı hususu düzenlenmiştir.

KMK.'nın 72. maddesinin birinci fıkrasınca, aynı taşınmaz üzerinde birden çok yapı ya da blok varsa veya toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş ortak yer ve tesisler söz konusu ise; kat maliklerinden her biri kendi yapıları (blokları) için, bu bağlamda salt kendilerinin kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş olan tesis ve yerler için yapılan giderlerden sorumlu oldukları gibi, bir de bütün yapıların ortak tesis ve yerlerine ilişkin genel giderlerden sorumlu olacaktır³⁰⁷.

³⁰⁷ GERMEÇ, 2. Bası, s.1290.

Toplu yapı kapsamında bulunan bağımsız bölümlerin tamamının ortak kullanımına ve yararlanmasına özgülenen tesis ve yerlere ilişkin örnek verilecek olursa; toplu yapı içerisinde bulunan yüzme havuzu, çocuk parkı, spor salonu, sosyal tesisler, otopark ve yönetici yerleri sayılabilir.

Söz konusu ortak giderlerin toplu yapı kapsamında bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından hangi oranda ödeneceği konusunda KMK.'nın 72. maddesinde herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bu sebeple, KMK.'nın 20. maddesini burada da uygulamamız gerekmektedir. KMK.'nın 20. maddesi uyarınca; kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avans giderlerine eşit olarak katılacaklardır. Bunların dışında toplu yapının sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile toplu yapı yöneticisi aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ise kendi arsa payları oranında katılacaklardır.

Toplu yapının tek parselden oluşması ihtimalinde, bağımsız bölümlerin ödeyeceği ortak gider payını bulmak çok zor olmayacaktır. Toplu yapının tamamı için yapılan masraf, KMK.'nın 20. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca arsa payı oranında karşılanması gereken bir masraf niteliği taşımakta ise; toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin arsa payı oranı esas alınıp hesaplanarak, her bir bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken ortak gider payı tespit edilecektir. Eğer, yapılan masraf KMK.'nın 20. maddesi kapsamında toplu yapı malikleri tarafından eşit olarak ödenmesi gereken bir masraf niteliği taşımakta ise, yapılan masrafın toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm sayısına bölünmesi sureti ile her bir bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken ortak gider payı tespit edilecektir. Ancak toplu yapının birden fazla parselden oluşması ihtimalinde, her bir bağımsız bölüme düşen ortak gider payının hesaplanması çok kolay olmayacaktır. Bu ihtimalde, yapılan masrafın KMK.'nın 20. maddesi kapsamında arsa payı oranında ödenmesi gereken masraf niteliği taşınması halinde; toplu yapı içerisinde bulunan bağımsız bölümlerin her birine düşecek ortak giderin hesaplanmasında, yapılan masraf tutarı, her bir bağımsız bölümün arsa payı ile

oranlarak her bir bağımsız bölüme düşecek miktar tespit edilecektir³⁰⁸. Eğer yapılan masraf KMK.'nın 20. maddesi gereği toplu yapı malikleri tarafından eşit olarak karşılanması gereken bir masraf ise, o takdirde her bir parsel için yapılan masraf tutarının belirlenmesi ve her bir parselde yer alan bağımsız bölüm sayısına bulunan masraf tutarının eşit olarak oranlanması gerekmektedir.

Ancak burada belirtmek gerekir ki, KMK.'nın 20. maddesi emredici bir düzenleme değildir. KMK.'nın 20. maddesinde belirtildiği üzere, toplu yapı kapsamında bulunan bağımsız bölüm malikleri yönetim planlarında ortak giderlerin ne oranda ödeneceğini düzenleyebilirler.

KMK.'nın 72. maddesinin üçüncü fıkrasında; kat maliklerinin, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu³⁰⁹ veya bağımsız

³⁰⁸ GÖKÇE'ye göre, Kanunun 66-74. maddelerinde gözden kaçan bir gerçek vardır: Bilindiği gibi parsel alanları farklı olunca her parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin alanları aynı olsa bile arsa payları farklı olmaktadır. KMK.'nın hatalı bir düzenlemesi olan arsa paylarına göre sorumluluk kuralı toplu yapıların yönetim planlarında aynen muhafaza edilmesi halinde durum şu şekilde olacaktır: 1.000 m² alanlı bir arsa üzerinde 10 adet 100 m² alanlı bağımsız bölümün arsa payı 100/1.000 olacaktır. 2.000 m² alanlı bir arsa üzerinde ise 10 adet 100 m² alanlı bağımsız bölümü barındıran bir apartmanda her bağımsız bölümün arsa payı 100/2.000 olacaktır. 1.000:100=10 eder, 2.000:100=20 eder. Bu basit hesabın sonucu iki ayrı alanlı parsellerdeki aynı alanlı dairelere düşecek ortak gider payı birbirinden farklı olacaktır. Bu iki parselin arsa payına bölünecek ortak gideri 100.000.000 TL olsun. İki parselin arsa paylarının toplamı= 1.000+2.000=3.000 eder. Her iki parseldeki iki aynı alanlı dairenin borcu: 100.000:3.000x10= 333,333 YTL eder, 100.000:3.000x20= 666,66 YTL der. İşte bu gerçek bilinmediğinden, kanunun bu düzenlemeyi eksik bırakması sonucu ortak giderin hesaplanmasında çok haksızlık yaşanacaktır. Bu noksan düzenleme sonucu, bazı kat malikleri adil olarak ödemeleri gerekenden fazlasını veya azını ödeyecektir. **GÖKÇE** Erdoğan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları, İBD., C.:83, S.:2, İstanbul 2009 (Kısaltma: Ortak Gider), s.711. GÖKÇE'nin bu konudaki önerisi ise, "ortak gider evlerin brüt alanına göre paylaştırılır" kuralının uygulanmasıdır. Bkz. **GÖKÇE**, Ortak Gider, s.711.

³⁰⁹ Üçüncü fıkra, ortak yer ve tesislerin kamuya ait alanlarda bulunduğu ileri sürülerek giderlerinin ödenmesinden kaçınılamayacağı hükme bağlanmıştır. Bir kat malikinin ortak yerin kamuya ait alanda bulunduğunu öne sürerek giderlerini ödemekten kaçınamayacağı hükmü, toplu yapının ortak yerlerinden bazılarının kamuya ait alanda bulunabileceğini akla getirmektedir. Kanunun 66. maddesinin ikinci fıkrasında hükme bağlandığı üzere kamuya ait alanlarla birbirinden ayrılmış olan parsellerde de toplu yapı kurulabilecek ve 68. maddenin ikinci fıkrasında hükme bağlandığı üzere bu gibi kamu alanlarının düzenlemesi, bakımı ve işletilmesi toplu yapı yönetimince üstlenilebilecektir. Bu üstlenme yetkili kamu kurumuyla anlaşmaya varılması ve kamunun kısıtlanmaması koşullarına bağlıdır. Toplu yapının ortak yer veya tesisinin kamu alanında bulunabileceğinin kabulü, kamunun kullanımının kısıtlanması değil tamamen ortadan kaldırılması anlamındadır. Bu nedenlerle, toplu yapının fiziki kapsamında kamuya ait alanlar mevcut olsa dahi bunlar toplu yapının ortak yeri olamaz. Kamuya ait alanlarda toplu yapının ortak yerinin veya tesisinin bulunması da mümkün değildir. Bu nedenle üçüncü fıkra, yer alan kamuya ait alanların giderleriyle ilgili hüküm ancak düzenlenmesi,

bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamayacakları düzenlenmiştir.

C. Ortak Giderleri Ödememenin veya Geç Ödemenin Yaptırımı

Toplu yapılarda ortak giderleri düzenleyen KMK.'nın 72. maddesinde, ortak giderleri ödemeyen veya geç ödeyen bağımsız bölüm malikine uygulanması gereken yaptırımlar düzenleme konusu yapılmamıştır. Dolayısı ile burada da KMK.'nın genel hükümlerinin kıyasen uygulanması gerekmektedir.

KMK.'nın 20. maddesinin ikinci fıkrasında ortak gider ve avans payını ödemeyen veya geç ödeyen kat malikine karşı uygulanacak yaptırımlar düzenlenmiştir. Söz konusu fıkra uyarınca; gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

KMK.'nın 20. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen dava, bir eda davası niteliğindedir. Dava, kat malikinin borcunu yerine getirmemesi sebebi ile açıldığından, mahkemenin görev ve yetkisi ile muhakeme usulü, KMK. m. 33'deki hükümlere tabidir³¹⁰.

Eğer icra takibi yolu seçilmişse, bu takdirde İcra ve İflas Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

KMK.'nın 20. maddesi uyarınca; gider ve avans payını ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu bağlamda gecikme cezasının istenebilmesi için, ödenecek miktarın ve

bakımı ve işletilmesi toplu yapı yönetimince üstlenilen kamu alanlarında bu işlerle ilgili olarak yapılacak olan giderlerin ödenmesinden kaçınılamayacağı şeklinde yorumlanabilir. **PULAK**, s.592-593.

³¹⁰ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.533; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.87; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.279; **TELEK**, s.264.

ödeme tarihinin kat maliki tarafından bilinmesi veya ona tebliğ edilmesi gerekmektedir. Gecikme faizi niteliğindeki gecikme tazminatı ödeme yükümlülüğü, ya ödeme tarihinin belli olması sonucu ya da yapılacak ihtar ile borçlunun temerrüde düşmüş olması halinde söz konusu olacaktır³¹¹.

KMK.'nın 20. maddesinin son fıkrasında ise, birinci fıkrada belirtilen giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu haklarının bulunduğu hususu düzenlenmiştir.

KMK.'nın 22. maddesinin birinci fıkrasında ise, kat malikinin, 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludurlar, şeklinde bir düzenleme bulunmaktadır. Ancak fıkranın devamında ise, kiracının sorumluluğunun ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olduğu, yaptığı ödemenin ise kira borcundan düşüleceği belirtilmiştir. Böylece söz konusu madde hükmü ile kanun koyucu, teselsül esasını getirmiş bulunmaktadır. Kat malikinin, KMK.'nın 20. maddesi uyarınca ödenmesi gereken ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, kat malikinin yanında söz konusu bağımsız bölümden kira akdine dayalı olarak, oturma hakkı veya başka bir sebeple yararlanan kişiler de sorumlu olacaklardır³¹².

Kanun koyucu, KMK.'nın 22. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen şahsi teminat hakkı olan teselsülün yanında; aynı maddenin devamında, ortak gider, avans

³¹¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.534; KARAHASAN, Cilt I, s.325 vd.

³¹² Bu maddede “borç” ve “sorumluluk” kavramlarının birbirine karıştırıldığı görülmektedir. Fakat asıl önemli olan nokta şudur: Temerrüde düşürülmeyen bir kiracının dahi gecikme tazminatından temerrüt halinde kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu tutulması, teselsül kuralları ile bağdaşmaz. Bu nedenle KMK.'nın 22/I maddesi yorumlanırken, gecikme tazminatından sorumluluğa ilişkin teselsülün, temerrüde düşmeyen kat maliki veya kiracı için söz konusu olmayacağı kabul edilmelidir. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.89. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR'e göre ise, bu sorumluluk kat malikleri topluluğuna karşıdır. Nihai olarak borcu kimin yükleneceği bağımsız bölüm maliki ile bağımsız bölümden yararlanan kiracı arasındaki ilişkinin, örnek olarak kira sözleşmesinin hükümlerine göre belirlenir. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.535, dpn. 222.

veya gecikme tazminatı borçlarının, kat malikinden (kiracı veya oturma hakkı sahibi) alınamaması ihtimalinde kanuni ipotek hakkı kurumuna yer vermiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemi ile bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. TMK.’nın 893. maddesinin son fıkrası hükmü burada uygulama alanı bulacaktır³¹³.

KMK.’nın 22. maddesinin ikinci fıkrası ile TMK.’da düzenlenen tescile bağlı kanuni ipotek haklarına biri daha eklenmiş bulunmaktadır³¹⁴.

Kanuni ipotek hakkının tesciline imkan veren KMK.’nın 22. maddesinin ikinci fıkra metni “kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa” sözcükleri ile başlamakta ve böylece, birinci fıkroda borcun tahsili için sanki öncelikle takip edilmesi gereken bir yol gösterilmemiş gibi yanlış bir izlenim uyandırılmaktadır³¹⁵. Oysaki KMK.’nın 22. maddesinin birinci fıkrasında kat maliki ile kiracı ve oturma hakkı sahipleri arasında müteselsil sorumluluk ilkesinin mevcut olduğu belirtilmiş, herhangi bir dava veya takip yapılması gerektiğine ilişkin bir düzenlemeye ise yer verilmemiştir. Ancak KMK.’nın 22. maddesinin ikinci fıkrası metninden anlaşıldığına göre, kanuni ipotek hakkının tescili için alacağın “mahkemece tespit” edilmesine ihtiyaç vardır. Demek ki, Kanuna göre, önce kat maliki veya onunla birlikte müteselsilen borçlu olan kişi aleyhine

³¹³ ZGB. Art. 712i’de, ortak gider borcunu (son üç yıllık ortak gider borcunu) ödemeyen kat malikine karşı kanuni ipotek hakkının tescilinin mümkün olduğu hususu düzenlenmiştir. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712i, N. 4 vd.; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712i, N. 3.

³¹⁴ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.91; **KARAHASAN**, Cilt I, s.348; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.779; **ERTAŞ**, s.535; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.742; **ESENER/GÜVEN**, s.517; **ÖZKAN**, s.55; **HELVACI** İlhan, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008, s.378, dpn. 5. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.778 vd.; **KÖPRÜLÜ** Bülent/**KANETİ** Selim, Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı, İÜHF. 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973, s.317 vd.

³¹⁵ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.92.

alacağın tespitine yönelik bir dava açılacak ve tespit kararı alındıktan sonra tapu memurundan kanuni ipotek hakkının tescili talep olunacaktır³¹⁶.

KMK.'nın m. 22/II, TMK.'nın m. 893/son'un ortak gider borcu için kanuni ipotek hakkında da uygulanacağını belirtmektedir. Bu hükme göre, kanuni ipotek hakkından önceden yapılmış bir sözleşme ile feragat geçerli değildir. Kat maliklerinin yönetim planına kanuni ipotek hakkı kurulamaz şeklinde koyacakları bir hüküm, TMK. m. 893/son'daki emredici kurala aykırı olacağı için geçersiz sayılacaktır³¹⁷.

KMK.'nın 22. maddesinin son fıkrasında ise; kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacaklarının öncelikli olduğu belirtilmiştir. Hangi alacakların öncelikten yararlanacağı esas itibarıyla İİK.'nin 206. maddesinde düzenlenmiştir. KMK., gider alacaklarının, İİK.'nin 206. maddesinde diğer önemli alacaklar için belirtilen sıralardan hangisine girdiğini açıklamış değildir. Bu konuda doktrinde iki ayrı görüş bulunmaktadır. Bu görüşlerden birincisine göre; bu düzenleme ile İİK.'daki sıraların bozulmak istendiği kabul edilemez. Bu sebeple ortak gider alacağının, bu kanunda sıraları gösterilen öncelikli alacakların sonuncusu olması gerekir³¹⁸. Ancak bu konudaki diğer bir görüş ise; buradaki alacakların İİK.'nin 206. maddesinde belirtilen alacaklardan öncelikli olarak ödenmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu görüş uyarınca; ortak gider alacağı hacze imtiyazlı alacak olarak katılır ve malın satışından elde edilen meblağdan önce ortak gider borcu ödenir, kalan para İİK. m. 206'daki sıralara göre (imtiyazlı, imtiyazsız) adi alacakların ödenmesine tahsis

³¹⁶ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.92; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.536. **TEKİNAY**'a göre bu hüküm isabetsizdir. Öncelikle, ifa davasının açılabilmesi hallerde mahkemeden alacağın tespiti istenemez. KMK. m. 22/II'de "mahkemece tespit edilen borcunu" sözcükleri "mahkemece tahsiline hükmedilen" anlamında yorumlamak belki daha doğrudur. Fakat mahkeme alacağın tahsiline karar verince zaten haciz, ihtiyati haciz ve ihtiyati tedbir mekanizmaları harekete geçirilebilecektir. Bu takdirde ise, kanuni ipoteğin tesciline dair olan hükmün önemli bir etkisi kalmayacağı açıktır. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.92.

³¹⁷ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.536; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.88; **ERTAŞ**, s.440; **KARAHASAN**, Cilt I, s.349.

³¹⁸ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.93. Öncelik hakkı, borçlunun hacz edilen malları paraya çevrilirken dikkate alınır. Buna göre, rehin veya ipotekle kuvvetlendirilmiş olmayan alacaklar ödenirken, öncelikten yararlananlar diğer adi alacaklardan daha önce karşılanırlar. Herhalde önceliğin, rehin veya ipotek karşısında hiçbir rolü yoktur. Bu nedenle, gider alacaklarına ilişkin öncelik, kanuni ipotek hakkının tescili istenmediği hallerde etkili olacaktır. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.93.

olunur³¹⁹. Ancak 4949 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonucu bu alacak 3. sırada imtiyazlı olarak kabul edildiğinden tartışmanın önemi kalmamıştır³²⁰.

KMK.'nın 25. maddesinde ise, genel gider borcunu ödememenin en ağır ve güçlü yaptırımı düzenlenmiştir³²¹. Söz konusu düzenleme “kat mülkiyetinin devri mecburiyeti” başlıklı düzenlemedir. KMK.'nın 25. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek sureti ile diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, kat maliklerinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebileceklerdir. Bu düzenleme toplu yapılarda genel gider borcunu ödemeyen bağımsız bölüm malikleri için de uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden

³¹⁹ Bu görüş için bkz. **KURU** Baki, İcra ve İflas Hukuku Cilt III, İstanbul 1993, s.3008; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.537; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.287. **ARPACI**'ya göre; ikinci görüş daha isabetlidir. Çünkü, birinci görüşün kabulü halinde, KMK.'nın m. 22/III'de yer alan hükmünün bir anlamı olmayacaktır. Gerçekten, bir alacağın İİK.'nın 206. maddesinde gösterilen sıraların sonuncusu olması için, bunun kanunda ayrıca gösterilmesine, esasen gerek yoktur. Bu husus, İİK.'nın 206. maddesindeki “altıncı sıra” başlıklı cümlede “sair bütün alacaklar” denilmek sureti ile şüpheye yer vermeyecek şekilde açıklığa kavuşturulmuş bulunmaktadır. Oysa, KMK.'nın 22. maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “öncelikli” sözünün bir anlamı olması gerekir. Öyleyse, bu alacaklar, İİK.'nın 206. maddesindeki sıralara da bu hususta atıf yapılmamış olduğundan, söz konusu sıralara girenlerden de önce ödenecektir. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.288. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.287 vd.; dpn. 86, 87, 88.

³²⁰ **DEYNEKLİ** Adnan/**KISA** Sedat, Hacizde ve İflasta Sıra Cetveli, Ankara 2005, s.698; **KURU** Baki/**ARSLAN** Ramazan/**YILMAZ** Ejder, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2008, s.541 vd.; **MUŞUL** Timuçin, İcra ve İflas Hukuku Bilgisi, Ankara 2008, s.352; **PEKCANITEZ** Hakan/**ATALAY** Oğuz/**SUNGURTEKİN ÖZKAN** Meral/**ÖZEKES** Muhammet, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2008, s.556; **ALTAY** Sümer, Türk İflas Hukuku, Cilt:II, İstanbul 2004, s.1163; **SÜPHANDAĞ** Yavuz, İcra Ve İflas Hukukunda Uygulamalar, Ankara 2008, s.611; **DEYNEKLİ** Adnan, İcra ve İflas Kanununda 4949 Sayılı Kanunla Yapılan Sıra Cetveline İlişkin Değişiklikler, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.:I, S.:2, Y.:2004, s.513 vd. Yargıtay'ın ortak gider alacağının öncelikli alacak olduğu konusunda vermiş olduğu kararında; “...Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesine göre kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü sözleşme olmadıkça taşınmazın giderlerine katılmakla yükümlüdürler. Aynı kanunun 22/son maddesinde ‘kat maliklerinin gider borcunu ödemeyen kat maliki ve diğer sorumlulardan olan alacağın öncelikli olduğu’ belirtilmiştir. Hükmünde öngörülen öncelik, KMK.'nın 22/2. maddesinde öngörülen kanuni ipoteğin tescilini istemekten ayrı bir hak olup, ipotek tescil edilmemiş olsa bile ortak gider alacağının önceliği bulunmaktadır...” şeklinde belirtilmiştir. Bu karar için bkz. **UYAR** Talih, Gerekeçeli ve İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Cilt 10: İİK. 171-264, Ankara 2009, s.16175.

