

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TOPLU YAPILARDA YÖNETİM PLANI

Fatma KÖMÜRCÜ

2501171609

TEZ DANIŞMANI

Doç. Dr. Sanem AKSOY DURSUN

İSTANBUL - 2020

ÖZ

TOPLU YAPILARDA YÖNETİM PLANI

FATMA KÖMÜRCÜ

“Toplu Yapılarda Yönetim Planı” başlıklı bu çalışma İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü’nde yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır. Bu çalışmada toplu yapıların yönetimine ilişkin düzenlemelerin yer aldığı sözleşme niteliğindeki belgeyi ifade eden toplu yapı yönetim planı konusu üzerinde çalışılmıştır.

Çalışmanın esas konusu toplu yapılarda yönetim planı olmakla beraber toplu yapı yönetim planının klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planından farkının anlaşılabilmesi adına ilk bölümde toplu yapı kavramı, toplu yapıların kurulması ve yönetilmesi hususları etraflıca açıklanmıştır. Bu bölümde toplu yapıların kurulması ve yönetimi konuları incelenirken klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki durumdan bahsedilmiş ve incelememiz bu yapılaşma türleri arasında karşılaştırmalı olarak yapılmıştır.

İkinci bölüm ise çalışmanın asıl konusunu içermekle beraber birinci başlık altında öncelikle toplu yapı yönetim planının tanımı, hukuki niteliği, bağlayıcılığı incelenmiştir. İkinci başlık altında toplu yapı yönetim planının kat malikleri ve mahkeme tarafından hazırlanması, üçüncü başlık altında toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi ve iptali konularına yer verilmiştir. Toplu yapı yönetim planının etraflıca incelendiği bu bölümde de her başlık altında klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planı ile karşılaştırmalara yer verilmiştir. Bu bölümün dördüncü başlığı altında ise 5711 sayılı Kanun değişikliğinden önce kurulan toplu yapıların yönetim planlarının Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyarlanması hususu ayrıca incelenmiştir.

Çalışmada öncelikle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun toplu yapılara ilişkin özel hükümlerinden ve bu kanuna dayanılarak çıkartılan Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik’ten, sonrasında ise Kat Mülkiyeti Kanunu’nun genel hükümlerinden yararlanılmıştır. Kat mülkiyeti mevzuatında düzenleme bulunmayan hususlarda Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerinden yararlanılmıştır.

Çalışmanın sonuç kısmında ise ulaşılan sonuçlara ve kanaatlere yer verilerek çalışma nihayete erdirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Klasik Kat Mülkiyeti, Toplu Yapı, Toplu Yapı Yönetim Planı, Yönetim Planının Hazırlanması, Yönetim Planının Değiştirilmesi, Yönetim Planının Uyarlanması



ABSTRACT
THE MANAGEMENT PLAN IN COLLECTIVE STRUCTURES
FATMA KOMURCU

This study, titled, “Management Plan in Collective Structures” was prepared as a master thesis at Istanbul University, Institute of Social Sciences. In this study, it has been studied on the collective structure management plan, which is the document of a management contract, in which all issues related to the management of collective structures are regulated.

Although the main subject of this study is the management plan in collective structures, in the first section, the concept of collective structure, establishment, and management of the collective structures are explained to understand the difference of the collective structure management plan from the management plan in the classical condominium ownership. In this section, while examining the issues of establishment and management of collective structures, first of all, the situation in the classical condominium ownership is mentioned and our examination was made comparatively between these types of construction.

The second part includes the main subject of the study as well as, under the first title the definition, firstly legal nature and bindingness of the collective structure management plan were examined. Under the second title, the preparation of the collective structure management plan by floor owners and the court; under the third title, the change and cancellation of the collective structure management plan are included. In this section where the collective structure management plan is examined, comparisons are made between the management plan of classical condominium ownership and management plan of the collective structures under each title. Under the fourth title of this section, the issue of the adapting management plans of the collective structures established before the amendment of the Law No. 5711 to the provisions of the Condominium Law is also examined.

In the study, the general provisions of the Condominium Law were used after the special provisions of the Condominium Law No. 634 regarding the collective structures and the Regulation of the Ownership and Easement in The Collective Structures based on this law. General provisions of the Civil Law and the Law of

Obligations have been used in matters that are not regulated in the condominium legislation.

In the conclusion part of the study, the results were concluded and the study was finally completed.

Keywords: Classical Condominium Ownership , Collective Structures, Management Plan Of Collective Structures, Preparing The Management Plan, Changing Of The Management Plan, Adapting Of The Management Plan



ÖNSÖZ

Yüzyıllardır sanayileşme, nüfus artışı ve göç olguları sebebiyle hızla artan konut ihtiyacı, 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edilmesine ve bir taşınmazın bağımsız bölümleri üzerinde ayrı ayrı mülkiyet hakkı kurulmasına yol açmıştır. Ancak özellikle büyükşehirlerde konut ihtiyacının artarak devam etmesi ve tek parsel üzerinde inşa edilen tek bir ana yapının sağladığı konutların yetersiz kalması sebebiyle parseller üzerinde çok sayıda yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. İnşa edildiği yıllarda özel bir hukuksal düzenlemeye tabi olmayan bu yapılar sonradan yapılan kanun değişiklikleri ile hüküm altına alınmaya çalışılmıştır. Ancak kanuni düzenlemenin bu yapılaşma türlerinden çok sonra yapılması ve bu düzenlemenin de yeterli olmaması pek çok hukuksal sorunu beraberinde getirmiştir.

Günümüzde site olarak adlandırılan bu yapılaşmalar ile ilgili hukuksal düzenlemeler 2007 yılında kabul edilen 5711 sayılı kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yerini almışsa da getirilen kanun hükümleri toplu yapılarla ilgili sorunları çözmeye yetmemiştir. Zira KMK'da toplu yapılarla ilgili pek çok hususta herhangi bir düzenleme yapılmamış olması, hüküm altına alınan bazı hususların ise eleştiriye ve yoruma açık olması kafalarda pek çok soru işaretine sebep olmuştur. Dolayısıyla toplu yapıların kurulması, yönetilmesi ve özellikle toplu yönetim planları ile ilgili pek çok husus halen izaha muhtaçtır.

İşte “Toplu Yapılarda Yönetim Planı” başlıklı tez çalışmamızda toplu yapıların kurulması, yönetilmesi konusunu ve toplu yapıların yönetimine ilişkin hususların düzenlendiği toplu yapı yönetim planı konusunu kanundaki eksiklikleri ve izaha muhtaç kısımları da olabildiğince açıklayarak incelemiş bulunmaktayız. Çalışmamızın ilk bölümünde toplu yapıların kurulması ve yönetimi konularını, ikinci bölümünde ise toplu yapı yönetim planı konusunu klasik kat mülkiyetindeki yönetim planı ile karşılaştırmalı olarak incelemeye çalıştık. Hem yönetim planı konusunda hem de toplu yapılar konusunda literatürde çok sayıda eser olmaması işimizi zorlaştırsa da mevcut tüm kaynakları özümseyip kendi yorumlarımızı ekleyerek çalışmamızı olabildiğince zenginleştirdik.

Bu çalışmanın hazırlanması sürecinde hukuki bilgisi ve değerli görüşleri ile yolumu aydınlatan tez danışmanım Doç. Dr. Sanem AKSOY DURSUN'a, Yüksek

Lisans