³²¹ Alman Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin kendilerine düşen borçları yapılan ihtarlara rağmen yerine getirmemeleri veya yüksek miktardaki ortak gider payını uzun zaman ödememeleri ihtimalinde WEG. § 18 ve 19'da çeşitli yaptırımlar düzenlenmiştir. Bu yaptırımlar, KMK.'nın 25. maddesi ile benzerlik taşımaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 18, N. 1-17; § 19, N. 1-11; **SAUREN**, § 18, N. 1-13; § 19, N. 1-7.

birisi, bu kanuna göre kendisine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek sureti ile toplu yapıda bulunan diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, bu durumda toplu yapı bağımsız bölüm malikleri hakimden söz konusu bağımsız bölüm mülkiyetinin kendilerine devredilmesini talep edebilecektir. Ancak burada çekilmezlik unsurunun gerçekleşip gerçekleşmediğini somut olayın özelliklerini dikkate alarak hakim takdir edecektir³²².

KMK.'nın 25. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına kat malikleri kurulu tarafından karar verilecektir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça, kat malikleri kurulunda kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar verilmesi yeterli olacaktır. Toplu yapılarda bu kararı hangi kat malikleri kurulunun vermesi gerektiği ile ilgili bir düzenleme kanun koyucu tarafından yapılmamıştır. Toplu yapının tek parselden oluşması ihtimalinde bu konuda karar verecek olan organ toplu yapı kat malikleri kurulu olacaktır. Bu ihtimalde, söz konusu bağımsız bölüme ait mülkiyet hakkı aynı parselde bulunan toplu yapı maliklerine arsa payları oranında devredilecektir. Ancak toplu yapının birden fazla parselden oluşması ihtimalinde ise, KMK.'nın 25. maddesinde düzenlenen hususun, yönetim işinden ziyade kat maliklerinin mülkiyet hakkını ilgilendiren bir tasarrufi işlem olması gerekçesi ile bu konuda karar verecek olan organ, kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmeyen bağımsız bölüm malikinin bulunduğu parseldeki bağımsız bölüm malikleri olacaktır. Dava sonucunda bağımsız bölümün mülkiyeti, aynı parselde (borçları ve yükümlülükleri yerine getirmeyen kat malikinin bulunduğu parselde) bulunan bağımsız bölüm maliklerine, arsa payları oranında devredilecektir. Söz konusu kararı almak üzere kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmeyen bağımsız bölüm malikinin bulunduğu parseldeki bağımsız bölüm malikleri arasında çoğunluk sağlanamaması veya bağımsız bölüm maliklerinden bir kısmının bu davayı açmak istememesi ihtimalinde; davayı aynı parselde bulunan diğer bağımsız bölüm malikleri açabilecektir. Bu ihtimalde hakim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak

³²² Hakim, bu noktada takdir hakkını kullanırken dürüstlük kuralını (TMK. m. 2) dikkate alacaktır. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.557.

sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzun ibrazı için davacılara re'sen belirleyeceği uygun bir süre verecektir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hakim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin, davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin faizi ile birlikte davalıya ödenmesine karar verecektir.

KMK.'nın 25. maddesinin üçüncü fıkrasında ise, belirtilen hallerde birinci fıkra da yer alan çekilmezlik halinin her halde mevcut olacağı düzenlenmiştir. Bu haller;

- a) Ortak giderlerden veya avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Anataşınmazın bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması olarak belirtilmiştir.

Toplu yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikleri de, yukarıda belirttiğimiz KMK.'nın 25. maddesinin 3. fıkrasında yer alan durumlardan kaçınmalıdır. Toplu yapılarda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin bu fıkra da yer alan ihtimallerden birisini gerçekleştirmesi halinde; çekilmezlik her halde mevcut sayılacağı için, KMK.'nın 25. maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında açıklanan prosedürün uygulanması ile birlikte kendi bağımsız bölüm mülkiyetinin diğer toplu yapı bağımsız bölüm maliklerine devredilmesi sonucu ile karşı karşıya kalabileceklerdir.

KMK.'nın 25. maddesinin son fıkrasında kat mülkiyetinin devrine yönelik açılacak davalar açısından sınırlamalar getirilmiştir. Söz konusu fıkra uyarınca; bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının

öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşecektir. Kanun koyucunun düzenlediği sınırlandırmada ikili bir ayırım yapılmıştır. İlk ihtimalde hak düşürücü süreler bulunmaktadır. Söz konusu hak düşürücü süreler, kat malikleri kurulu tarafından alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden itibaren altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl olarak tespit edilmiştir. Dava açma hakkının sınırlandırılması ile ilgili olarak getirilen ikinci düzenlemede ise dava sebebinin ortadan kalkması halinde dava açma hakkının düşeceği belirtilmiştir. Bu iki durumdan birisinin bulunması ihtimalinde, kat maliklerinin kat mülkiyetinin devrine yönelik dava açma hakkı ortadan kalkmaktadır. KMK.'nın 25. maddesine yönelik getirilen sınırlandırmalar toplu yapılarda kat mülkiyetinin devrine yönelik açılacak davalar için de uygulama alanı bulacaktır.

§ 5 TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ (VEYA YÖNETİM KURULU) VE TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM

I. Kat Mülkiyetinde Yönetici (veya Yönetim Kurulu)

Kat mülkiyetinde yönetim konusunda, kat malikleri kurulunun yanında önem arz eden organlardan birisini de yönetici (veya yönetim kurulu) oluşturmaktadır³²³. Kat malikleri, anataşınmazın yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; sözü edilen kimseye “yönetici”, kurula da “yönetim kurulu” denir (KMK. m. 34/I). Kanun koyucu, yöneticinin bir tek kişiden veya üç kişilik bir kuruldan oluşabileceğini düzenlemiştir. Kanun, yönetim kurulunun üç kişiden oluşacağını belirtmişse de, bu sayının kesin olup olmadığı ile ilgili herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak bizim de katıldığımız görüş uyarınca³²⁴, kanun

³²³ HÜGEL/SCHEEL, s.214; BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL, § 20, N. 2; SPIELBAUER/THEN, § 20, N. 2; KLASSEN/EIERMANN, § 7, N. 77; RÖLL, s.134; RIECKE/SCHMID, § 26, N. 1; KÖHLER/BASSENGE, § 11, N. 1; MERLE Werner, Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes, Schriften zum Bürgerlichen Recht Band 35, Berlin 1977, s.10; REY, s.240; FRIEDRICH, § 39, N. 1. Kat mülkiyetinde yönetim konusunda yönetici, kat maliklerinin menfaatlerini koruma ve onların anataşınmazdan daha iyi yararlanabilmeleri için kat malikleri kurulu tarafından alınan kararları uygulama yükümlülüğü altında bulunmaktadır. SPIELBAUER/THEN, § 20, N. 2.

³²⁴ Bkz. ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.199; ERTAŞ, s.449. KMK.'nın ilk fıkrasında, yönetim kuruluna değinilmiş, daha sonraki fıkralarda, hatta kanunun konu ile ilgili bütün hükümlerinde hep

koyucu burada yönetim kurulunun en az kaç kişiden oluşması gerektiği ile ilgili bir düzenleme yapma yoluna gitmiştir.

Anagayrimenkulde bulunan bağımsız bölüm sayısı 8 veya daha fazla ise, yönetici atanması mecburidir (KMK. m. 34/II). Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümleri bir kişinin mülkiyetinde bulunmakta ise, malik kanunen yönetici durumundadır (KMK. m. 34/III).

Yönetici (veya yönetim kurulu), kat malikleri kurulu toplantısında kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır (KMK. m. 34/IV). Yönetici her yıl kat malikleri kurulu yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir (KMK. m. 34/V). Bu düzenlemeler ışığında, yöneticinin yıllık olarak seçileceğini, ancak bir yöneticinin yeniden görev yapması için bir engel olmadığını söyleyebiliriz³²⁵.

Kat malikleri kurulunun, yönetici seçimi konusunda anlaşılamamış olmaları ihtimali, kanun koyucu tarafından KMK.'nın m. 34/VI fıkrasında düzenleme konusu yapılmıştır. Bu fıkra uyarınca; kat malikleri anataşınmazın yönetiminde anlaşılamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o taşınmazın bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, anataşınmaza bir yönetici atanır³²⁶. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

“yönetici”den söz edilmiştir. Ancak yönetim kurulu da “kurul olarak” bir yönetici sayılacak ve yönetici ile ilgili bütün hükümler, yönetim kuruluna da uygulanacaktır. **ARPAÇI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.199. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ARCAK/ERDOĞAN**, s.625 vd.

³²⁵ Alman Hukuku’nda yöneticinin en çok beş yıl için seçilebileceği hususu düzenlenmiştir (WEG. § 26/I). Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **RÖLL**, s.145; **KLASSEN/EIERMANN**, § 8, N. 102; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 26, N. 33; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE /MANSEL**, § 26, N. 215; **SAUREN**, § 26, N. 12. Ancak bu konuda 2007 yılında yapılan değişiklik ile bu süre ilk defa görev yapacak olan yöneticiler için 3 yıla indirilmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 26, N. 45; **HÜGEL/SCHEEL**, s.219-220; **KÖHLER/BASSENGE**, § 11, N. 20-21; **SAUREN**, § 26, N. 12-13; **FRITSCH**, s.138. İsviçre Hukuku’nda ise, yöneticinin görev süresine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **FRIEDRICH**, § 40, N. 6; **WEBER**, s.430 vd.

³²⁶ Alman Hukuku’nda yöneticinin kat malikleri kurulu tarafından atanamaması halinde, hakim tarafından atanması söz konusu olacaktır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 26, N. 11, s.514 vd.; **SAUREN**, § 26, N. 15, s.375; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL**,

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir (KMK. m. 34/VII).

Yönetici, kat maliklerinden birisi olabileceği gibi, bir üçüncü kişi de olabilir³²⁷. Ancak rızası alınmadan yönetici seçilen kişi, bunu kabule mecbur tutulamaz. Çünkü bu konuda sadece kat malikleri kurulunun rızası yeterli olmayıp, yöneticinin rızası da gereklidir. Ancak yöneticinin de rızası alınınca, kat malikleri kurulu ile yönetici arasındaki vekalet sözleşmesi kurulmuş sayılır³²⁸. Buradaki vekalet sözleşmesinin, KMK.'nın 38. ve 40. maddeleri dikkate alındığında, bir adi vekalet sözleşmesi olduğu sonucuna varılabilir.

Yöneticinin kendisi ile yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart yer almasa bile, haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir (KMK. m. 34/VIII).

§ 26, N. 23, s.462; **FRITSCH**, s.138; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.181. İsviçre Hukuku'nda da ZGB. Art. 712q gereğince, kat malikleri tarafından yöneticinin atanamaması durumunda, kat maliklerinden her biri yöneticinin atanmasını hakimden isteyebilecektir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WERMELINGER**, s.555 vd.; **WEBER**, s.433; **REY**, s.241; **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712q, N. 102 vd.; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712q, N. 7-8-9.

³²⁷ Alman Hukuku'nda yöneticinin kat maliklerinden birisi veya dışarıdan bir üçüncü kişi olması mümkündür. Ancak bizden farklı olarak Alman Hukuku'nda gerçek kişinin yöneticiliği yanında bir tüzel kişinin de yönetici sıfatı ile görev yapması mümkün kılınmıştır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 26, N. 3-9; **RÖLL**, s.151; **KLASSEN/EIERMANN**, § 8, N. 97; **HÜGEL/SCHEEL**, s.215-217; **RIECKE/SCHMID**, § 26, N. 2-3; **KÖHLER/BASSENGE**, § 11, N. 2; **WEBER**, s.421; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL**, § 26, N. 2. İsviçre Hukuku'nda da bir gerçek kişinin veya tüzel kişinin yöneticilik yapması mümkün kılınmıştır. **SCHÜLE**, s.80; **WERMELINGER**, s.544; **FRIEDRICH**, § 39, N. 10, s.154; **WEBER**, s.421; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712q, N. 16.

³²⁸ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.548; **RÖLL**, s.141. ARPACI'ya göre, buradaki akdi ilişki, aslında, bu konuda alınan karara olumlu oylarıyla katılmış olan kat malikleri ile yönetim kurulu üyeliğine veya yöneticiliğe seçilmiş kişi arasında meydana gelmektedir. Toplantıya veya karara katılmayan kat malikleri ile olan ilişki, sözleşmeden doğmamakta, fakat kat malikleri kurulu kararlarının bağlayıcı etkisinden ileri gelmektedir. Yani, söz konusu hukuki ilişkinin kaynağı kanundur (KMK. m. 32/II). Bununla birlikte, bu ilişki, karara katılan kat malikleri ile yönetim kurulu üyesi veya yönetici arasındaki ilişkiye, aynı kaynaktan doğmamış olmasına rağmen, nitelik itibarı ile benzetilmektedir. Yöneticinin (veya yönetim kurulunun) mahkeme tarafından tayin edilmiş olması halinde ortaya çıkan hukuki görünüm de aynıdır. Diğer bir deyişle, bu takdirde de, kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişki yine kanundan (KMK. m. 34/VI) doğmaktadır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.200.

KMK.'nın 34. maddesinin son fıkrasında ise, yöneticinin isminin kapıya asılması hususu düzenlenmiştir. Söz konusu fıkra göre; yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin anataşınmazın kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiye veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir.

II. Toplu Yapılarda Yönetici (veya Yönetim Kurulu)

Yönetici (veya yönetim kurulu), toplu yapılarda yönetim konusunda önemli organlardan birisini oluşturmaktadır. Toplu yapılarda yönetici kavramını kanun koyucu tek bir madde ile düzenlemiştir. Sözü edilen KMK.'nın 71. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar. Kanun koyucunun bu düzenlemesi ile birlikte, toplu yapılarda 3 çeşit yöneticinin atanması söz konusu olacaktır. Buna göre, blok niteliği taşıyan yapılar için seçilecek yönetici, blok niteliği taşımayan yapıların ortak yer ve tesisleri için seçilecek yönetici ve toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için seçilecek yönetici; toplu yapı kapsamında görev yapacaktır. Ancak şunu belirtmekte fayda vardır ki; KMK.'nın 71. maddesinin ilk cümlesinde “yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe” ibaresinin yer alması, bu hükmün emredici nitelikte bir düzenleme olmadığını göstermektedir. Dolayısıyla, toplu yapı kat malikleri yönetim planında KMK.'nın 71. maddesinde yer alan düzenlemeden farklı bir düzenlemeye yer verebileceklerdir³²⁹.

Kanun koyucu, toplu yapılarda görev alacak yöneticileri düzenlerken, blok yapılara ait ortak yer ve tesisler için blok yöneticisini, blok niteliği taşımayan yapılara ilişkin ortak yer ve tesisler için blok niteliği taşımayan yapı yöneticisini ve toplu yapılara ait ortak yer ve tesisler için ise toplu yapı yöneticisini belirtmiştir. Ancak kanun

³²⁹ Bu bağlamda toplu yapının yönetim planında; blok nitelikte olmayan yapıların –kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisleri olup olmadığına bakılmaksızın- yönetici ve denetçi atayabilecekleri, adanın ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi atanabileceğine ilişkin hükümler yer alabilir. PULAK, s.587.

koyucu ada yönetimi hususunda adaya ait parsellerin ortak yer ve tesislerinin yönetimi açısından “ada yöneticisi”ni düzenleme konusu yapmamıştır. Kanun koyucunun adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin yönetimi için ada kat malikleri kurulunu ve ada temsilciler kurulunu düzenlemiş olmasını fakat ada kat malikleri kurulu tarafından verilen kararların yerine getirilmesi ve diğer yönetime ait işlerin yapılması için ada yöneticisini düzenlememiş olmasını anlamak biraz güçtür. Kanaatimizce burada bir kanun boşluğu bulunmaktadır³³⁰. Yönetim planında adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin yönetimi için ada yöneticisinin görevlendirilmesi söz konusu olabilir³³¹. Ancak, yönetim planında bu hususa yönelik bir düzenlemenin bulunmaması halinde; söz konusu kanun boşluğunun hakim tarafından doldurulması gerekmektedir. Hakimin adalarda bulunan parsellere ait ortak yerler için ada yöneticisi ataması mümkün olabilir³³². Ancak bu konuda unutulmaması gereken bir husus bulunmaktadır. Bu husus ise, ada kat malikleri kurulunun toplu yapı kat malikleri kurullarının içerisinde zorunlu bir organ değil, ihtiyari bir organ olmasıdır³³³. Bu sebeple, ancak toplu yapının birden fazla adadan oluşması ihtimalinde, ada kat malikleri kurulu söz konusu olacak ve bu ihtimalde “ada yöneticisi” kavramı gündeme gelecektir.

Toplu yapı kapsamında yönetici her ne kadar tek bir madde ile düzenlenmişse de, KMK.’nın 74. maddesi gereğince, KMK.’da yönetici için düzenlenen hükümler uygun düştüğü ölçüde uygulama konusu yapılacaktır. Çalışmamızın bu bölümünde, öncelikli olarak blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı için seçilecek yöneticilerin atanması incelenecek, daha sonra ise yöneticiler için uygulanacak ortak hükümler değerlendirilecektir. Bu değerlendirme

³³⁰ Bu konu hakkındaki ayrıntılı görüşümüz ve çözüm yolumuz için bkz. İkinci Bölüm, § 4, III, A, 2.

³³¹ Aynı görüş için bkz. **PULAK**, s.587.

³³² Bu konuda başka bir çözüm yolu ise PULAK tarafından ileri sürülmüştür. PULAK’a göre; KMK.’nın 34. maddesindeki ‘Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.’ hükmü ve Yargıtay’ın sekizden az bağımsız bölümü bulunan taşınmazlarda da, kat maliklerinden birinin istemesi halinde yönetici atanmasının gerekli olduğu şeklindeki yerleşik içtihatları dikkate alındığında, toplu yapılarda blok niteliğinde olmayan yapılar ve ada için de yönetici ve denetçi atanmasının normal ve makul bir uygulama olacağı söylenmelidir. Bu hususta kıstas olarak, birlikteliğin kat malikleri kurulu bulunup bulunmadığına bakılmalı ve kat malikleri kurulu bulunan her birlikteliğin yöneticisi ve denetçisi olması gerektiği de kabul edilmelidir. Kanunun 69. maddesindeki yönetimle ilgili hükümler de bunu gerektirmektedir. **PULAK**, s.587.

³³³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, A.

kapsamında, yöneticinin görevleri, yöneticinin sorumluluğu, hakları ve yöneticinin görevinin sona ermesi konuları ele alınacaktır.

A. Toplu Yapılarda Yöneticilerin Atanması

1. Blok Yöneticisi

KMK.'nın 71. maddesinin birinci fıkrasında, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, blok kat malikleri kurulunun blok için yönetici atayacağı hususu düzenleme konusu yapılmıştır. KMK.'nın 71. maddesinin ikinci fıkrasında, blok yöneticisinin blok kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçileceği hususu belirtilmiştir³³⁴.

Blok yöneticisi, blok kat malikleri kurulu tarafından alınan kararları uygulamakla yükümlü olacaktır. Blok kat malikleri kurulu toplantılarını düzenleme ve bu hususla ilgili çağrılar yapma görevi de blok yöneticisine ait olacaktır.

Blok yöneticisi, blok ortak yerinin³³⁵ yönetimi işini üstlenecektir. Blok yöneticisi KMK.'nın 35-37. maddeleri arasında düzenlenen yöneticinin yapması gereken işleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde yerine getirecektir. Bu kapsamda blok yöneticisi, bloğun genel yönetim işlerinin görülmesi, blok için defter tutulması ve belgelerin saklanması ve blok kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa işletme projesinin hazırlanması görevlerini yerine getirecektir.

Blok yöneticisi, aynı zamanda ada temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda üye sıfatı ile görev yapmaktadır. Bu kapsamda, blok yöneticilerinin yöneticilik vasfı yanında temsilciler kurulu üyesi olma sıfatı da bulunmaktadır³³⁶. Bununla birlikte, blok yöneticileri toplu yapı temsilciler kurulunda yer almaları itibarı ile toplu yapı yöneticisinin seçiminde de rol oynayacaklardır³³⁷. Söz konusu düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, blok yöneticilerinin görevi sadece blokların

³³⁴ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, IV, B, 1, a.

³³⁵ Blok ortak yeri için bkz. Birinci Bölüm, § 2, II, D, 1.

³³⁶ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, b, aa ve İkinci Bölüm, § 4, II, B, 3, b, aa.

³³⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 3, b, aa.

yönetimi işini üstlenmek değildir. Blok yöneticileri, ada ve toplu yapı temsilciler kurulu üyeliği ile birlikte toplu yapının yönetiminde de etkin bir rol oynamaktadır.

2. Blok Niteliği Taşımayan Yapılar İçin Seçilecek Yönetici

KMK.'nın 71. maddesi blok niteliğinde olmayan yapılar için yönetici atanması hususunu düzenlemiştir. Söz konusu madde uyarınca; yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici atayacaklardır. Blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yöneticinin görev alanı; blok niteliği taşımayan yapıların yer aldığı parseldeki kat maliklerine özgülenen ortak yer ve tesislerin yönetimi işidir.

KMK.'nın 71. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; blok niteliği taşımayan yapıların ortak yer ve tesisleri için seçilecek yönetici, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir³³⁸.

Blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yöneticinin görevleri KMK.'nın 35-37. maddeleri arasında düzenlenen hükümlerin kıyasen uygulanması ile tespit edilecektir. Bu kapsamda blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi, bu nitelikte yapıların ortak yer ve tesislerinin genel yönetim işlerini yürütecek, bu işler için defter tutacak ve bu işlere ait belgeleri saklayacak ve blok niteliği taşımayan yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa işletme projesini hazırlayacaktır. Bununla birlikte blok niteliği taşımayan yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunun aldığı kararların uygulanması ve yerine getirilmesi görevleri de, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yöneticiye ait olacaktır.

KMK.'nın 69. maddesi, blok yapıların ada ve toplu temsilciler kurulunda temsil edilmesi hususunda toplu yapı yönetim planında aksi düzenlenmediği takdirde, blok yöneticilerini görevli kılmıştır. Ancak aynı düzenleme blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yöneticiler için getirilmemiştir. KMK.'nın 69. maddesinde; ada ve

³³⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, IV, B, 1, a.

toplu yapı temsilciler kurulunda blok niteliği taşımayan yapıların temsilinin, yönetim planında başka türlü bir düzenlemenin yer almaması ihtimalinde blok niteliği taşımayan yapı maliklerince seçilecek temsilciler vasıtası ile gerçekleşeceği belirtilmiştir. Ancak bu seçimin nasıl yapılacağı kanun koyucu tarafından belirtilmemiştir. Bu konuda ada ve toplu yapı temsilciler kurulu bölümünde verilen açıklamalarımıza paralel olarak; blok niteliği taşımayan yapıların temsilcilerinin seçiminde de, KMK.'nın 71. maddesinin uygulanmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir. Bu itibarla, blok niteliği taşımayan yapıların temsilcileri, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilebilecektir³³⁹.

3. Toplu Yapı Yöneticisi

KMK.'nın 71. maddesi uyarınca; yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici atayacaktır. Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacaktır³⁴⁰.

Toplu yapı yöneticisinin görevi toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin yönetim işini gerçekleştirmektir. Bu kapsamda, blok ve blok niteliği taşımayan yapıların yöneticileri ile karşılaştırıldığında; toplu yapı yöneticisinin görev alanı daha geniştir. Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin genel yönetim işlerini yürütmek, yapılan işlere ilişkin defter tutmak, bu işlere ait belgeleri saklamak ve toplu yapı kat malikleri tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa toplu yapıya ilişkin işletme projesini hazırlamakla yükümlüdür.

Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır. Burada kanun koyucu, toplu yapı yöneticisinin seçimi konusunda blok ve blok niteliği taşımayan yapı yöneticisinden farklı bir oy nisabı düzenlemiştir. Blok ve

³³⁹ Bu konudaki düşüncemiz için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 2, b, aa ve İkinci Bölüm, § 4, II, B, 3, b, aa.

³⁴⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, IV, B, 1, a.

blok niteliği taşımayan yapı yöneticisinin seçimi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu aranmaktaydı. Oysaki, toplu yapı yöneticisinin seçimi için toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu yeterli görülmüştür³⁴¹.

KMK.'nın 71. maddesinde toplu yapı yöneticisinin tek bir kişi mi yoksa bir yönetim kurulu şeklinde mi oluşması gerektiği hususu belirtilmemiştir. Oysaki, toplu yapı yöneticisinin görevleri incelendiğinde, toplu yapının ortak yer ve tesislerinin yönetiminin tek bir kişi tarafından yerine getirilmesini beklemek çok kolay olmayacaktır. Bu sebeple, burada kanun koyucu tarafından herhangi bir düzenleme yapılmadığı için, KMK.'nın 74. maddesi dikkate alınarak, bu hususta KMK.'nın 34. maddesine başvurmak yerinde olacaktır. Bu durumda, toplu yapı temsilciler kurulu tarafından ihtiyaç duyulduğu takdirde, toplu yapı yönetim kurulunun en az üç kişi olmak üzere seçilmesi gerekmektedir³⁴².

B. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Görevleri

KMK.'nın 35-37. maddeleri arasında; genel yönetim işlerinin görülmesi, defter tutulması, belgelerin saklanması ve işletme projesinin yapılması “Yöneticinin Görevleri” başlığı altında düzenleme konusu yapılmıştır. Söz konusu hükümler yukarıda da belirtildiği gibi niteliği itibari ile uygun düştüğü ölçüde toplu yapı içerisinde görev alacak yöneticiler için de kıyasen uygulama alanı bulacaktır.

KMK.'nın 35. maddesinde, yöneticinin genel yönetim işleri sayılmıştır³⁴³. Söz konusu maddenin birinci fıkrasında; yöneticinin görevlerinin yönetim planında düzenleneceği, yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yöneticinin sayılan işleri yapacağı açıklanmıştır³⁴⁴. Bu hükümler, blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar

³⁴¹ Bu konudaki düşüncemiz için bkz. İkinci Bölüm, § 4, IV, B, 1, a.

³⁴² Bu konuda aynı görüş için bkz. **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1287.

³⁴³ Alman Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yöneticinin görevlerine ilişkin şematik liste için bkz. **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.207.

³⁴⁴ Yönetim planında yöneticinin görevleri açıkça düzenlenmediği takdirde KMK.'nın 35. maddesinde sayılan yöneticinin görevleri uygulama alanı bulacaktır. Dolayısı ile bu madde yedek hukuk kuralı niteliği taşımaktadır. Oysaki bu konuda Alman Hukuku'nda WEG. § 27'de yöneticinin yapması gereken asgari nitelikteki görevler sayılmış ve bu görevlerin sözleşme ile kaldırılmayacağı

için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi için de kıyasen uygulanacaktır. Yönetici görevleri aşağıda belirtilmiştir:

a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi: Yönetici, bir “yürütme organı” olarak karşımıza çıkmaktadır. Kat malikleri kurulu tarafından verilen kararların yerine getirilmesi, uygulanması yönetici tarafından sağlanmaktadır³⁴⁵. Kat malikleri kurulunca verilen kararlar çeşitli işlerin yapılmasını gerekli kılabilir. Mesela, yöneticinin kat malikleri adına dava açması, üçüncü bir kişi ile kat malikleri adına hukuki işlemler yapması veya tamamiyle fiili nitelikteki bir işin gerçekleştirilmesi söz konusu olabilecektir³⁴⁶. Fiili nitelikte yapılacak işler olan apartmana bir su döşemesi yapılması ya da anataşınmazın bahçesinin düzene sokulması ya da ortak bir çöp deposu yaptırılması gibi konularda kat malikleri kurulunca alınacak kararların icrası şeklindeki işleri yönetici yerine getirecektir³⁴⁷. Kat malikleri kurulu tarafından verilen kararların yerine getirilmesi ve bu kararların yerine getirilmesi esnasında yapılması gerekli çeşitli işler yönetici vasıtası ile gerçekleştirilecektir.

Toplu yapılar içerisinde yer alan blok yapılara ilişkin olarak blok kat malikleri kurulu tarafından verilen kararların yerine getirilmesi görevi blok yöneticisine ait olacaktır. Toplu yapı içerisinde blok niteliği taşımayan yapılar varsa veya bu yapılar ile blok niteliği taşıyan yapılar aynı parselde bulunmaktaysa, o parselde ilişkin ortak yerlerin yönetimi parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır³⁴⁸. İşte bu nitelikteki kat malikleri kurulu tarafından alınan kararların yerine getirilmesi ise blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici

belirtilmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **RÖLL**, s.136; **HÜGEL/SCHEEL**, s.231 vd.; **KÖHLER/BASSENGE**, § 11, N. 275 vd.; **WEBER**, s.461 vd.; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL**, § 27, N. 25. İsviçre Hukuku’nda yöneticinin görevleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.461 vd.; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712s, N. 2-7.

³⁴⁵ **SCHÜLE**, s.82; **FRIEDRICH**, § 43, N. 11; **REY**, 241.

³⁴⁶ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.224.

³⁴⁷ **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.242. Yönetici, bu işleri yapan yapımcı ya da ticarethanelerden öneriler alacak ve onların koşul bildirimlerini ve fiyatlarını kurula sunacak, kurulca kabul edileni topladığı avansla ya da toplayacağı paralarla en iyi biçimde yaptırmaya çalışacaktır. **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.242.

³⁴⁸ Bu hususa ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, II, B, 1, b.

tarafından sağlanacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlar ise, toplu yapı yöneticisi tarafından yerine getirilecektir.

b) Anataşınmazın gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması: Yönetici, anataşınmazın amacına uygun olarak kullanılması, korunması ve bakımı için gereken tedbirleri almakla görevlidir³⁴⁹. Ancak şu hususu belirtmekte fayda vardır ki; yapılacak önemli işler ve onarımlar için yönetici, kat malikleri kurulundan karar almak zorundadır. Ancak, acele yapılması gereken ve gecikmenin zarara veya hasara yol açacağı hallerde harcamalar kat malikleri kurulu kararı olmadan da yapılabilir³⁵⁰. Burada yöneticinin görevlerinin ne kadar kapsamlı olduğu görülmektedir.

Bu düzenlemeye paralel olarak; blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi ve toplu yapı yöneticisi, kendi yönetim alanlarına giren ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri almakla görevli olacaktır.

c) Anataşınmazın sigorta ettirilmesi: Anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususu, KMK.'nın 21. maddesinde düzenlenmiştir. KMK.'nın 21. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; anataşınmazın, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılır. KMK.'nın 21. maddesinin ikinci

³⁴⁹ Bu tedbirler kapsamında yönetici; anataşınmazın bakımı ve korunması için kapıcı, kaloriferci, bahçıvan vb. kişilerin atamasını yapar, bunlarla sözleşmeler yapar, sigorta ettirilmesi gerekli olanları sigorta ettirir, sigorta bildirge ve primlerini süresinde ilgili kuruma verir ve öder; bu kişilerin çalışmalarını denetler; gerektiğinde işlerine son verir, sözleşmelerini uygun şekilde fesheder; asansör, kalorifer, sıcak ve soğuk hava ve su, elektrik döşemelerinin düzenli olarak çalışmasını sağlar ve denetler; gerekli önlemleri alır. **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.242-243; **YALÇIN** Ayhan, Apartman Yöneticisinin El Kitabı, İstanbul 2008 (Kısaltma: Apartman Yöneticisi), s.164. Yöneticinin, apartman sakinlerinin uymaları gereken kuralları, bu maddelerdeki hükümleri de dikkate alarak hazırlayacağı bir yönetmelikte ayrıntılı olarak göstermesi ve bunu herkesin görebileceği bir yere asması faydalıdır. **YALÇIN**, Apartman Yöneticisi, s.164.

³⁵⁰ **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.112; **PULAK**, s.424. **ARPACI**'ya göre; yönetici, kanunun bu hükmüne uyan görevlerini yerine getirmek ve dolayısıyla bu hususta yetkilere sahip olabilmek için kat malikleri kurulunun kararına muhtaç değildir. Zira, yöneticinin kat malikleri kurulunun kararlarını yerine getireceği zaten bundan önceki (a) bendinde yazılıdır. Bu hükmün ancak bu şekilde anlaşılması halinde makul bir anlamı olacaktır. Hatta KMK.'nın 35. maddesinin bundan sonraki bentleri için de, kural olarak, aynı düşüncenin geçerli olması gerekmektedir. Ancak, buradaki işler, alelade nitelikteki yönetim işleridir. Eğer, yapılacak iş, kat malikleri için önemli mali külfetler getirecek nitelikteyse, bu hususta kat malikleri kurulunun kararı alınmalıdır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.226.

fıkrasına göre; sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür. Kat malikleri kurulunun anataşınmazın sigorta ettirilmesine karar vermesi durumunda yönetici sigorta işlemlerini yaptırır. Sigortaya ödenmesi gereken primi kat maliklerinden toplar ve süresinde sigorta kurumuna öder³⁵¹. Toplu yapılarda blok yöneticisi de, blok kat malikleri kurulu tarafından karar verilmesi halinde, blok yapının sigorta işlemlerini yapmakla yükümlüdür.

Toplu yapı kapsamında yer alan blok niteliği taşımayan yapılara ilişkin olarak yetkili kat malikleri kurulundan bu konuda karar alınması halinde; blok niteliği taşımayan yapı yöneticisi sigorta işlemlerini yapmakla yükümlü olacaktır.

Toplu yapı yöneticisi ise ancak toplu yapının ortak yerlerini oluşturan tesis ve yapıların sigorta edilmesinin toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılması halinde; gerekli sigorta işlemlerini yapmakla yükümlüdür. Aynı zamanda toplu yapı içerisinde yer alan bütün yapıların sigorta edilmesi hususunda toplu yapı kat malikleri kurulunda karar verilmesi ihtimalinde; söz konusu yapıların sigorta edilmesi konusundaki işlemleri toplu yapı yöneticisi yürütmekle yükümlüdür. Bu konuda toplu yapı kat malikleri kurulunda, her blok yöneticisinin kendi bloğunda yer alan bağımsız bölümlerin sigorta işlemlerini yürütmesi hususu kararlaştırılabilir. Uygulama açısından bu yöntem daha pratik sonuçlar doğuracaktır. Bu aşamada toplu yapı yöneticisi, bu işlemlerin yapılıp yapılmadığını denetleme ve ilgili bloklar arasındaki bağlantıyı sağlama fonksiyonuna sahip olacaktır.

Toplu yapı içerisinde görev yapacak yöneticilerin sigorta yaptırma yükümlülüğü, sadece kanunen zorunlu olarak yapılması gereken sigortalar için söz konusu olacaktır. Buna örnek olarak zorunlu deprem sigortası verilebilir. Yöneticiler zorunlu yapılacak sigortalar dışında diğer sigortaları yaptırma yükümlülüğü altında bulunmayacaklardır. Mesela, sele karşı veya yağmura karşı doğacak zararların karşılanması için yapılacak sigortalar bunlara örnek olarak verilebilir. Ancak kat malikleri kurulu tarafından zorunlu olmayan sigortaların yaptırılmasına yönelik bir karar alınmışsa, yönetici bu sigortaları yaptırmakla yükümlü olacaktır. Kat malikleri

³⁵¹ **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.243.

kurulu tarafından bu yönde bir karar verilmemişse, yöneticinin zorunlu sigortalar dışında kalan ihtiyari sigortaları yaptırma yükümlülüğü bu kapsamda bulunmamaktadır.

d) Anataşınmazın genel yönetim işleri ile korunması, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması: Bu bentte açıkça düzenlenen gerekli olan işler için avans toplama görevi; blok yapılarda blok yöneticisine ait olacaktır. Blok niteliği taşımayan yapılarda avans toplama görevi blok niteliği taşımayan yapılar için seçilen yönetici tarafından yapılacaktır. Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislere ilişkin avans toplama görevi ise toplu yapı yöneticisine ait olacaktır.

e) Anataşınmazın yönetimle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması: Yönetici, anataşınmazın yönetimi ile ilgili bütün ödemeleri kabul etmek ve yönetimden doğan borçları ödemekle yükümlüdür. Örneğin; kat maliklerine düşen genel gider payını onlardan toplar ve kendilerine buna ilişkin makbuz verir. Sigorta giderlerini, vergi dairesi ya da özel yönetimce saptanan vergileri toplar, ilgili kurumlara öder³⁵². Ancak bu bendin son cümlesinde yer alan yöneticinin, bağımsız bölümlere ait kiraları toplaması, yöneticinin görevleriyle ilgisi olmayan bir hususa ilişkin bulunmaktadır. Bizim de katıldığımız görüş uyarınca³⁵³; kat maliklerinin temsilcisi olarak kiraların toplanması, anataşınmazın yönetimine ait işlerden sayılmaz. Malik adına kiraların toplanması sadece basit temsil ilişkisi ile ilgili bir husustur. Toplu yapılarda ise, blok yapılar için blok yöneticisi söz konusu işleri yapmakla yükümlü olacaktır. Blok niteliği taşımayan yapılara ilişkin yönetimle ilgili diğer bütün ödemelerin kabul edilmesi ve yönetimden doğan borçların ödenmesi görevlerini ise blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilecek yönetici

³⁵² **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.244.

³⁵³ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.228.

yapacaktır. Bu görev, toplu yapılara ilişkin ortak yer ve tesislere ilişkin ise; toplu yapı yöneticisine ait olacaktır.

f) Anataşınmazın tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü: Yönetici, anataşınmazın tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmekle yükümlü kılınmıştır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus bulunmaktadır. Kanun koyucu, yöneticinin sadece anataşınmazın tümünü ilgilendiren hususlarda yapılan tebligatları kabul etmesini istemiştir. Dolayısı ile bir veya birkaç bağımsız bölüme ilişkin olarak yapılan tebligatların yönetici tarafından kabul edilmesine gerek olmayacaktır³⁵⁴.

Blok yöneticisi de, bloğun tümünü ilgilendiren konularda yapılan tebligatları kabul etmekle yükümlüdür. Blok niteliğinde olmayan yapıların tümünü ilgilendiren konularda yapılacak tebligatları, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilen yönetici kabul edecektir. Toplu yapının ortak tesis ve yerlerinin tümünü ilgilendiren ve hatta toplu yapının tümünü ilgilendiren konularda yapılacak tebligatları ise toplu yapı yöneticisi kabul etmekle yükümlüdür.

g) Anataşınmazı ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması: Yönetici bu kapsamda kat maliklerinin zarara uğramalarına neden olacak konularda gerekli tedbirleri almakla yükümlü kılınmıştır. Örnek olarak; yönetici sigorta bildirge ve primlerini, vergileri süresinde ödeyecektir. Yine, belediyece alınmış olan ve anataşınmazda değer artışı sağlayacak nitelikte bulunan bir karar, yönetici tarafından derhal kat malikleri kuruluna iletilecek, anataşınmaza ilişkin bir hakkın kaybının bu suretle önlenmesi yoluna gidilecektir³⁵⁵.

Toplu yapılarda yönetim konusunda da, blokları ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek tedbirlerin alınmasında blok yöneticisi yetkili olacaktır. Blok niteliği taşımayan yapılar için ise bu görev blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yöneticiye ait olacaktır. Toplu yapı kapsamındaki ortak

³⁵⁴ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.228; **KARAHACIOĞLU**, s.228; **ARCAK/ERDOĞAN**, s.653.

³⁵⁵ Bu örnekler için bkz. **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.244.

yer ve tesisleri ilgilendiren konularda toplu yapı maliklerinin zarara uğramaması için gerekli tedbirleri alma görevini ise toplu yapı yöneticisi üstlenecektir.

h) Anataşınmazın korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin onlar adına alınması: Burada yöneticinin anataşınmazın bakımı ve korunması için gereken konularda tedbir alması hususu düzenlenmiştir. Mesela yönetici anataşınmazın bakımı ve korunması için gerekliyse, bahçenin girişine beton döktürecek veya giriş kapısına sağlam bir kilit düzeni yaptıracaktır³⁵⁶.

Toplu yapılarda adi nitelikteki yönetim işlerinin ise, yapılacak iş hangi yöneticinin görev alanına giriyorsa, o alanda görevli yönetici tarafından yürütülmesi söz konusu olacaktır. Bu kapsamda, blok kapsamındaki adi yönetim işleri blok yöneticisi tarafından, blok niteliği taşımayan yapılara ilişkin adi yönetim işleri blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici tarafından, toplu yapı kapsamındaki adi yönetim işleri ise toplu yapı yöneticisi tarafından yerine getirilecektir.

i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi: Yönetici, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (öndelik ve gider payını ödemeyen) kat maliklerine karşı dava açacak, icra kavuşturması yapacak ve kanuni ipotek hakkının tapu kütüğüne kaydettirilmesini sağlayacaktır³⁵⁷. Toplu yapılarda yönetim hususunda ise, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen blok yapı maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının tescil edilmesi görevlerini blok yöneticisi yerine getirecektir. Eğer blok niteliği taşımayan yapıların malikleri kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmezlerse, kat maliklerine karşı gerekli yasal işlemleri yapma yetkisi blok niteliğinde olmayan yapılara atanacak olan yöneticiye ait olacaktır. Toplu yapı maliklerinin kat mülkiyetine ilişkin borç ve

³⁵⁶ **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.245. Yönetici, gerektiğinde giriş kapısının kilidini değiştirebilir; bahçe girişine beton döktürebilir, komşu gayrimenkulden gelen zararın önlenmesi için gerekli tedbirleri alabilir. **YALÇIN**, Apartman Yöneticisi, s.165.

³⁵⁷ **ODYAKMAZ**, Konutun Varsa, s.245; **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1036; **YALÇIN**, Apartman Yöneticisi, s.166.

yükümlülüklerini yerine getirmemesi ihtimalinde ise toplu yapı yöneticisi ilgili işlemleri gerçekleştirmekle yükümlü olacaktır.

j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anataşınmazın yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması: Yönetici, kat maliklerinden topladığı paraları ve avansları yatırmak ve güvenli bir yerde saklamakla yükümlüdür. Bu amaçla yönetici toplamış olduğu para ve avansları güvenli bir bankada yönetici sıfatı ile kat malikleri yönetimine izafeten hesap açtırmak sureti ile yatırmakla yükümlüdür³⁵⁸. Bunu yaparken yöneticinin anataşınmazın yöneticisi sıfatı ile hareket etmesi gerekmektedir. Aynı görev toplu yapılarda yönetimde faaliyet gösteren blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için atanacak yönetici ve toplu yapı yöneticisi için de geçerli olacaktır. Blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yönetici ve toplu yapı yöneticisi, kendi yönetim alanlarına ilişkin toplamış oldukları para ve avansları güvenli bir bankada hesap açtırmak sureti ile yatırmakla yükümlüdürler.

k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması: Yönetici, KMK.'nın 29. maddesinde düzenlenen zaman ve süre içinde (her takvim yılının ilk ayı içinde) ya da yönetim planında belirtilen günlerde ya da olağanüstü toplantı yapılması gereken durumlarda kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarakla yükümlüdür³⁵⁹. Yönetici, kat maliklerine toplantıdan en onbeş gün önce iadeli taahhütlü bir mektupla ya da kat maliklerine ayrı ayrı imzalatacağı bir bildiriyle toplantı yerini, gününü, saatini, gündemini ve birinci toplantıda yetersayı sağlanamazsa ikinci toplantının nerede ve ne

³⁵⁸ Alman Hukuku'nda yönetici topladığı para ve avansları güvenli bir bankada kat malikleri adına hesap açtırmak sureti ile muhafaza etme görevi altında bulunmaktadır. Yöneticinin bankada açtıracağı hesap, günlük (vadesiz) hesap olabileceği gibi vadeli hesap şeklinde de olabilecektir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **HÜGEL/SHEEL**, s.237; **KÖHLER/BASSENGE**, § 11, N. 300-301; **KLASSEN/EIERMANN**, § 9, N. 116; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL**, § 27, N. 27.

³⁵⁹ Aynı husus WEG. § 24/I'de düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; yönetici kat malikleri kurulunu en az yılda bir defa toplantıya çağırarakla görevli kılınmıştır. **MÜLLER**, s.291; **FISHER**, s.118; **SPIELBAUER/THEN**, § 24, N. 8; **KLASSEN/EIERMANN**, § 7, N. 78; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 24, N. 2; **SAUREN**, § 24, N. 4; **WEBER**, s.360. İsviçre Hukuku'nda da kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması yönetici tarafından gerçekleştirilecektir. ZGB. Art. 712n/I'de bu husus açıkça belirtilmiştir. **SCHÜLE**, s.82; **REY**, s.241; **WEBER**, s.360; **MEIER-HAYOZ/REY**, Art. 712n, N. 6-7.

zaman yapılacağını bildirir³⁶⁰. Bu düzenleme kıyasen toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır.

KMK.'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi uyarınca, toplu yapılarda kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. İşte toplu yapılarda yönetim konusunda yer alan yöneticiler (blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi) toplu yapı kurullarını kanunda belirtilen zaman ve süre içinde (ikinci takvim yılının ilk ayı içinde) ya da yönetim planında düzenlenen günlerde ya da olağanüstü hallerde toplantıya çağırarakla yükümlü olacaktır.

KMK.'nın 36. maddesinde ise, yöneticinin görevlerinden “Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması” hususu düzenlenmiştir. Söz konusu madde uyarınca; “Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokollerini, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33'üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.”.

KMK.'nın 36. maddesinin birinci fıkrasında sözü edilen defter, KMK.'nın 32. maddesinde düzenlenen karar defteridir. KMK.'nın 32. maddesinin dördüncü fıkrasında, söz konusu karar defterinin tanımı yapılmıştır. Buna göre; kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

³⁶⁰ ODYAKMAZ, Konutun Varsa, s.245.

KMK.'nın 36. maddesi çerçevesinde belirtilen yöneticinin defter tutması ve belgeleri saklaması görevi, toplu yapılarda görev alan yöneticiler için de kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Dolayısı ile blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi, ilgili oldukları kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32. maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu maddede geçen görevleri yerine getirmeyen blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi için, KMK.'nın 36. maddesinin son fıkrası uyarınca; KMK.'nın 33. maddesinin son fıkrasında düzenlenen cezalar uygulanacaktır. KMK.'nın 33. maddesinin son fıkrası uyarınca; görevini yerine getirmeyen blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi için, 250 Türk Lirasından 2000 Türk Lirasına kadar idari para cezası verilecektir.

Yöneticinin görevleri arasında KMK.'nın 37. maddesinde düzenlenen işletme projesinin hazırlanması bulunmaktadır³⁶¹. KMK.'nın 37. maddesinin birinci fıkrasına göre; kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi hazırlayacaktır. Söz konusu işletme projesini, blok yöneticisi blok için, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yönetici bu nitelikteki yapılar için, toplu yapı yöneticisi ise toplu yapı için hazırlayacaktır.

Hazırlanacak işletme projesinde hangi hususların yer alacağı KMK.'nın 37. maddesinde düzenlenmiştir. Blok yöneticisinin hazırlayacağı işletme projesinde özellikle söz konusu bloğun bir yıllık tahmini gelir ve giderleri, ada ve toplu yapı yönetim giderleri dışında kalan blok ortak giderlerinden yönetim planı ve KMK.'nın 20. maddesi uyarınca düşecek muhtemel miktar, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak için her blok malikinin vermesi gereken avans tutarının belirtilmesi gerekir. Blok

³⁶¹ Yöneticinin işletme projesi yapma görevi WEG. § 21/V'in (5). bendinde yöneticinin görevleri arasında sayılmış; 28. maddesinde ise ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 28, N. 1 vd.; **SAUREN**, § 28, N. 1 vd.; **KLASSEN/EIERMANN**, § 9, N. 114. Yöneticinin yapması gereken işletme projesi örneği için bkz. **KLASSEN/EIERMANN**, s.216 vd.; **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.220.

niteliği taşımayan yapılar için atanacak olan yöneticiler de kendi yönetim alanları ile ilgili olarak işletme projesi hazırlamakla yükümlü olacaklardır. Hazırlanacak olan işletme projesinde ise, blok niteliği taşımayan yapıların bir yıllık tahmini gelir ve giderleri, ada ve toplu yapı yönetim giderleri dışında kalan blok niteliği taşımayan yapıların ortak giderlerinden yönetim planı ve KMK.'nın 20. maddesi uyarınca düşecek muhtemel miktar, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak için her kat malikinin vermesi gereken avans tutarının belirtilmesi gerekir.

Toplu yapı yöneticisinin hazırlayacağı işletme projesinde ise, toplu yapının bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları, tüm giderlerden toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerine bu kanunun 20. maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar, tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20. maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Burada karşımıza çıkacak olan sorun, söz konusu aidatlardan yapılacak harcamaların hangisinin blok masrafı, hangisinin toplu yapı masrafı olduğunun tespit edilmesidir. Bu tespit, blok yöneticilerinin blokların yönetimine ait tutacakları defterler yardımcı olacaktır. Bununla birlikte, toplu yapı yöneticisinin tutacağı defterde ise toplu yapıya ilişkin olarak yapılan masraflar kayıtlı olacaktır. Önemli olan husus, masrafların blok masrafı ve toplu yapı masrafı olmak üzere kalem kalem ilgili defterlerde tutulması ve bu şekilde masrafların birbirinden ayrılmasının sağlanmasıdır. Bu görev ise; bloklar için blok yöneticisine, blok niteliği taşımayan yapılar için blok niteliği taşımayan yapılara atanacak yöneticiye ve toplu yapının tamamı için ise, toplu yapı yöneticisine ait olacaktır.

KMK.'nın 37. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; blok için hazırlanan işletme projesi blok yöneticisi tarafından blok maliklerine, blok niteliği taşımayan yapılar için hazırlanan işletme projesi blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yönetici tarafından bu yapıların maliklerine, toplu yapı işletme projesi ise toplu yapı yöneticisi tarafından toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse, durum toplu yapı kat

malikleri kurulunca incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılmaktadır (KMK. m. 37/son).

Yukarıda yaptığımız açıklamalar kapsamında yöneticinin görevlerini ve bu kapsamda toplu yapılar içinde yer alan yöneticilerin görevlerini inceledik. Ancak şunu belirtmekte fayda var ki; yöneticilerin görevleri bu sayılanlarla sınırlı değildir. Bu sayılanlar dışında kat malikleri kurulu tarafından karara bağlanmış diğer yönetimle ilgili işleri de yönetici yerine getirmekle yükümlüdür. Toplu yapılarda görevli bulunan yöneticiler de, toplu yapı kat malikleri kurullarınca kendilerine verilmiş yetki kapsamında yönetimle ilgili işleri yerine getirmekle yükümlü olacaklardır.

C. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Sorumluluğu

KMK.'nın 38. maddesi uyarınca; yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Söz konusu madde, blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi için de kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Buna göre, blok yöneticisi blok maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olacaktır. Blok yöneticisi blok kat malikleri kurulunun ve blok maliklerinin açık talimatına aykırı hareket edemez. Ancak, blok kat malikleri kurulundan derhal alınmasına imkan olmayan fakat imkan olsaydı kurulun rıza gösterebileceği kabul edilecek olan hallerde, blok yöneticisi blok kat malikleri kurulunun talimatına uymayabilecektir (BK. m. 389). Aynı husus blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek olan yönetici için de geçerli olacaktır. Blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici, blok niteliği taşımayan yapı maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olacaktır. Ancak kat malikleri kurulundan derhal alınmasına imkan olmayan fakat imkan olsaydı kurulun rıza gösterebileceği kabul edilecek olan hallerde, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici söz konusu kat malikleri kurulunun talimatına uymayabilecektir (BK. m. 389).

Toplu yapı yöneticisi de toplu yapı maliklerine karşı vekil gibi sorumluluğ olacaktır. Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı kat malikleri tarafından alınan kararlara ve toplu yapı kat malikleri tarafından verilen talimatlara uymak zorundadır. BK.'nın 389. maddesi toplu yapı yöneticisi için de uygulanır. Toplu yapı kat malikleri kurulundan derhal alınmasına imkan olmayan fakat imkan olsaydı kurulun rıza gösterebileceği kabul edilecek olan hallerde, toplu yapı yöneticisi toplu yapı kat malikleri kurulunun talimatına uymayabilecektir. Ancak toplu yapı yöneticisinin görev alanının genişliği ve sorumluluk alanı dikkate alındığında, söz konusu hükmün uygulamasına son derece dikkat edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde, toplu yapının tamamını ilgilendiren konularda toplu yapı kat malikleri kurul kararlarına veya toplu yapı kat malikleri tarafından verilen talimatlara aykırı davranışların çoğalması ve toplu yapı yönetim düzeninin bozulması gündeme gelebilecektir.

Toplu yapı içerisinde görev yapan yöneticilerin, yöneticilik görevlerini ifa ederken, vekalet sözleşmesinde vekilin borçlarından birisi olan “vekilin sadakat ve özen borcu”na da uymaları gerekmektedir³⁶². Bu sebeple, toplu yapı yöneticileri sadakat borcu kapsamında, yapacakları işlerde toplu yapının ve toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinin menfaatini ön planda tutmak ve toplu yapının yararına yönelik olan işleri yapmak, toplu yapının yararına yönelik olmayan işleri ise yapmaktan

³⁶² BK. m. 390. maddesinde vekilin sadakat ve özen borcu düzenlenmiştir. Söz konusu madde uyarınca; “Vekilin mes’uliyeti, umumi surette işçinin mes’uliyetine ait hükümlere tabidir. Vekil, müvekkile karşı vekaleti iyi bir surette ifa ile mükelleftir. Vekil, başkasını tevkile mezun veya hal icabına göre mecbur olmadıkça veya adet başkasını kendi yerine ikameye müsait bulunmadıkça müvekkilünbihi kendisi yapmağa mecburdur”. Söz konusu maddenin birinci fıkrasında vekilin özen borcu, ikinci fıkrasında ise vekilin sadakat borcu düzenlenmiştir. BK. m. 390/I’de görüleceği üzere vekilin özen borcundan doğan sorumluluğu genel olarak hizmet sözleşmesinde işçinin sorumluluğuna yönelik hükümlere tabi tutulmuştur. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **TANDOĞAN** Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, Ankara 1987, s.411 vd.; **YAVUZ** Cevdet/**ACAR** Faruk/**ÖZEN** Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2009, s.641 vd.; **GÜMÜŞ** Mustafa Alper, Türk-İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu, İstanbul 2001 (Kısaltma: Özen Borcu), s.45 vd.; **BAŞPINAR** Veysel, Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, Ankara 2004 (Kısaltma: Özen Borcu), s.121 vd. Türk Borçlar Kanunu Tasarısında ise vekilin özen borcu konusunda getirilen düzenleme ile birlikte, hizmet sözleşmesinde işçinin sorumluluğu hükümlerinin uygulanmasına yönelik düzenlemeden vazgeçilerek, vekilin özen borcu özel olarak düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın 506. maddesi uyarınca; “Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir. Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür. Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.”.

kaçınmakla yükümlüdürler. Ayrıca; toplu yapı içerisinde görev yapan yöneticiler, yapacakları işin niteliği gereği gerekli özeni gösterme borcu altında bulunmaktadır³⁶³.

KMK.'nın 38. maddesine 5711 sayılı Kanunla eklenen ikinci fıkra uyarınca; kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir³⁶⁴. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine, ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile birlikte kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin açılacak davalarda, bütün kat malikleri yerine yöneticinin hasım gösterilmesinin yeterli olacağı hususu düzenlenmiştir. Bu sayede uygulamada kat maliklerinin tamamının hasım gösterilmesi sebebi ile yavaşlayan yargılama usulü hızlandırılmış olacaktır. Söz konusu düzenleme toplu yapılar açısından önem arz etmektedir. Zira, çok sayıda bağımsız bölüm malikinin bulunduğu toplu yapılarda ada veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptalinde yöneticinin hasım gösterilmesi özellikle yargılama giderleri ve tebligatlar açısından kolaylık sağlayacaktır³⁶⁵. Ada veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptali için açılacak davalarda husumet yöneltilecek yönetici “toplu yapı yöneticisi” olacaktır. KMK.'nın 38. maddesinin ikinci fıkrasında bu husus “...ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yönetici...” şeklinde belirtilmiştir. Her ne kadar kanun koyucu toplu yapılarda ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu tarafından seçilecek yöneticinin açılacak iptal davalarında hasım olarak gösterileceğini düzenlemişse de, KMK.'nın toplu yapılarda yöneticiyi düzenlediği 71. maddesinde

³⁶³ Burada özellikle toplu yapı içerisinde görev yapan yöneticilerin kat malikleri kurul kararlarını uygularken özen borcuna uygun bir şekilde davranmaları gerekmektedir. Toplu yapı içerisinde görev yapan yöneticiler, bu kararların gereği gibi uygulanmamasından dolayı vekilin özen borcu gereği kat maliklerine karşı sorumlu olacaklardır.

³⁶⁴ Burada dikkat edilirse, kat malikleri kurulunun vermiş olduğu kararlar sebebi ile yöneticinin sorumluluğu söz konusu olmaktadır. Yöneticinin bu kapsamdaki sorumluluğunun belirlenmesinde ise vekalet sözleşmesinin hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Yöneticilerin, kat malikleri tarafından alınan kararları uygularken gerekli özeni göstermeleri gerekmektedir.

³⁶⁵ Bu konudaki açıklamalarımız için bkz. İkinci Bölüm, § 4, V, A.

toplu yapılarda yer alacak yöneticiler açıkça sayılmıştır. KMK.'nın 71. maddesine göre toplu yapılarda görev alacak yöneticiler, blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisidir³⁶⁶. Toplu yapı yöneticisi ise maddenin devamında yer alan düzenleme uyarınca toplu yapı temsilciler kurulu tarafından seçilecektir. KMK., toplu yapılarda “ada yöneticisi” kavramına yer vermediği gibi, ada temsilciler kurulu tarafından seçilecek bir yöneticiyi de düzenlememiştir³⁶⁷. Tüm bu sebeplerle, kanun koyucunun, KMK.'nın 38. maddesinde yer alan “...ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yönetici” ibaresi ile toplu yapı temsilciler kurulu tarafından seçilen “toplu yapı yöneticisini” belirtmek istediği düşünülebilir.

KMK.'nın 39. maddesi yöneticinin hesap verme zamanlarını düzenlemiştir. Bu kapsamda KMK.'nın 39. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anataşınmaz dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yazılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Söz konusu düzenleme toplu yapılarda yer alan blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için atanacak yönetici ve toplu yapı yöneticisi için de kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Ancak toplu yapılarda kurulların iki yılda bir toplanması gerektiğine dair KMK.'nın 29. maddesinin birinci fıkrasında yer alan düzenleme karşısında; yöneticinin hesap verme yükümlülüğünün de iki yılda bir yerine getirilmesi gerektiği kanaatindeyiz³⁶⁸. KMK.'nın 39. maddesinin ikinci fıkrasında ise, kat maliklerinin yarısının istemesi durumunda bu maliklerin arsa payları ne olursa olsun yönetim

³⁶⁶ Bu konudaki açıklamalarımız için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II.

³⁶⁷ Ancak toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölüm malikleri, toplu yapı yönetim planında ada temsilciler kurulu tarafından aynı adada bulunan ortak yerlerin yönetimi ve ada temsilciler kurulu kararlarının yerine getirilmesi konusunda ada yöneticisi seçilmesi gerektiği hususunu düzenleyebilirler. İşte bu şekilde bir düzenlemenin yapılmış olması halinde, ada temsilciler kurulu kararlarının iptaline yönelik açılacak davalarda ada yöneticisi hasım gösterilebilecektir. Aynı zamanda kat maliklerinin kendi aralarında anlaşmaları ile veya hakim kararı ile ada yönetici atanması durumunda da; ada temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalarda ada yöneticisi hasım olarak gösterilebilecektir. Ada yöneticisi hakkındaki açıklamalarımız için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II.

³⁶⁸ Toplu yapılarda kurulların iki yılda bir toplanmasına ilişkin düşüncemiz için bkz. İkinci Bölüm, § 4, III, A, 1. Ancak toplu yapı yönetim planlarında toplu yapı kurullarının yıllık olarak toplanacağı hususunun düzenlenmesi ihtimalinde, yönetim planında başka yönde bir düzenleme bulunmadığı takdirde, yöneticinin hesap verme yükümlülüğünün de her takvim yılının birinci ayı içinde yerine getirilmesi konusunda bir sıkıntı doğmayacaktır.

planlarında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesinin yöneticiden istenebileceği hususu düzenlenmiştir. Bu hüküm, toplu yapılarda yönetim konusunda görev alan yöneticiler için de uygulama alanı bulacaktır.

KMK.'nın 48. maddesinin birinci fıkrasında, yöneticinin bildirme görevi yer almaktadır. Bu görev kapsamında, anataşınmazın tümünün veya bir kısmının harabolması halinde durumun yönetici tarafından o taşınmazın bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa bağımsız bölümü harabolan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimin yapılmaması yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harabolan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olacaktır³⁶⁹. Bu durumda Hazinesinin bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Söz konusu düzenleme toplu yapılarda görev alan yöneticiler için de kıyasen uygulanacaktır.

D. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Hakları

Yönetici, kural olarak vekilin haklarına sahiptir (KMK. m. 40/I). Dolayısıyla yönetici ile kat malikleri arasında vekalet sözleşmesi bulunmaktadır. Bu konuda da kanun koyucu kural olarak vekalet sözleşmesinin hükümlerinin uygulanacağını belirtmiştir. Toplu yapılar içerisinde yer alan blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi için de vekalet sözleşmesinin hükümleri uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır. Ancak yöneticinin alacağı ücret konusunda KMK. özel hükümler getirmiştir. KMK. m. 40/III'e göre, yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemişse bile kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilecektir³⁷⁰. Yöneticinin ücreti konusunda KMK.'nın 40. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen hüküm toplu yapılarda yer alan

³⁶⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.242.

³⁷⁰ Oysaki bu konuda BK.'nın 386. maddesinin üçüncü fıkrasına göre; ancak mukavele veya teamül varsa yönetici ücrete hak kazanacaktır. BK.'nın bu konudaki prensibi vekalet sözleşmesinin kural olarak ücretsiz olması yönündedir. Ancak bu konuda KMK., BK.'dan ayrılmış bulunmaktadır. Vekalet sözleşmesinde, ücretin vekalet sözleşmesinin zorunlu unsuru olmaması kuralı ve istisnaları için bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.617 vd.; **GÜMÜŞ**, Özen Borcu, s.38 vd.; **BASPINAR**, Özen Borcu, s.78 vd.; **SARI** Suat, Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi, İstanbul 2004, s.22 vd.; **TANDOĞAN**, s.364 vd.; **ZEVLİLER** Aydın/**HAVUTÇU** Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s.336 vd.; **ARAL** Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s.393; **ZEVLİLER** Aydın, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2008, s.336.

yöneticiler için de uygulanacaktır. Dolayısıyla, genel olarak toplu yapı yöneticileri, yönetim planında veya kendileriyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemişse bile, toplu yapı maliklerinden uygun bir ücret isteyebileceklerdir.

Eğer yönetici, kat malikleri arasından atanmışsa, yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağı kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılır. Bu yolda bir karar alınmamışsa, yönetici yönetim süresince kendisine düşen yönetim giderlerinin yarısına katılmaz (KMK. m. 40/IV)³⁷¹. Bu hüküm ile birlikte kat malikleri arasından seçilen yöneticinin, normal yönetim giderlerine katılıp, katılmayacağı; katılacaksa ne oranda katılacağı düzenlenmiştir. Bu hüküm toplu yapılar içerisinde yer alan yöneticiler için de uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapı içerisinde görev alacak yöneticilerin toplu yapı kat malikleri arasından atanması halinde, yöneticilerin yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağı ilgili kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılacaktır. Bu yolda bir karar alınmaması ihtimalinde ise, toplu yapılarda bulunan yöneticiler yönetim süresince kendisine düşen yönetim giderlerinin yarısına katılmayacaktır.

Yönetici dışarıdan seçilmiş ve yönetim planında ve kendisi ile yapılan sözleşmede ücret konusu kararlaştırılmamışsa, öncelikli olarak ücretin miktarının tayini için kat malikleri kuruluna başvurmak gerekecektir. Eğer, kat malikleri kurulunun tayin ettiği ücret “uygun ücret” ölçüsü ile bağdaşmıyorsa veya ücret verilmesi reddedilmişse, bu takdirde ücretin tespiti için hakime başvurmak gerekecektir³⁷². Toplu yapılarda yer alan yöneticilerin dışarıdan seçilmesi durumunda; yönetim planında veya kendileri ile yapılan sözleşmelerde ücret konusunun kararlaştırılmamış olması halinde; yöneticinin yer aldığı görev alanında yetkili bulunan kat malikleri kurulu tarafından bu husus tayin edilecektir. Eğer bu konuda bir uyuşmazlık ortaya çıkarsa, bu uyuşmazlığın çözümü için

³⁷¹ Ancak bu hüküm emredici nitelikte değildir. Zira, aksi sonuca varmayı gerektirecek önemli sebep yoktur. Öyleyse, yönetim planı ile, kat maliki olan yöneticinin, mesela anataşınmazı yönettiği yıla ait yönetim giderlerinin tamamından muaf tutulacağı biçiminde bir düzenlemenin getirilmesi mümkündür. Kat malikleri kurulu da, yönetim planını değiştirmedikçe, bu düzenlemeye uymak zorunda kalacaktır (KMK. m. 32/I). **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.243.

³⁷² **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.243; **ARCAK/ERDOĞAN**, s.688; **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.118; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s.553; **KARAHACIOĞLU**, s.250.

hakime başvurmak gerekecektir. Yönetici, bu konudaki davasını toplu yapının bulunduğu yerin sulh mahkemesinde açacaktır (KMK. m. 33).

KMK.'nın 40. maddesinin ikinci fıkrasında ise, kat maliklerinin kendilerine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemesinin sonuçları düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre; kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümlülükleri, yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilecektir. Ancak bu hüküm doktrinde bazı yazarlarca eleştirilmiştir. Bu eleştirilerde, bir kat malikinin herhangi bir borcunu veya yükümlülüğünü yerine getirmemiş bulunmasının, yöneticinin vekaletten istifa etmesi için her zaman haklı bir neden oluşturmayacağı, tam tersine yöneticinin böyle hallerde istifa etmeyip borcunu yerine getirmeyen kat malikini, 35. maddenin (i) bendi gereğince dava veya takip etmekle görevli olduğuna değinilmiştir³⁷³. Bu eleştiriler ışığında getirilen çözüm, bizim de katıldığımız görüş uyarınca³⁷⁴; hükmü yorumlarken metinden çıkan anlamı daraltmak gerektiğidir. Buna göre, yöneticinin istifa etmekte haklı sayılabilmesi, kat maliklerinin, ya şahsen ona karşı olan borçlarını yerine getirmemiş, ya da, anataşınmazın yönetimine ilişkin bir borcu ihlal etmekle, yönetimi önemli bir şekilde güçleştirmiş bulunmalarına bağlı olacaktır. Bu hükmü toplu yapılar içerisinde yer alan yöneticiler için de aynı şekilde daraltarak yorumlamak gerekmektedir.

E. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Görevlerinin Sona Ermesi

Öncelikli olarak yöneticinin görevi, görev süresinin bitmesi ile sona erecektir. Bununla birlikte, yönetici ile kat malikleri arasında akdedilen sözleşmenin vekalet sözleşmesi niteliği taşıdığına daha önce değinmiştik. Dolayısıyla vekalet sözleşmesine ilişkin sona erme halleri (BK. m. 396-398) niteliği itibari ile uygun düştüğü ölçüde

³⁷³ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.118; aynı yöndeki görüş için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.248.

³⁷⁴ **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.118; aynı yöndeki görüş için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.248.

yöneticinin görevinin sona ermesi için de uygulama alanı bulacaktır. Bu kapsamda, yönetici sıfatının sona ermesi yöneticinin istifası veya azli ile mümkün olacaktır. Toplu yapılarda yönetim konusunda görev alan yöneticiler ile toplu yapı malikleri arasında akdedilen yöneticilik sözleşmesi de vekalet sözleşmesi niteliği taşıdığı için vekalet sözleşmesine ilişkin hükümler uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır.

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin vekalet olarak nitelendirilmesine rağmen, vekalet sözleşmesinin sona ermesi ile ilgili hükümlerin burada aynen uygulanması mümkün değildir³⁷⁵. Şöyle ki, vekalet sözleşmesinde, müvekkil birden fazla ise, bunlardan her birinin azil hakkına sahip olmasına karşılık, kat mülkiyeti ilişkisinde, kat maliklerinden her birinin böyle bir hakkı yoktur. Kat mülkiyetinde, yöneticiyi görevden uzaklaştırmak, münhasıran kat malikleri kurulunun yetki alanı içinde bulunmaktadır (KMK. m. 41/I)³⁷⁶. Yöneticinin değiştirilmesi için haklı bir sebebin bulunduğu kanaatinde olan kat maliki, yöneticinin değiştirilmesini önce kat malikleri kurulundan istemelidir (KMK. m. 32/III). Kurul kararı, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından verilecek karar olacaktır. Kurul, talebi reddettiği takdirde, kurulun kararına karşı Sulh Mahkemesine başvurulabilir³⁷⁷. Toplu yapılarda yönetim hususunda görevli bulunan yöneticilerin görevine son verilmesi hususunda da KMK.'nın m. 41/I hükmü kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Bu sebeple, yöneticinin görevine son verilmesi konusunda haklı bir sebebin olduğu düşüncesinde olan toplu yapı maliki, yetkili kat malikleri kurulundan yöneticinin değiştirilmesi talebinde bulunabilecektir. Söz konusu kurul talebi reddettiği takdirde, kurul kararına karşı Sulh Mahkemesine başvurulabilecektir. Haklı bir sebebe dayanmadan yöneticinin

³⁷⁵ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.253.

³⁷⁶ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.253; **REY**, s.243; **WERMELINGER**, s.581; **FRIEDRICH**, § 39, N. 15. Alman Hukuku'nda da yöneticinin görevden alınması (azli), kat malikleri kurulu tarafından alınacak bir kararla (basit oyçokluğu) mümkün olabilecektir. Bu yetkiyi, kat malikleri kurulu denetçiye veremez. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **KLASSEN/EIERMANN**, § 8, N. 109; **SPIELBAUR/THEN**, § 26, N. 18; **MERLE**, s.93 vd.; **WEBER**, s.450; **WEITNAUER/HAUGER/LÜKE/MANSEL**, § 26, N. 27 vd. İsviçre Hukuku'nda da yöneticinin görevden alınması (azli) kat malikleri kurulu kararı ile mümkün olabilecektir. Burada basit oyçokluğu yeterlidir. **WEBER**, s.450; **HONSELL/VOGT/GEISER**, Art. 712r, N. 3.

³⁷⁷ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.253; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.122; **KLASSEN/EIERMANN**, § 8, N. 109; **REY**, s.243; **WERMELINGER**, 580 vd.; **FRIEDRICH**, § 39, N. 16; **WEBER**, s.454.

azli halinde, yönetici sözleşme süresinin bitimine kadar olan ücret alacağının tazminat olarak kendisine ödenmesini talep edebilir³⁷⁸.

KMK.'nın 40. maddesinin ikinci fıkrası yöneticinin istifa edeceği bir hali özel olarak düzenlemiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; kat malikleri kendilerine düşen borçları ve yükümleri, yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilecektir. Dolayısı ile bu hükme dayanarak toplu yapılar içerisinde görev alan yöneticiler görevlerinden istifa edebileceklerdir³⁷⁹. Ancak şunu belirtmekte fayda vardır ki; haklı bir nedene dayanmadan istifa eden yöneticinin kat maliklerinin bu sebeple uğrayacağı zararları tazmin etmesi gerekmektedir³⁸⁰.

KMK.'nın m. 34/VII uyarınca; sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir. Ancak bu düzenlemeye rağmen haklı bir nedenin ortaya çıkması ihtimalinde, kat maliklerinden herhangi biri anataşınmazın bulunduğu yerin Sulh Mahkemesine başvurarak mahkemece atanmış yöneticinin altı aydan önce değiştirilmesini isteyebilirler³⁸¹. Bu hüküm toplu yapılarda yer alan yöneticiler için de uygulama alanı bulacaktır.

III. Toplu Yapılarda Geçici Yönetim

KMK.'nın 73. maddesinde toplu yapılarda geçici yönetim düzenlenmiştir. KMK.'nın 73. maddesi uyarınca; “Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim planında geçici yönetimin nasıl

³⁷⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.554.

³⁷⁹ Bu konudaki düşüncemiz için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II, D.

³⁸⁰ ERTAŞ, s.439.

³⁸¹ ODYAKMAZ, Konutun Varsa, s.263; ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.255.

oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.”.

Söz konusu düzenleme ile birlikte toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, toplu yapının yönetiminin geçici bir yönetim tarafından üstlenileceği belirtilmektedir. Ancak KMK.’nın 73. maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesinde yer alan “Yönetim planında...” ifadesinden anlaşıldığı üzere ancak toplu yapı yönetim planında bu konuda bir düzenleme yapılması ihtimalinde geçici yönetim kurulunun varlığından bahsedilebilecektir³⁸².

KMK.’nın 73. maddesinde belirtildiği üzere geçici yönetimin en önemli işlevi toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumunu sağlamaktır. Bu amaçla geçici yönetim gerekli girişimlerde ve çağrılarda bulunacaktır. Aynı zamanda geçici yönetim, toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar toplu yapı temsilciler kurulunun görevlerini üstlenmek ve yetkilerini kullanmak sureti ile toplu yapının yönetimi işini de gerçekleştirecektir.

Söz konusu düzenleme ile birlikte, toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar bir yönetim boşluğunun meydana gelmemesi için yönetim planında bir geçici yönetimin teşkili öngörülmüş, ancak bu yönetimin devamı da belirli bir süreye bağlanmıştır³⁸³. Yönetim planında geçici yönetimin ne kadar süre ile devam edeceğine ilişkin bir düzenlemenin bulunmaması ihtimalinde, bu süre en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrası³⁸⁴ olarak KMK.’nın 73. maddesinde tespit edilmiştir. Ancak bu

³⁸² Aynı görüş için bkz. **PULAK**, s.595; **YAVUZ**, Toplu Yapıların Yönetimi, s.26; **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1302; **AYBAY** Aydın, Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008/1 İstanbul, s.366.

³⁸³ **YALÇIN**, Kat Mülkiyeti Kanunu, s.133.

³⁸⁴ Burada yer alan “toplu yapının bitimi” sözcüklerinden kastedilenin ne olduğu anlaşılamamaktadır. Bu sözcükler toplu yapının dağılması (sona ermesi) olarak yorumlanamayacağına göre, ancak toplu yapı kapsamında projelendirilen tüm yapıların inşaatının fiilen bitmesi anlamında kabul edilebilir. Diğer taraftan Kanunun 14. maddesine 5711 Sayılı Kanunla eklenen fıkrada yer alan “yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten” sözcükleri ile Kanuna eklenen geçici 1. maddede yer alan “yapı kullanma belgesi alınmış” sözcüklerinden yola çıkarak toplu yapının bitiminin, toplu yapı kapsamındaki tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesinin alınması olarak anlaşılması gerektiği de söylenebilir.

sürenin her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl³⁸⁵ geçmekle sona ereceği hususu da ilgili maddenin son cümlesinde belirtilmiştir.

KMK.'nın 73. maddesi uyarınca, geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yönetim planında yer verilecektir. Ancak yönetim planında ne zamana kadar geçici yönetimin devam edeceği belirtilmemişse, bu ihtimalde kanun koyucunun belirttiği süreler uygulanacaktır. Ancak KMK.'nın 73. maddesinde, yönetim planında geçici yönetimin nasıl oluşturulacağının düzenlenmemesi halinde, geçici yönetimin kimlerden ve nasıl oluşacağı hususlarında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bu ihtimalde, toplu yapının bulunduğu yer mahkemesine müracaat edilerek hakimın müdahalesi istenebilir ve bu sayede toplu yapıda geçici yönetimin nasıl oluşturulması gerektiği sorusunun cevabı bulunabilir³⁸⁶. Geçici yönetimle ilgili olan 73. maddenin düzenlenme amacı toplu yapıyı asli yönetim kurullarının oluşumuna kadar geçecek sürede yönetim boşluğuna düşürmemek olduğundan, geçici yönetimin oluşturulması zorunlu tutulmalı, geçici yönetimle ilgili

PULAK, s.596. ÖZMEN/ERDEN'e göre ise, burada "...toplu yapının bitimi tarihi..." karışıklık yaratacaktır. Bu ifade yerine "kat mülkiyetine geçiş veya henüz kat mülkiyetine geçilmemesi halinde yapı kullanma kağıdının alınması" şeklinde bir ifade kullanılarak geçici yönetimin azami süresinin belirlenmesi yerinde olacaktır. **ÖZMEN/ERDEN**, s.971.

³⁸⁵ Maddenin son cümlesinde getirilen on yıllık sınırlamadan dolayı, kapsamında bulunan bazı yapılar tamamlanan ancak bazıları tamamlanmayan toplu yapıda yönetim boşluğu doğacaktır. Böyle bir sonuç, Kanunun amacına aykırı olacağından kabul edilemez. Son cümlede belirlenen on yıllık süre dolduğu halde tamamlanmamış olan toplu yapının kendiliğinden sona ereceği veya Kanunun 49. maddesindeki hükme benzer bir biçimde sona erdirilebileceği düşünebilir. Ancak Kanunda toplu yapının sona erdirilmesi ile ilgili bir hüküm bulunmadığı gibi, kat irtifakının sona erdirilmesi ile ilgili 49. maddenin kıyas yoluyla toplu yapılara uygulanması da mümkün görünmemektedir. Bu sorun, Kanunun amacı da göz önünde tutularak, ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçtiğinde görevi sona erecek olan geçici yönetimin yerine yapımı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olan yapıların yönetici ve temsilcilerinden oluşan toplu yapı temsilciler kurulunun geçeceği ve bunun için de geçici yönetimin son yılında bunun hazırlığının yapılması gerektiği kabul edilerek çözümlenmelidir. **PULAK**, s.596-597. Bu konuda ÖZMEN/ERDEN'in görüşüne göre ise; "Ancak, 'Bu süre, herhalde toplu yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.' şeklindeki azami süre belirlemesine gidilmesi kanaatimizce yerinde olmamıştır. Çünkü bu hüküm, tüzel kişi yönetici seçilip, altı bin kat maliki bulunan bir toplu yapı örneğinde birbirini tamamlayan kat maliklerinin biraraya gelip yöneticiyi değiştirme şanslarının pek mümkün olmaması nedeniyle tüzel kişi yöneticinin fahiş kazanç sağlamasına olanak tanıyacak niteliktedir. Bu nedenle amacını aşan, 10 yıl gibi uzunca bir süre belirlemesine gerek yoktur. Hükümün bu son cümlesinin kaldırılması kat maliklerinin lehine olacaktır." **ÖZMEN/ERDEN**, s.971.

³⁸⁶ Bu konuda YAVUZ'a göre; eğer yönetim planında geçici yönetimin kurulması öngörülmüşse, bu takdirde yönetim planında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilmesi zorunludur. Aksi takdirde geçici yönetime yönetim planında yer verildiği kabul edilemez. **YAVUZ**, Toplu Yapıların Yönetimi, s.26.

hükümlerin yönetim planına konulması veya konulmaması seçimlik hak olarak bırakılmamalıydı³⁸⁷.

Yönetim planında geçici yönetime ilişkin yer alan hükümler, KMK.'nın 70. maddesinin ikinci fıkrası hükmünce toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilecektir. Bu düzenleme ile birlikte, toplu yapılarda yönetimin oluşmasına kadar geçecek dönemde önemli bir görevi üstlenen geçici yönetim için yönetim planında getirilen hükümlerin değiştirilebilme imkanı sağlanmış bulunmaktadır.

Ancak toplu yapı yönetim planında geçici yönetimin oluşturulmasına ilişkin herhangi bir düzenlemenin olmaması ihtimalinde, oluşacak yönetim boşluğunun nasıl doldurulması gerektiğinin dikkatlice belirlenmesi gerekmektedir. Bu aşamada toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin herhangi bir anlaşmaya varamaması halinde, oluşacak yönetim boşluğunun KMK.'nın 33. maddesi gereğince hakimın müdahalesi yoluna gidilerek çözülmesi mümkün olabilecektir.

Mevcut toplu yapıların, 5711 sayılı Kanun ile getirilen toplu yapı yönetimine geçişimi kolaylaştırmak amacı ile düzenlenen 5912 sayılı Kanun'un 5. maddesi ile KMK.'ya eklenen Geçici 2. madde ile, mevcut toplu yapı yönetimlerinin, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürebilecekleri hususu düzenlenmiştir. Bu hüküm ile birlikte, kanunun yürürlüğe girmesinden önce mevcut olan toplu yapıların yönetiminin, yeni düzenlemeye uydurulması amacı ile yapılacak yönetim planı değişikliği³⁸⁸ kapsamında yeni yöneticiler seçilinceye kadar, görevlerini yürütmelerine “geçici yönetim” adı altında devam etmeleri hususu düzenlenmiştir. Bu düzenleme, toplu yapılarda yönetimin 5711 sayılı Kanunla düzenlenen toplu yapı yönetimine geçiş aşamasını kolaylaştırmak amacı ile gerçekleştirilmiştir. Ancak kanun koyucu, Geçici 2. maddenin son cümlesi uyarınca, toplu yapı yöneticisinin seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç

³⁸⁷ PULAK, s.597.

³⁸⁸ 5912 sayılı Kanun uyarınca eklenen Geçici 2. madde kapsamında, kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacı ile yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun oyu yeterli görülmüştür. Bu konuda hakkındaki ayrıntılı açıklamalarımız için bkz. Birinci Bölüm, VII, B, 3.

ay içinde yapılır şeklindeki düzenlemesi ile, yönetim planının değiştirilmesinden itibaren üç ay içerisinde toplu yapı yöneticisinin seçilmesi gerektiğini ve bu sayede eski yönetimin en fazla değişiklikten itibaren üç aylık bir süre boyunca görev yapabileceğini belirtmiştir.

§ 6 TOPLU YAPILARDA DENETÇİ (VEYA DENETİM KURULU)

I. Kat Mülkiyetinde Denetçi (veya Denetim Kurulu)

KMK.'nın 41. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir. Kanun koyucu, yöneticiyi denetleme yetkisini kat malikleri kuruluna vermiştir. Kat malikleri kurulu dilerse bu yetkiyi kendisi kullanabilir; dilerse kendi aralarından seçeceği bir denetçiye veya denetim kuruluna bu yetkiyi bırakabilir.

Hukukumuzda denetçi veya denetim kurulu seçmek ihtiyaridir. Şu halde, kat maliklerinin denetçi seçiminde anlaşılamamış olmaları, denetçinin hakim tarafından tayin edilmesinin sebebini oluşturmayacaktır³⁸⁹. Ancak yönetim planında denetçi veya denetim kurulu seçilmesine ilişkin hükümler konulmuş ise denetçi seçimi için hakime başvurularak yönetim planı hükmünün uygulanması istenebilir³⁹⁰. Bu takdirde KMK. m. 41/III uyarınca hakimin denetçiye kat malikleri arasından seçmesi gerekmektedir³⁹¹.

³⁸⁹ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.250; **YALÇIN**, Kat Mülkiyeti Kanunu, s.101; **KARAHACIOĞLU**, s.252; **ÖZDEMİR** Durmuş, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı, Ankara 2001, s.744; **PULAK**, s.471. ARCAK/ERDOĞAN'a göre ise, denetçiler için kanunda mahkemeye gitme yolu öngörülmemiştir; bu konuda kanunda boşluk vardır. **ARCAK/ERDOĞAN**, s.693-694.

³⁹⁰ **ARCAK/ERDOĞAN**, s.693-694; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.250. Ancak bu konudaki diğer bir görüş ise, denetim işinin yönetim işi gibi çok yönlü olmadığından bizzat kurul tarafından birkaç saatlik toplantı sonucu yerine getirilebileceğini; bu sebeple mahkemeye başvurularak masraf ve zarar kaybına yol açmanın doğru olmadığını ileri sürmektedir. Bu görüş için bkz. **KARAHACIOĞLU** Ali Haydar/**ALTIN** Mehmet, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Ankara 2004, s.1020.

³⁹¹ **ARCAK/ERDOĞAN**, s.693-694; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.250; **KARAHASAN**, Cilt I, s.547. WEG. § 29/I'de denetim kurulunun kat malikleri arasından seçilmesi gerektiği hususu belirtilmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; denetim kurulu bir başkan ve iki tane üyeden oluşan üç kişilik bir heyet şeklinde kurulmaktadır. Başkan ve üyeler ise kat malikleri arasından seçilmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 29, N. 10; **SAUREN**, § 29, N. 1; **RÖLL**, s.159; **GOTTSCHALG**, s.12. Ancak kat malikleri kurulu oybirliği ile alacağı bir

Hesapların denetlenmesi için yönetim planında belli bir zaman koyulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir (KMK. m. 41/II). Burada görülmektedir ki; kanun koyucu yöneticinin denetlenme zamanlarının yönetim planlarında yer alabileceği hususunu düzenlemiştir. Ancak yönetim planlarında bu konuda herhangi bir düzenleme yapılmaması ihtimalinde; bu denetimin her üç ayda bir yapılacağı hükme bağlanmıştır. Bu konuda haklı bir sebebin çıkması halinde ise, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir. Söz konusu denetleme yöneticinin gördüğü işler hakkında ve hesap durumu konusunda yapılabilir. Yöneticinin yaptığı işler ile ilgili denetlemelere örnek olarak; yakıt gereksinimlerinin zamanında sağlanıp sağlanmadığı, kalorifer tesisatlarının çalışıp çalışmadığı, kapıcı ve diğer hizmetlilerin sigorta primlerinin zamanında ödenip ödenmediği, genel yönetim giderlerinden payına düşeni ödemeyen kat malikleri hakkında dava açılması veya icra takibi yapılması işlerinin görülüp görülmediği ile ilgili hususlarda yapılan denetlemeler verilebilir³⁹². Yöneticinin hesaplarının denetlenmesi hususu ise; KMK.'nın 39. maddesinde düzenlenmiştir. Bu husus, yöneticinin görevleri başlığı altında ayrıntılı olarak anlatılmıştır³⁹³.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anataşınmazın yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir (KMK. m. 41/III). Burada görüldüğü gibi denetçinin veya denetim kurulu üyelerinin kat malikleri arasından seçilmesi gerektiği hususu kanun koyucu tarafından belirtilmiştir³⁹⁴.

karar ile denetim kurulunun, kat maliki olmayan kişilerden oluşmasına veya denetim kurulunun üçten az veya üçten fazla kişiden oluşmasına karar verebilir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **BECKER/KÜMMEL/OTT**, s.239. Ancak İsviçre Hukuku'nda bu yönde bir zorunluluk bulunmamaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.413.

³⁹² **ARCAK/ERDOĞAN**, s.691-682; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.249.

³⁹³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II, B.

³⁹⁴ **ARPACI**'ya göre, yönetim planına, denetçinin dışarıdan da seçilebileceğini belirten bir hüküm koyulamaz. Zira, kanun, denetçinin kat malikleri arasından seçilmesini her şeye rağmen, kat malikleri

KMK.'nın 41. maddesinin üçüncü fıkrasında, denetçinin de tıpkı yöneticinin seçiminde olduğu gibi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından seçilmesi gerektiğini düzenlemiştir³⁹⁵.

Denetçiler bu raporu verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler (KMK. m. 41/IV).

II. Toplu Yapılarda Denetçi (veya Denetim Kurulu)

Toplu yapılarda yönetim konusunda yer alan organlardan sonuncusunu denetçi (veya denetim kurulu) oluşturmaktadır. KMK.'nın 71. maddesinde toplu yapılarda denetçi (veya denetim kurulu) düzenleme konusu yapılmıştır. Söz konusu hüküm uyarınca; yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için denetçi atar. KMK.'nın 71. maddesinden hareketle, yönetim planında aksine bir düzenleme bulunmadığı takdirde, toplu yapılarda üç ayrı denetçinin bulunması söz konusu olacaktır. Bunlar; blok yapılar için seçilecek denetçi, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek denetçi ve toplu yapı için seçilecek denetçiler olacaktır.

Kanun koyucu, KMK.'nın 71. maddesinde denetçiyi düzenlerken denetim kurulu ibaresini kullanmaktan kaçınmıştır. Ancak burada KMK.'nın 41. maddesinde belirtildiği üzere; denetçi tek bir kişiden oluşacağı gibi, en az üç kişilik bir heyetten de oluşabilmelidir. KMK.'nın 74. maddesinde bulunan düzenleme uyarınca; KMK.'nın genel hükümleri toplu yapılar için de niteliği uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulacaktır. Dolayısı ile KMK.'nın 41. maddesinin kıyasen uygulanması ile birlikte toplu yapılar içinde görev alacak denetçi tek kişiden oluşabileceği gibi, üç kişilik bir heyetten (denetim kurulu) de oluşabilir. Hatta toplu yapının özelliğine göre denetim kurulu üçten daha fazla kişiden oluşabilmelidir. Özellikle toplu yapı yöneticisinin üç veya daha fazla

için bir güvence saymıştır. Buna karşılık, denetim kurulu üyelerinin üçten fazla da olabilmesine bir engel bulunmamaktadır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.249-250.

³⁹⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 4, IV, B, 1, b.

kişinin yer aldığı bir kuruldan oluşması ihtimalinde; onu denetleyecek denetçinin tek kişi olması zorluklar yaratabilecektir. İşte bu gibi durumlarda denetçinin üç veya daha fazla kişiden oluşan bir kurul olarak seçilmesi ve bu şekilde görev yapması daha yerinde olacaktır.

KMK.'nın genel hükümlerinde denetçi veya denetim kurulu seçmek ihtiyaridir. KMK.'nın 41. maddesi uyarınca; kural olarak yöneticiyi kat malikleri kurulunun denetleyeceği ancak kat malikleri kurulunun bu denetim işini kendi aralarından seçecekleri bir denetçiye veya denetim kuruluna bırakabilecekleri hususu düzenlenmiştir. Toplu yapılarda yer alacak denetçiler için ise kanun koyucu 71. maddesinde, KMK.'nın 41. maddesine paralel bir düzenleme getirmemiştir. KMK.'nın 71. maddesinin birinci fıkrası uyarınca; yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için denetçi atayacaktır. Dolayısı ile kanun koyucunun toplu yapılarda denetçi organını “ihtiyari” bir organ olmaktan çıkardığı ve “zorunlu” bir organ haline getirdiğini söyleyebiliriz. Bunun sebebini, kanun koyucunun görev alanı oldukça yoğun olan kat malikleri kurullarına bir de denetim işini yüklemek istemeyişi olarak açıklayabiliriz.

KMK.'nın 71. maddesinde, toplu yapılarda yönetim ve denetim konusunda ada yöneticisi ve ada denetçisi kavramlarına yer verilmemiştir. Ancak yukarıda ilgili bölümde açıkladığımız üzere³⁹⁶; toplu yapılarda yer alan adaların yönetimi konusunda mahkeme kararı ile bir ada yöneticisinin atanması veya yönetim planlarında ada yöneticisinin düzenlenmesi ihtimalinde , söz konusu ada yöneticisinin kimin tarafından denetleneceği sorusu akla gelebilir. Ancak burada, ada yöneticisinin denetlenmesinin, KMK.'nın 41. maddesinde yer alan genel düzenleme uyarınca, ada kat malikleri kurulu tarafından yerine getirilmesi daha yerinde olacaktır. Çünkü, kanun koyucu tarafından düzenleme konusu yapılmayan ada denetçisinin mahkeme kararı ile seçilmesi kanaatimizce doğru bir çözüm yolu olarak gözükmemektedir. Burada, KMK.'nın 41.

³⁹⁶ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II.

maddesinde yer alan genel kural uygulanmalı ve ada yöneticisi, ada kat malikleri kurulu tarafından denetlenmelidir.

Kanun koyucu, toplu yapılarda görev alacak yöneticiler ile denetçileri paralel bir şekilde aynı madde içerisinde düzenlemiştir. Dolayısı ile blok yöneticisini blok denetçisi, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yöneticiyi blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak denetçi ve toplu yapı yöneticisini ise toplu yapı denetçisi denetleyecektir.

KMK.'nın 71. maddesinin ikinci fıkrası toplu yapılarda görev yapan denetçilerin nasıl seçileceklerini düzenlemiştir. Kanun koyucu bu konuda da toplu yapılarda görev yapan yöneticilerin seçimi ile paralel bir düzenleme yapma yoluna gitmiştir. KMK.'nın 71. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; blok denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için seçilecek denetçi ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için seçilecek denetçi ise toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacaktır. Kanun koyucu daha önce toplu yapılarda yönetici bölümünde açıkladığımız üzere³⁹⁷, toplu yapı denetçileri için de toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyunu yeterli görmüştür. Bunun sebebi olarak, toplu yapı temsilciler kurulunun çok sayıda yönetici ve temsilciden oluşacak olması ve karar nisabı olarak bu yöneticilerin ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun hesaplanmasının daha pratik bir çözüm yolu olarak değerlendirilebilir.

Toplu yapıların yönetiminde yer alacak denetçilerin görevleri KMK.'nın “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” bölümünde ve özellikle KMK.'nın 71. maddesinde düzenlenmemiştir. Dolayısıyla bu konuda KMK.'nın genel hükümlerinde düzenleme konusu bulan “Yönetimin Denetlenmesi” başlıklı 41. maddesi uygulanacaktır.

³⁹⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II, A, 3.

KMK.'nın 41. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; hesapların denetlenmesi için yönetim planında belli bir zaman konulmamışsa, bu denetim her üç ayda bir yapılacaktır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa hesap denetlenmesi her zaman yapılabilecektir. Toplu yapılarda görev alan denetçiler de yönetim planında aksine bir hüküm konulmadığı sürece her üç ayda bir denetim işini gerçekleştirecektir. Haklı bir sebebin çıkması halinde, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilecektir. Bu denetim, toplu yapı içindeki yöneticilerin gördüğü işler hakkında ve hesap durumu konusunda yapılabilir. Toplu yapıda görev alan denetçilerin gördüğü işlere örnek olarak; blok yöneticisinin bloğa ait yakıt paralarını zamanında toplayıp toplamaması, toplu yapı yöneticisinin toplu yapı ortak yerlerine ilişkin yakıt paralarını zamanında toplayıp toplamaması, blok yöneticisinin blok kapıcısının sigorta primlerini zamanında yatırıp yatırmaması, blok yöneticisinin blok ortak yerlerinin bakımı ve temizliği ile ilgilenip ilgilenmemesi, toplu yapı yöneticisinin toplu yapı ortak yerlerinin bakımı ve temizliği işlerini zamanında yerine getirip getirmemesi; blok niteliği taşımayan yapı yöneticisinin bu nitelikteki yapıların ortak yerlerinin bakımı ve temizliği işlerini zamanında yerine getirip getirmemesi gibi hususlar verilebilir. Toplu yapılarda görev yapan yöneticilerin KMK.'nın 39. maddesinde düzenlendiği üzere hesap verme borcu bulunmaktadır³⁹⁸. Bu kapsamda, toplu yapıda görev yapan yöneticiler elde ettikleri gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını denetçilere vermekle yükümlü olacaklardır.

KMK.'nın 41. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; toplu yapılarda görev yapan denetçiler, yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve toplu yapının yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirirler. Hazırlanacak olan denetim raporunda şu hususların cevapları araştırılmalıdır: defter ve kayıtların usulüne uygun tutulup tutulmadığı, makbuz ve tahsil edilen gelirler tutarı ile hesap defterindeki gelirler tutarlarının birbirine uygun olup olmadığı, giderler dosyasındaki fatura ve fişler ile defter kayıtlarındaki rakamların birbirine uygun olup olmadığı, toplu yapı yönetiminin dışarıya borcu olup olmadığı, varsa bunun miktarı ve alacaklının kim olduğu, her bağımsız bölümden aylık avansların atlanmadan tam tahsil edilip edilmediği, tahsil edilmeyen alacaklar varsa bunların listesi, kapıcıya ait

³⁹⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 5, II, B.

bildirgelerin zamanında doldurulup ilgili mercilere verilip verilmediği, prim borçlarının zamanında yatırılıp yatırılmadığı, bordroların usulüne uygun olarak tutulup tutulmadığı, bankada yönetime ait hesap varsa, bu hesaptaki hareketler, son durumu ve kayıtlara intikal edip etmediği³⁹⁹.

Blok denetçisi, hazırlamış olduğu raporunu blok kat malikleri kuruluna, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilen denetçi hazırlamış olduğu raporu blok niteliğinde olmayan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kuruluna, toplu yapı denetçisi ise hazırlamış olduğu raporu toplu yapı kat malikleri kuruluna verecektir. Şunu belirtmekte fayda vardır ki; hazırlanan raporlarda blok denetçisi görev yaptığı blok yönetimi hakkında, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilen denetçi bu yapıların yönetimi hakkında, toplu yapı denetçisi ise toplu yapının yönetimi hakkında düşüncelerini bildirecektir. Hazırlanan bu raporlar çoğaltılarak, birer örneği taahhütlü mektupla toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerine gönderilecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus; blok denetçisinin hazırladığı raporun birer örneğini blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerine, blok niteliği taşımayan yapıların denetçisinin hazırladığı raporun birer örneğini bu nitelikteki yapıların bağımsız bölüm maliklerine, toplu yapı denetçisinin hazırladığı raporun birer örneğini ise toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerine gönderecek olmasıdır.

KMK.'nın 41. maddesinin son fıkrası uyarınca; toplu yapı içerisinde görev yapan her bir denetçi hazırlamış olduğu raporu, vereceği kararları ve gerekli gördüğü diğer hususları (1)'den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürü ile tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza etmekle yükümlü olacaktır.

Toplu yapılarda görev alan denetçi (veya denetim kurulu üyeleri) de toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölüm maliklerine karşı tıpkı bir vekil gibi sorumlu olacaktır. Her ne kadar hem KMK.'nın 41. maddesinde hem de KMK.'nın 71. maddesinde bu konuda herhangi bir düzenleme olmamasına rağmen; bizim de

³⁹⁹ GÖKALP Şerafettin, Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat, Ankara 2008 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunu), s.30.

katıldığımız görüş uyarınca⁴⁰⁰, kat malikleri ile denetçi arasındaki ilişkiyi, tıpkı yönetici de olduğu gibi, vekalet olarak nitelendirmek kanunun maksadına uygun düşecektir. Vekil sıfatını taşıyan denetçilerin vekilin haklarına sahip olduğunu belirtmek gerekmektedir.

Denetçiye ücret ödenmesi hususu ile ilgili kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple, BK.'nın m. 386/III gereğince denetçinin görevini kural olarak ücretsiz yapacağı söylenebilir. Ancak yönetim planında yapılan bir düzenleme ile veya kat malikleri kurulunun alacağı bir kararla denetçinin ücret alması mümkün hale getirilebilir⁴⁰¹. Toplu yapılarda görev yapan denetçilere ücret ödenmesi, toplu yapı yönetim planına koyulacak bir düzenleme ile veya toplu yapı kat malikleri kurulunda alınacak bir kararla sağlanabilir.

KMK.'nın 29. maddesinin ikinci fıkrasında, önemli bir sebebin çıkması halinde denetçinin kat malikleri kurulunu toplantıya çağırabileceği hususu düzenlenmiştir. Bu hüküm toplu yapılarda görev yapan denetçiler için de uygulama alanı bulacaktır. Böylece, blok denetçisi blok kat malikleri kurulunu, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilen denetçi bu nitelikteki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunu, toplu yapı denetçisi de toplu yapı kat malikleri kurulunu olağanüstü toplantıya çağırma yetkisine sahip olacaktır.

KMK.'nın 71. maddesinde, toplu yapılarda görev alan denetçilerin görev süresine ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Bu konuda KMK.'nın 41. maddesinde de herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır⁴⁰². Bu nedenle toplu yapılar içerisinde

⁴⁰⁰ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.251. Alman Hukuku'nda da denetçi ile kat malikleri arasındaki hukuki ilişkinin vekalet sözleşmesi niteliğinde olduğu belirtilmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SPIELBAUER/THEN**, § 29, N. 4; **SAUREN**, § 29, N. 7; **RÖLL**, s.161.

⁴⁰¹ **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.251; **ARCAK/ERDOĞAN**, s.694; **KARAHACIOĞLU**, s.252; **GERMEÇ**, 2. Bası, s.1099-1100; **YALÇIN** Ayhan, Toplu Yapı Site İş Merkezi Yöneticisinin El Kitabı, İstanbul 2008 (Kısaltma: Toplu Yapı Yöneticisinin El Kitabı), s.179; **SPIELBAUER/THEN**, § 29, N. 7; **SAUREN**, § 29, N. 7.

⁴⁰² **ARPACI**'ya göre; bu takdirde, kanun koyucu bu sürenin tespitini yönetim planına ve onda bir hüküm bulunmadığı takdirde ise kat malikleri kuruluna bırakmıştır. **ARPACI**'ya göre denetçinin görev süresinin yöneticinin görev süresine paralel olarak düzenlenmesi daha yerinde olacaktır. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.251. Alman Hukuku'nda da tıpkı bizde olduğu gibi denetçinin görev süresine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak tavsiye edilen süre ise 2 veya 3 yıldır. Hatta denetçinin görev süresinin kesin olarak belirtilmediği hallerde, kat malikleri kurulu

görev alan denetçilerin ne kadar bir süre için seçileceklerinin yönetim planlarında düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu yönetim planlarında bu konuda herhangi bir düzenlemenin yer almaması halinde ise, toplu yapılarda denetçilerin görev süresini iki yıl olarak kabul etmek gerekmektedir. KMK.'nın 29. maddesinde toplu yapılarda kurulların en geç iki yıldan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda toplanması gerektiği hususu düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye paralel olarak; toplu yapılarda yer alan kat malikleri kurullarının, yöneticiyi denetleme yetkisini bıraktıkları denetçilerin de iki yıllık bir görev süresine sahip olmaları kanaatimizce yerinde olacaktır. Toplu yapılarda denetçilerin görevi, görev sürelerinin bitmesi ile sona erecektir. Bununla birlikte vekalet sözleşmenin genel sona erme halleri de (BK. m. 396-398) burada niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulacaktır.

Toplu yapılarda denetim işinin bağımsız denetim şirketleri tarafından yapıp yapılamayacağı sorusu akla gelebilir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, KMK.'nın 41. maddesinde denetim işinin kat malikleri kurulu tarafından ancak kendi aralarından seçecekleri bir denetçiye veya denetim kuruluna verilebileceği prensibinin getirilmiş olmasıdır. İşte bu prensibe bağlı olarak toplu yapılarda görev yapacak denetçilerin de toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm malikleri arasından seçilmesi gerekmektedir⁴⁰³. Ancak çok fazla sayıda yapıdan oluşan toplu yapılarda, iç işleyişe ilişkin denetimin toplu yapı bağımsız bölüm malikleri arasından seçilecek denetçiler tarafından yapılması; toplu yapının hesap denetlenmesinin ise bağımsız bir denetim şirketi tarafından yapılması hususu yönetim planlarında düzenlenebilir. Bu sayede; çok kolay olmayan hesap denetimi işinin, uzman olan kişiler tarafından yapılması sağlanmış olacaktır.

tarafından yeni bir denetçi (veya denetim kurulu) seçilinceye kadar eski denetçinin görevine devam etmesi gerektiği ileri sürülmektedir. **RÖLL**, s.160; **SAUREN**, § 29, N. 8; **BÄRMANN/ARMBRÜSTER/BECKER/MERLE/PICK/WENZEL**, § 29, N. 16-17. İsviçre Hukuku'nda da denetçinin görev süresine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **WEBER**, s.414.

⁴⁰³ Ancak bu konuda kat maliklerinden seçilecek denetçinin (veya denetim kurulu üyelerinin), denetim ve özellikle hesaplama açısından uzman kişiler olmasına dikkat edilebilir. Hukukçular, vergi uzmanları veya bankacılar bu konuda tercih edilebilir. **RÖLL**, s.160.

SONUÇ

“Toplu Yapılarda Yönetim” konulu çalışmamızda, 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenen ve bu sayede hukuki mevzuatımızda yerini alan bir kavram olan toplu yapılarda yönetim konusu incelenmiştir. Toplu yapı kavramı, hızla gelişen nüfus artışı sonucunda, şehirlerde oluşan konut sıkıntısını gidermek amacı ile oluşan ve ilk defa Yargıtay tarafından kullanılan bir kavramdır. Toplu yapılar, bir veya birden fazla imar parseli üzerinde belli bir yerleşim planı üzerinde kurulan, bünyesinde alt yapı tesisleri, sosyal, kültürel tesisler ve ortak yerleri barındıran ve tek bir yönetim planı ile yönetilen blok veya blok niteliği taşımayan yapılardan oluşan yapılar topluluğu olarak tanımlanabilir. Kanun koyucu tarafından ifade edilen toplu yapı tanımı içerisinde konut veya işyeri ayrımı yapılmamıştır. Kanaatimizce, toplu yapılar konut amaçlı olarak kurulabileceği gibi işyeri amaçlı olarak da kurulabilmelidir. Toplu yapılar birbirine bitişik veya komşu parseller üzerinde kurulan yapılar topluluğudur. Ancak bu parseller arasında kamuya ait alanlar, toplu yapı yönetimine bağlı olmak kaydıyla, yer alabilecektir. Toplu yapı imar parselleri arasında kamuya ayrılan yerler varsa -mesela bu parseller arasından bir yol geçmekte ise- bu parseller için bitişik veya komşu olma şartı aranmamaktadır.

KMK.’nın 68. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir. Kamuya ayrılan yerlerin yönetiminin toplu yapı yönetimine verilebilmesi için kanun koyucu tarafından bazı şartların varlığı aranmıştır Bu şartların varlığı halinde ancak toplu yapı içerisinde bulunan kamuya ait yerlerin yönetimi toplu yapı idaresine bırakılabilecektir. Ancak söz konusu şartlar içerisinde yer alan kamunun kullanımının kısıtlanmaması şartını sağlamak her zaman kolay olmayacaktır. Toplu yapının güvenliği ile kamu kullanımının kısıtlanmaması ilkelerinin çakışacağı alanda toplu yapı yönetiminin son derece hassas davranması gerekmektedir. Toplu yapı içerisinde yer alan kamuya ait alanların kullanımının kamuya açılması, aynı zamanda toplu yapının iç güvenliğinin tehlikeye girmesi sonucuna yol açabilecektir. Dışarıdan gelecek 3. kişiler,

toplu yapı içerisinde bulunan kamuya açık (çocuk parkı, dinlenme tesisleri, kafeterya vb.) alanlardan yararlanma imkanına sahip olacaklar ancak bu durum ise bazı hallerde istenmeyen (güvenlik sorunları, hırsızlık vb. gibi) sonuçların doğmasına yol açabilecektir. İşte bu gibi sakıncalarla karşılaşmak istemeyen toplu yapı idaresi, bu konuda güvenlik tedbirleri alabilecektir. Ancak bu tedbirler, kamunun kullanımını kısıtlayıcı nitelik taşımamalıdır. Bu sınırın çizilmesi ise toplu yapı yönetimine ait olacaktır.

Toplu yapının unsurları olarak; bir veya birden fazla imar parseli üzerinde bulunan birden fazla yapı olması, bu yapılar arasında alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olması ve tüm yapılar arasında yönetim yönünden bağlantı olması unsurları sayılabilir. Söz konusu unsurlardan da anlaşılacağı gibi toplu yapılar açısından en önemli husus, birden fazla parsel üzerinde kurulan birden fazla yapının tek bir yönetim çatısı altında yer almasıdır. İşte bu özellik, toplu yapıyı diğer yapılar topluluğundan ve özellikle klasik anlamda kat mülkiyeti kavramından ayırmaktadır. Bu düzenleme ise, hukukumuzda 5711 sayılı Kanun ile eklenmiştir.

Toplu yapıların hukuki niteliği incelendiğinde, kanaatimizce toplu yapılar, kat mülkiyetinin özel bir görünümü niteliği taşımaktadır. Toplu yapılar, kat mülkiyeti hükümleri esasına göre kurulmaktadır ve toplu yapılara ilişkin kanun koyucu tarafından düzenlenmeyen hususlarda KMK.'nın 74. maddesi ile yapılan yollama sonucunda kat mülkiyetinin hükümleri aynen veya kıyas yolu ile tatbik edilmektedir. Toplu yapılardaki mülkiyet hakkının niteliği tespit edildiğinde ise, arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet ilişkisine bağlı özel bir mülkiyet hakkı olduğu sonucuna varılabilir.

Toplu yapılarda ortak yerler, toplu yapının yönetim etkinlik alanını oluşturmaktadır. Bu sebeple, toplu yapılarda yer alan ortak yer ayrımının çok dikkatlice yapılması gerekmektedir. Toplu yapılar içerisinde yer alan ortak yerler, genel bir ayırımla üç başlık halinde incelenebilir. Bunlar; blok ortak yerleri, ada ortak yerleri ve toplu yapı ortak yerleri olarak sayılabilir. Bu ayrıma KMK.'nın "Yönetim" başlıklı 69. maddesinde yer alan düzenlemesinden varabiliyoruz. KMK.'nın 67. maddesinde ise, kanun koyucu blok ve ada ortak yerlerinden hiç bahsetmeyerek; toplu yapının ortak

yerlerini düzenleme konusu yapmıştır. KMK.'nın 67. maddesinde toplu yapının ortak yerleri ikili bir ayrımla tanımlanmıştır. Bu tanım uyarınca toplu yapılarda yer alan ortak yerler; ortak yer niteliğindeki parseller ve ortak sosyal ve alt yapı tesisleridir. Bu ayrımda özellikle dikkat edilmesi gereken husus; toplu yapı kapsamında bulunan diğer bağımsız bölümlerin kullanılmasına tahsis edilen parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek sureti ile tapu siciline kaydedilmesi hususudur. Bu sayede, söz konusu parseller, toplu yapı kapsamında yer alan diğer bağımsız bölümlerin ortak kullanılmasına sunulan eşyaya bağlı mülkiyet haline dönüşmektedir. Bu nitelikteki ortak yerler üzerinde bağımsız bölüm malikleri, paylı mülkiyet hükümleri çerçevesinde malik olmaktadır.

Toplu yapılarda yönetim hususunda önem arz eden bir başka özellik ise, toplu yapılarda tek bir yönetim planı düzenlenmesi hususudur. Bu sayede toplu yapı içerisinde yer alan bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulan yapılar topluluğu arasında yönetim birliği sağlanmış olacaktır. Bu sebeple, toplu yapının tamamı için uygulanacak olan yönetim planlarının çok dikkatlice hazırlanması gerekmektedir. Yönetim planlarında sadece toplu yapının yönetimine ilişkin hususların değil; toplu yapı içerisinde yer alan blok ve blok niteliği taşımayan yapıların yönetimine ilişkin de ayrıntılı düzenlemelerin yer alması gerekmektedir. Toplu yapının yönetimi açısından en önemli belgeler arasında sayılan yönetim planlarının, yönetime ait çıkacak uyuşmazlıklarda yol gösterici nitelik taşıması gerekmektedir. Özellikle toplu yapıda görev yapan kat malikleri kurullarının görev alanlarının ve çıkışan alanlarda kimin yetkili olacağı hususlarının, yönetim planlarında düzenlenmesi gerekmektedir.

5711 sayılı Kanunun getirdiği düzenleme uyarınca; toplu yapılarda yönetim konusunda genel olarak kat mülkiyetinde yönetim konusunda olduğu gibi; kat malikleri kurulu, yönetici (veya yönetim kurulu) ve denetçi (veya denetim kurulu) yetkili kılınmıştır. Ancak toplu yapılar açısından söz konusu yönetim şekli daha ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir. Toplu yapılarda yönetim konusunda görev alacak kat malikleri kurulları, KMK.'nın 69. maddesinde blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu olarak belirtilmiştir. Ancak kanun koyucunun ifade

ettiği üzere ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu -yönetim planında düzenlenmek kaydı ile- bu yetkilerini ada temsilciler kuruluna veya toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabilecektir. Görüldüğü üzere kanun koyucu, toplu yapılarda görev yapacak kat malikleri kurullarını, görev alanlarını dikkate almak sureti ile çeşitli bölümlere ayırmıştır. Bu durum ise toplu yapı içerisinde çok başlı bir yönetimin doğmasına sebebiyet verecek niteliktedir.

KMK.'nın 69. maddesinde düzenlenen kat malikleri kurulları arasında yer alan ada kat malikleri kurulunun görev alanının belirlenmesi önem arz etmektedir. Toplu yapının tek bir adadan oluşması ihtimalinde, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulunun görev alanlarının birbiri ile kesişmesi muhtemeldir. Söz konusu ihtimalde, ada ortak yeri aynı zamanda toplu yapı ortak yeri niteliği taşıyacaktır. Bu durumda, toplu yapının tek bir adadan oluşması ihtimalinde ada kat malikleri kuruluna ihtiyaç kalmayacak; blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu yönetim açısından yeterli olacaktır. Ancak toplu yapının birden fazla adadan oluşması ihtimalinde, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulunun görev alanları farklı olacak ve ada kat malikleri kurulunun bir anlamı olacaktır. Dolayısı ile KMK.'nın toplu yapılarda yönetim başlıklı 69. maddesinde yer alan blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulundan oluşan üç başlı yönetim şekli, ancak toplu yapının birden fazla adadan oluşması ihtimalinde uygulama alanı bulabilecek niteliktedir. Bu sebeple, toplu yapılar içerisinde yer alan blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu her zaman toplu yapılar içerisinde görev yapacak olmaları sebebi ile zorunlu organ niteliği taşımaktadırlar. Oysa ki, ada kat malikleri kurulu ise toplu yapının sadece birden fazla adadan oluşması ihtimalinde görev yapacak olması sebebi ile ihtiyari organ niteliği taşımaktadırlar.

Toplu yapılarda kat malikleri kurullarının görev alanlarının tayini çok kolay olmayacaktır. Özellikle birbiri ile keşisen alanlarda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağının dikkatlice tespit edilmesi gerekmektedir. Ancak bu konuda; birbiri ile keşisen görev alanlarında; toplu yapı menfaatinin ön planda tutulması ve bu ilke ışığında yetkili kat malikleri kurulunun tayin edilmesi yerinde olacaktır. Özellikle toplu yapının tamamını ilgilendiren değişiklik veya yeniliklerin yapılması konularında toplu

yapı kat malikleri kurulunun yetkili olması gerekmektedir. Ancak yine de bu hususta kesin bir kanaate varmak mümkün değildir; somut olayın özelliği dikkate alınarak yapılacak iş açısından toplu yapı içerisinde yer alan hangi kat malikleri kurulunun bu konuda yetkili olacağı hususu belirlenebilecektir. Bu belirlemenin yönetim planlarında yer almış olması ise bizlere bu konuda kolaylık sağlayacaktır.

Toplu yapılarda görevli bulunan kat malikleri kurullarının toplantı zamanı, toplantı yeter sayısı, toplu yapı kat malikleri kurullarında oya katılma vb. konularında, KMK.'nın genel hükümleri toplu yapılar için de niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır. KMK.'nın bazı kararların alınması konusunda düzenlemiş olduğu karar yeter sayıları toplu yapı kat malikleri kurullarında alınacak kararlar için de geçerli olacaktır. Burada üzerinde önemle durulması gereken konu, kat malikleri kurulunun KMK.'da düzenlenen gerekli karar yeter sayılarına uyarak alacakları kararlarda, hangi konularda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağı meselesidir. Ancak bu konuda çalışmamızın içerisinde ayrıntılı olarak belirttiğimiz üzere, toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendiren konularda toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olması daha yerinde bir çözüm yolu olarak görünmektedir.

KMK.'nın 33. maddesinde düzenleme konusu yapılan hakimin müdahalesi imkanı, toplu yapılarda yönetim konusunda da uygulama alanı bulacaktır. KMK.'nın 33. maddesinde bu hususta iki imkan düzenlenmiştir. Bunlar, iptal davası ve hakimin müdahalesi imkanlarıdır. KMK.'nın 33. maddesinin birinci fıkrası, 5711 sayılı Kanun ile düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme ile birlikte, kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki ise kararı öğrenmesinden itibaren bir ay içinde ve her halde karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde iptal davası açabilecektir. Değişikliğin getirdiği yeniliklerden en önemlisi, kat malikleri kurul kararlarına karşı açılacak iptal davaları açısından hak düşürücü nitelikte süreler getirilmiş olmasıdır.

KMK.'nın 38. maddesine eklenen ikinci fıkra ile kat malikleri kurul kararlarının iptaline ilişkin açılacak davalarda, hasım olarak gösterilecek kişinin yönetici olacağı belirtilmiştir. Bu sayede yeni düzenleme ile birlikte yargılamanın hız

kazanması sağlanmış olacaktır. KMK.'nın 38. maddesinde yer alan, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davaların, toplu yapılarda ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu tarafından seçilen yöneticiye husumet gösterilmesi sureti ile açılması şeklindeki yeni düzenleme ile birlikte çok sayıda bağımsız bölüm malikinden oluşan toplu yapılarda, kat malikleri kurul kararlarının iptaline ilişkin açılacak davalarda tebligat sıkıntısı yaşanması önlenmiş olacaktır.

Toplu yapılarda ortak giderler konusu, uygulamada karşımıza çıkabilecek sorunların başında gelmektedir. KMK.'nın 72. maddesinde bu husus ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanacaktır. Kanun koyucu burada ortak giderler açısından “özüleme kıstasını” getirmiştir. Ancak, maddenin devamında belirtildiği üzere toplu yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya ihtiyaç olmadığını ileri sürmek kaydıyla toplu yapı ortak gider payını ödemekten kaçınamayacaklardır.

Toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerine düşecek ortak gider payının hesaplanmasında, kanun koyucu özel bir düzenleme getirmediği için, KMK.'nın 20. maddesinde yer alan anataşınmazın genel giderlerine katılma hususundaki düzenlemeleri uygulama alanı bulacaktır. KMK.'nın 20. maddesinin uygulanması sureti ile toplu yapı kapsamında bulunan bağımsız bölüm maliklerine düşecek ortak gider payı tespit edilecektir. Toplu yapı bağımsız bölüm maliklerine düşecek ortak gider payının hesaplanmasında çalışmamızın içerisinde ayrıntılı olarak belirttiğimiz üzere, toplu yapının tek bir imar parselinden veya birden fazla imar parselinden oluşması ihtimalleri göz önüne alınmalıdır.

Toplu yapılarda yönetim konusunda ikinci organ olan yönetici (veya yönetim kurulu) kavramı KMK.'nın 71. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu maddede yer alan düzenleme uyarınca; toplu yapılarda görev yapacak yöneticiler blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi olarak sayılmıştır. KMK. m. 71 uyarınca; blok yöneticisi bloktaki kat maliklerinin, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ise bu nitelikteki yapı maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilirken; toplu yapılar için seçilecek yönetici, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacaktır. Kanun koyucu toplu yapılar içerisinde yer alan yöneticilerden blok yöneticisi ve blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yöneticilerde sayı ve arsa payı çoğunluğu kuralını getirmiş (ve KMK.'nın 34. maddesi ile uyumlu bir düzenleme getirmiş); ancak toplu yapı yöneticisinin tayininde bu genel kuraldan ayrılmış ve salt çoğunluğun oyunu yeterli görmüştür. Kanun koyucunun bu şekilde düzenleme yapma amacını; toplu yapı yöneticisinin seçilmesini kolaylaştırmak olarak değerlendirmek mümkündür.

KMK.'nın ada yönetimini düzenlemesi ve aynı ada içerisinde yer alan ortak yerlerin yönetimi açısından ada kat malikleri kurulunu düzenlemesine rağmen; “ada yöneticisi” kavramına yer vermemesini anlamak biraz güçtür. Çünkü, ada kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması, ada kat malikleri kurulu tarafından alınan kararların uygulanması görevleri vb. gibi görevlerin yerine getirilmesi ada yöneticisine ait olmalıdır. Ancak kanun koyucu tarafından toplu yapı içerisinde görev alacak yöneticiler arasında “ada yöneticisi” kavramına yer verilmemiştir. Burada kanaatimizce kanun boşluğu bulunmaktadır. Bu sebeple buradaki kanun boşluğunun hakim tarafından MK m. 1 kapsamında doldurulması gerekmektedir.

KMK.'nın 73. maddesinde “geçici yönetim” düzenleme konusu yapılmıştır. Bu düzenleme ile birlikte, yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere bir geçici yönetim oluşturulabileceği hususu düzenlenmiştir. Kanun koyucu tarafından geçici yönetimin düzenlenmesinin sebebi; toplu yapının bitiminin ardından oluşacak yönetim boşluğunu doldurmak olarak

düşünülebilir. KMK.'nın 73. maddesi uyarınca; geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edecek, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erecektir. Kanaatimizce, kanun koyucunun geçici yönetim kurumunu düzenlemesi oldukça isabetlidir. Çünkü, toplu yapının tamamlanmasının ardından oldukça karmaşık olan toplu yapı yönetiminin ve bu yönetimde etkin olan organların tayini çok kolay olmayacaktır. İşte bu geçiş döneminde geçici yönetim, toplu yapının yönetimini üstlenecek ve toplu yapı yönetiminde etkin olacak organların kurulmasını sağlayacaktır.

Toplu yapılarda yönetim konusunda görevli bulunan son organ denetçi (veya denetim kurulu) dir. Toplu yapılarda denetçinin tayini, KMK.'nın 71. maddesinde yönetici ile paralel bir şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca, toplu yapılar içerisinde üç ayrı denetçi görev yapacaktır. Bunlar, blok denetçisi, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak denetçi ve toplu yapı denetçisidir. Toplu yapılarda görev yapacak denetçilerden, blok yapı denetçisi, bloktaki kat maliklerinin, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek denetçi ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile seçilecektir. Toplu yapı denetçisi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilecektir.

KMK.'nın 41. maddesinde yer alan düzenlemede; kural olarak yöneticinin kat malikleri kurulu tarafından denetleneceği ancak kat malikleri kurulunun bu denetim işini kendi aralarından seçecekleri bir denetçiye bırakabilecekleri düzenlenmiştir. Toplu yapılarda ise, KMK.'da yer alan düzenlemenin aksine denetçi atanması ihtiyari değil, zorunlu olarak belirlenmiştir. Dolayısı ile toplu yapılarda denetçi (veya denetim kurulu) “ihtiyari” bir organ olmayıp, “zorunlu” bir organ olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun sebebi olarak, kanun koyucunun çok fazla iş yükü bulunan kat malikleri kurullarına bir de denetim işini vermek istemeyişi olarak gösterilebilir.

Çalışmamızda ayrıntılı olarak incelenen toplu yapılarda yönetim hususunun uygulamada nasıl işleyeceği zamanla görülecektir. Ancak, kanaatimizce çok fazla yönetim biriminden oluşacak olan toplu yapılarda yönetimin aksaklıklar göstermesi muhtemeldir. Toplu yapılarda yönetimin çok fazla alt birimden oluştuğu ve adeta bir

idari yönetim şeklinde düzenlendiği düşünüldüğünde, söz konusu yönetim şeklinin kurulmasında ve işleyişinde çok dikkatli davranılması gerektiği göze çarpmaktadır. Bu konuda özellikle birbiri ile çakışan alanlarda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağı hususunun yönetim planlarında düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak yönetim planlarında bu yönde bir düzenlemenin yapılmadığı hallerde, özellikle toplu yapının tamamının menfaatinin ilgilendiren konularda toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili kılınması gerekmektedir. Toplu yapının menfaatinin belirlenmesinde ise, maddi yararın yanında manevi yararın da bu kapsama alınması önem arz etmektedir. Bu anlamda toplu yapı kapsamında toplu yapı ruhunu ve toplu yapı bütünlüğünü sağlamaya yönelik en küçük bir menfaat dahi korunmaya değer görülmelidir. Ancak, her zaman toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olacağına ilişkin genel bir kuralı kabul etmek biraz güç olacaktır. Burada somut olayın özelliğinin dikkate alınması ve yetkili olacak kat malikleri kurulunun bu hususta değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

KAYNAKÇA

ACKER Wendelin/**BOMHARD** Roland/**HAAS** Hermann-Heinrich/**HILTL** Christoph/**MEINBERG** Volker/**SALZMANN** Stephan/**SEIBEL** Claudia/**WESTERMANN** Ulrich/**THOMPSON** Stephanie, *Transactions in Real Property in Germany*, CCH Europe 1994.

AKINCI Şahin, *Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler*, Konya 2006.

AKİPEK Jale, *Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İkinci Kitap, Mülkiyet*, Ankara 1973.

AKİPEK Jale/**AKINTÜRK** Turgut, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2009.

AKMAN Sermet Galip, *Taşkın İnşaat*, İstanbul 1982.

AKYOL Şener, *Medeni Hukuka Giriş*, İstanbul 2006 (Kısaltma: Medeni Hukuk).

AKYOL Şener, *Türk Medeni Hukukunda Temsil*, İstanbul 2009.

ALDRIDGE M. Trevor, *Law of Flats*, London 1989.

ALTAY Sümer, *Türk İflas Hukuku*, Cilt:II, İstanbul 2004.

ANTALYA Gökhan, *Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar*, Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y.:1996, C.:10, S.:1-3, s. 103-116.

ARAL Fahrettin, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara 2007.

ARCAK Ali/**ERDOĞAN** Celal, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, Ankara 1976.

ARPACI Abdülkadir, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul 1990.

ARPACI Abdülkadir, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul 1984 (Kısaltma: Kat Mülkiyetinde Yönetim).

ARPACI Abdülkadir, *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul 1990 (Kısaltma: Müşterek Mülkiyet).

ARSLANLI Halil, *Anonim Şirketler II-III Anonim Şirketin Organizasyonu ve Tahviller*, İstanbul 1960.

AYAN Mehmet, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Konya 2007.

AYBAY Aydın, *Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler*, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008/1 İstanbul, s. 351-367.

AYBAY Aydın/**HATEMİ** Hüseyin, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2009.

AYYILDIZ Güneş, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama*, İBD., C.: 80, S.:2, İstanbul 2006, s. 675-706.

BALCI Şakir, *Önalım Davaları, Ortak Mülkiyetten Doğan Uyuşmazlıklar*, İzmir 2008.

BÄRMANN Johannes/**ARMBRÜSTER** Christian/**BECKER** Matthias/**MERLE** Werner/**PICK** Eckhart/**WENZEL** Joachim, *Bärmann Wohnungseigentumsgezet, Gezet Über Das Wohnungseigentum und Das Dauerwohnrecht Kommentar*, München 2008.

BASSENGE Peter/**BRUDERMÜLLER** Gerd/**DIEDERICHSEN** Uwe/**EDENHOFER** Wolfgang/**ELLENBERGER** Jürgen/**HELDRICH** Andreas/**GRÜNEBERG** Christian/**SPRAU** Hartwig/**HEINRICHS** Helmut/**WEIDENKAFF** Walter, *Palandt Bürgerliches Gezetsbuch Band 7*, München 2008.

BAŞPINAR Veysel, *Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı*, Ankara 1998.

BAŞPINAR Veysel, *Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu*, Ankara 2004 (Kısaltma: Özen Borcu).

BAUR Fritz/**STÜRNER** Rolf, *Lehrbuch Des Sachenrechts*, München 1992.

BECKER Matthias/**KÜMMEL** Egbert/**OTT** Andreas, *Wohnungseigentum Grundlagen-Systematik-Praxis*, Köln 2003.

BELÉN Herdem, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması*, Prof. Dr. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 205-228.

BERGFIELD B. Philip, *Principles of Real Estate Law*, New York 1979.

- BİYAN** Özgür, *Apartman ve Site Yönetimleri İçin Hukuki ve Mali Rehber*, Ankara 2006.
- BURN** E. H., *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*, London-Edinburgh-Dublin 2000.
- CAN** Saffet, *Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.:77, Temmuz Ağustos, Ankara 2008, s. 342-348.
- ÇATALKAYA** Cevdet/**TARIKOĞULLARI** Abdurrahman/**ÖZCAN** Hamdi, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Ankara 1965.
- DAYLIK** Kadir, *Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı*, İstanbul 2007.
- DEYNEKLİ** Adnan, *İcra ve İflas Kanununda 4949 Sayılı Kanunla Yapılan Sıra Cetveline İlişkin Değişiklikler*, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.:I, S.:2, Y.:2004, s. 503-519.
- DEYNEKLİ** Adnan/**KISA** Sedat, *Hacizde ve İflasta Sıra Cetveli*, Ankara 2005.
- DOMANIÇ** Hayri, *Anonim Şirketler Hukuku ve Uygulaması*, TTK. Şerhi II, İstanbul 1998.
- DONAHUE** Charles/**KAUPER** Thomas E./**MARTIN** Peter W., *Cases and Materials on Property-An Introduction To The Concept and The Institution*, St. Paul-Minnesota 1993.
- DÖRTGÖZ** Gürsel Öcal, *Son Değişikliğe Göre Kat Mülkiyeti*, Ankara 2008.
- DURAL** Mustafa/**SARI** Suat, *Türk Özel Hukuku Cilt:I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri*, İstanbul 2006.
- ERDOĞAN** Celal, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar*, Ankara 1968.
- EREL** Şafak, *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara 1982.
- EREN** Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 2009.
- ERGEN** Cafer, *İmar Planları*, Ankara 2006.

- ERİŞ** Gönen, *Açıklamalı-İçtihatlı Uygulamalı Anonim Şirketler Hukuku*, Ankara 1995.
- ERKÜN** Safa, *Türk İmar Hukuku'nun Ana Çizgileri*, İstanbul 1999.
- ERMAN** Hasan, *Medeni Hukuk Dersleri*, İstanbul 2007.
- ERTAŞ** Şeref, *Yeni Türk Medeni Kanun Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, Ankara 2008.
- ESENER** Turhan/**GÜVEN** Kudret, *Eşya Hukuku*, Ankara 2008.
- FEYZİOĞLU** Feyzi Necmeddin, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, İstanbul 1976.
- FISHER** Howard, *The German Legal System and Legal Language*, New York 2009.
- FOSTER** Nigel, *German Legal Systems&Laws*, London 1996.
- FREEDMAN** Warren/**ALTER** B. Jonathan, *The Law of Condominia and Property Owners' Associations*, New York 1992.
- FRIEDMAN** P. Jack/**HARRIS** C. Jack/**DISKIN** A. Barry, *Real Estate Handbook*, New York 2005.
- FRIEDRICH** Hans Peter, *Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer*, Bern 1965.
- FRITSCH** Rüdiger, *Das Neue Wohnungseigentumsrecht*, Baden-Baden 2007.
- GERMEÇ** Mahir Ersin, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara, 2006 (Kısaltma: 1. Bası).
- GERMEÇ** Ersin Mahir, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara 2008 (Kısaltma: 2. Bası).
- GOTTSCHALG** Wolfgang, *Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft*, München 2005.
- GÖKALP** Şerafettin, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat*, Ankara 2008 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunu).

GÖKALP Şerafettin, *Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*, Terazi Hukuk Dergisi, Y.:3, S.:18, Şubat 2008, s. 183-192 (Kısaltma: KMK.'da Yapılan Değişiklikler).

GÖKÇE Erdoğan, *Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları ile İşletme-Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir*, MBD., Y.:20, S.:77, Manisa 2001, s. 9-18 (Kısaltma: Çok Parselli Siteler).

GÖKÇE Erdoğan, *Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları*, İBD., C.:83, S.:2, İstanbul 2009, s. 709-714 (Kısaltma: Ortak Gider).

GÖKÇE Erdoğan, *Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi*, İBD., C.:82, S.:2, İstanbul 2008, s. 813-820 (Kısaltma: Yeni Düzenlemelerin Eleştirisi).

GÖKNAR Hikmet, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbikatı*, Ankara 1966.

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler*, İstanbul 2007.

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Türk-İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu*, İstanbul 2001 (Kısaltma: Özen Borcu).

GÜRSOY Kemal/**EREN** Fikret/**CANSEL** Erol, *Türk Eşya Hukuku*, Ankara 1978.

HAAR M. Charles/**LIEBMAN** Lance, *Property and Law*, Boston and Toronto 1985.

HATEMİ Hüseyin, *Medeni Hukuka Giriş*, İstanbul 2004.

HATEMİ Hüseyin/**SEROZAN** Rona/**ARPACI** Abdülkadir, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991.

HELVACI İlhan, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, İstanbul 2008.

HELVACI Serap/**ERLÜLE** Fulya, *Medeni Hukuk*, İstanbul 2007.

HONSELL Heinrich/**VOGT** Peter Nedim/**GEISER** Thomas, *Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II*, Basel 2003.

HÜGEL Stefan/**SCHEEL** Jochen, *Rechtshandbuch Wohnungseigentum*, Münster 2007.

İMREGÜN Oğuz, *Anonim Ortaklıklarda Yönetim Kurulu Toplantı ve Karar Yetersayıları ve Yönetim Kurulu Kararlarına Karşı Başvuru Yolları*, Prof. Dr. Hayri Domaniç'e Armağan, İstanbul 2001, s. 277-292.

İMREGÜN Oğuz, *Türk Ticaret Kanunu'na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili*, II. Banka ve Ticaret Hukuku Haftası, Ankara 1962.

İNAN Ali Naim, *Medeni Hukuk*, Ankara 2005.

KAHLEN Hermann, *Praxiskommentar zum Wohnungseigentumsgesetz*, Luchterhand 2000.

KALABALIK Halil, *İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, İstanbul 2005.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar, *Açıklamalı, İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara 1988.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar/**ALTIN** Mehmet, *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*, Ankara 2004.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar/**VELİOĞLU** Ahmet, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*, İstanbul 1998.

KARAHAN Sami, *Anonim Şirketlerde Yönetim Kurulu Toplantı ve Karar Nisapları*, Doç. Dr. Mehmet Somer'e Armağan, İstanbul 2006, s. 173-185.

KARAHASAN Mustafa Reşit, *Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt I*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Cilt I).

KARAHASAN Mustafa Reşit, *Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt II*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Cilt II).

KARAHASAN Mustafa Reşit, *Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi*, İBD., S.:1, C.:80, İstanbul 2006, s.27-39.

KARAHASAN Mustafa Reşit, *Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Birinci Cilt*, Ankara 2007.

KEHOE E. Patrick, *Cooperatives and Condominiums*, New York 1974.

KILIÇOĞLU Ahmet, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara 2009.

KISACIK Şeref, *Yeni Kat Mülkiyet Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği*, İBD., C.:82, S.:2, İstanbul 2008, s. 1154-1174.

KLASSEN Kurt/**EIERMANN** Urs, *Das Mandat in WEG-Sachen*, München 2008.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip/**HATEMİ** Hüseyin/**SEROZAN** Rona/**ARPACI** Abdülkadir, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt, Borçlar Hukukuna Giriş-Hukuki İşlem-Sözleşme*, İstanbul 2008.

KÖHLER Wilfried J./**BASSENGE** Peter, *Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht*, Köln 2009.

KÖPRÜLÜ Bülent/**KANETİ** Selim, *Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı*, İÜHF. 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973, s. 317-334.

KRATOVIL Robert, **WERNER** J. Raymond, *Real Estate Law, Prentice-Hall Series in Real Estate*, New Jersey 1983.

KURŞAT Zekeriya, *Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması*, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, İstanbul 2009, s. 1177-1188 (Kısaltma: Yönetim Planı).

KURŞAT Zekeriya, *Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi*, İstanbul 2008.

KURU Baki, *İcra ve İflas Hukuku Cilt III*, İstanbul 1993.

KURU Baki/**ARSLAN** Ramazan/**YILMAZ** Ejder, *İcra ve İflas Hukuku*, Ankara 2008.

MARDİN Ebül'ula, *Kat Mülkiyeti*, İstanbul 1948.

MEIER-HAYOZ Arthur/**REY** Heinz, *Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV*, Bern 1988.

MEMİŞ İhsan, *Kent İçi ve Tatil Siteleri Yöneticiliği ve İşletmeciliği*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2005.

MERLE Werner, *Bestellung und Abberufung des Verwalters nach §26 des Wohnungseigentumsgesetzes, Schriften zum Bürgerlichen Recht Band 35*, Berlin 1977.

MOROĞLU Erdoğan, *Türk Ticaret Kanunu'na Göre Anonim Ortaklıkta Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü*, İstanbul 2009.

MUŞUL Timuçin, *İcra ve İflas Hukuku Bilgisi*, Ankara 2008.

MÜLLER Horst, *Praktische Fragen des Wohnungseigentums*, München 1999.

NOMER Haluk, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 2009.

NOMER Haluk, *Kişî Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Genel Kurul Kararları).

ODYAKMAZ Nevzad, *Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, İstanbul 1979 (Kısaltma: Konutun Varsa).

ODYAKMAZ Nevzad, *Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı*, İstanbul 1990 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Yasası).

ODYAKMAZ Nevzad, *Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul 2008.

ODYAKMAZ Nevzad, *Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları*, İstanbul 1975 (Kısaltma: Anlaşmazlıklar).

OĞUZMAN Kemal, *Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Esaslar*, Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978, s.107-126 (Kısaltma: Eşyaya Bağlı Haklar).

OĞUZMAN Kemal, *Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi*, İHFM., C.:XXV, S.:1-4, İstanbul 1959, s.133-192(Kısaltma: Tasarılar).

OĞUZMAN Kemal, *Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında*, İÜHFM., C.:XXVIII, S.:4, İstanbul 1954, s. 342-362 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı).

OĞUZMAN Kemal, *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi*, İstanbul 1958
(Kısaltma: Kat Mülkiyeti Meselesi).

OĞUZMAN Kemal/**BARLAS** Nami, *Medeni Hukuk*, İstanbul 2008.

OĞUZMAN Kemal/**ÖZ** Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 2009.

OĞUZMAN Kemal/**SELİÇİ** Özer/**OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2009.

OĞUZMAN Kemal/**SELİÇİ** Özer/**OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, *Kişiler Hukuku*, İstanbul 2009.

OY Osman, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul 2009.

ÖZAKMAN Cumhuri, *Türk Hukukunda Mecra İrtifakları*, İstanbul 1978.

ÖZDAMAR Demet, *Bloklarda (Sitede) Kat Mülkiyeti, Yönetim Planında Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları*, MBD., Y.:17, S.:67, Manisa 1998, s. 7-25.

ÖZDEMİR Durmuş, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı*, Ankara 2001.

ÖZKAN Hasan, *Kat Mülkiyeti Yasası ve Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı*, İstanbul 1985.

ÖZKAYA Eraslan, *İmar Hukuku Ders Notları*, İstanbul 2007.

ÖZMEN Etem Saba, *Kat İrtifakı*, Ankara 1997.

ÖZMEN Etem Saba, *Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası*, Ankara 1992 (Kısaltma: Çıkarma Davası).

ÖZMEN Etem Saba/**ERDEN** Hafize, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklanmasına Dair Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi*, İBD., C.:74, S.:10-11-12, İstanbul 2000, s. 951-980.

ÖZSUNAY Ergun, *Medeni Hukukumuzda Tüzel Kişilerin Genel Teorisi, Dernekler, Vakıflar*, İstanbul 1982.

ÖZTAN Bilge, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, Ankara 2009.

ÖZTAŞ İlker, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2008.

PEKCANITEZ Hakan/**ATALAY** Oğuz/**SUNGURTEKİN** **ÖZKAN** Meral/**ÖZEKES** Muhammet, *İcra ve İflas Hukuku*, Ankara 2008.

PRÜTTING Hanns/**WEGEN** Gerhard/**WEINREICH** Gerd, *BGB. Kommentar*, Köln 2009.

PULAK T. Murat, *Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Kat Maliklerinin, Kiracıların, Yöneticilerin El Kitabı*, Ankara 2008.

REİSOĞLU Safa, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Borçlar Hukuku).

REİSOĞLU Safa, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi*, Ankara 1963 (Kısaltma: Tasarılar).

REİSOĞLU Safa, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, Ankara 1979 (Kısaltma: Uygulamada Kat Mülkiyeti).

REY Heinz, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des Schweizerischen Sachenrechts Band I*, Bern 2007.

RIECKE Olaf/**SCHMID** Michael J., *Riecke-Schmid Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht*, Luchterhand 2008.

ROSE G. Jerome, *The Legal Adviser on Home Ownership*, Boston Toronto 1964.

RÖLL Ludwig, *Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter*, Köln 1991.

SAĞLAM İpek, *Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları*, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, İstanbul 2009, s. 1351-1372.

SARI Suat, *Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi*, İstanbul 2004.

- SAUREN** Marcel M., *Wohnungseigentumsgezetzt Gezetzt Über Das Wohnungseigentum und Das Dauerwohnrecht Kommentar*, München 2008.
- SCHÜLE** Kezia Baader, *Praktische Probleme der Nutzniessung an Stockwerkeigentums-Anteilen*, Zürich-Basel-Genf 2006.
- SCHWAB** Karl Heinz/**PRÜTTING** Hans, *Sachenrecht*, München 2003.
- SEÇER** Yaren, *Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu*, İBD., C.:83, S.:5, İstanbul 2009, s.2507-2529.
- SEROZAN** Rona, *Medeni Hukuk Genel Bölüm*, İstanbul 2008.
- SILVERMANN** Frances, *The Law Society's Conveyancing Handbook*, London 2006.
- SINGER** William Joseph, *Introduction to Property*, New York 2005.
- SOYDAN** Yalçın, *Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler, Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları, İşletme-Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir*, İzmir Barosu Dergisi, Y.:73, S.:4 Ekim, İzmir 2008, s. 55-67.
- SPIELBAUER** Thomas/**THEN** Michael, *Wohnungseigentumsgesetz Mit Weiterführenden Vorschriften Kommentar*, Berlin 2008.
- SUNGURBEY** İsmet, *Medeni Hukuk Eleştirileri, İkinci Cilt*, İstanbul 1970 (Kısaltma: Eleştiriler).
- SUNGURBEY** İsmet, *Medeni Hukukun Temel Sorunları*, Ankara 2003.
- SÜPHANDAĞ** Yavuz, *İcra ve İflas Hukukunda Uygulamalar*, Ankara 2008.
- TANDOĞAN** Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt:2*, Ankara 1987.
- TEKİNAY** Selahattin Sulhi, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, İstanbul 1991 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti).
- TEKİNAY** Selahattin Sulhi, *Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku*, İstanbul 1992.

TEKİNAY Selahattin Sulhi/**AKMAN** Sermet/**BURCUOĞLU** Haluk/**ALTOP** Atilla, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul 1993.

TELEK Fatma, *Kat Mülkiyeti ile Kat İrtifakı Arasındaki Farklar*, İBD., C.:83, S.: 1, İstanbul 2009, s. 217-300.

TEMEL Mehmet, *Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan Değişiklikler*, Adana Barosu Dergisi, Y.:1, S.:4, Ekim-Kasım-Aralık 2007, s. 107-111.

TEMİR Arif, *Apartman Yönetimi ve Kapıcılar*, Ankara 2004.

UYAR Talih, *Gerekçeli ve İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Cilt 10: İİK. 171-264*, Ankara 2009.

ÜSTÜNDAĞ Muhsin, *Kat Mülkiyeti Yasası Değişikliğinde Toplu Yapı Kavramı ve Uygulamaları*, İzmir Barosu Dergisi, Temmuz 2008, s. 127-132.

VELİDEDEOĞLU Hıfzı Veldet, *Medeni Hukuk*, İstanbul 1969.

VON TUHR Andreas, (Çeviren:Cevat Edege), *Borçlar Hukuku Umumi Kısmı Cilt:1-2*, Ankara 1983.

WARBURTON Jean, *Sharing Residential Property*, London 1990.

WEBER H. Rolf, *Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Praktische Möglichkeiten und Grenzen Vertraglicher Gestaltung im Schweizerischen und Deutschen Recht*, Zurich 1979.

WEITNAUER Hermann/**HAUGER** Maria/**LÜKE** Wolfgang/**MANSEL** Heinz-Peter, *Wohnungseigentumsgezet, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht Kommentar*, München 1995.

WERMELINGER Amédéo, *Das Stockwerkeigentum, Kommentar der Artikel 712a bis 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches*, Zürich-Basel-Genf 2004.

WOLF Manfred, *Sachenrecht*, München 1987.

YALÇIN Ayhan, *Apartman Yöneticisinin El Kitabı*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Apartman Yöneticisi).

YALÇIN Ayhan, *Atıflı-İçtihatlı-İndeksli 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunu).

YALÇIN Ayhan, *Toplu Yapı Site İş Merkezi Yöneticisinin El Kitabı*, İstanbul 2008 (Kısaltma: Toplu Yapı Yöneticisinin El Kitabı).

YAVUZ Cevdet/**ACAR** Faruk/**ÖZEN** Burak, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul 2009.

YAVUZ Nihat, *5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplu Yapıların (Sitelerin) Yönetimi*, Ankara 2009 (Kısaltma: Toplu Yapıların Yönetimi).

YAVUZ Nihat, *Paylı Mülkiyet Yönetimi*, Ankara 2006 (Kısaltma: Paylı Mülkiyet Yönetimi).

YILMAZ Orhan, *Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*, İBD., C.:82, S.: 2, İstanbul 2008, s.673-684 (Kısaltma:Toplu Yapılara İlişkin Hükümler).

YILMAZ Orhan, *Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*, İBD., C.:82, S.:1, İstanbul 2008, s.9-30 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunundaki Değişiklikler).

YÜKSEL Ali Sait, *Immobilien in der Türkei, Recht und Praxis (Türkiye’de Taşınmaz Mal Hukuku ve Uygulaması)*, Yayımlayan: Hermann Hottmann, İstanbul 1991.

ZEVLİLİLER Aydın, *Özel Borç İlişkileri*, Ankara 2008.

ZEVLİLİLER Aydın/**HAVUTÇU** Ayşe, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara 2007.

ZEVLİLİLER Aydın/**HAVUTÇU** Ayşe/**GÜRPINAR** Damla, *Medeni Hukuk Temel Bilgiler*, Ankara 2008.

Yararlanılan İnternet Kaynakları

<http://en.wikipedia.org/wiki/condominium>, 11.09.2009.

www.emlakgyo.com.tr, 11.09.2009.

www.kazanci.com.tr

www.kiptas.com.tr, 11.09.2009.

www.toki.gov.tr, 11.09.2009.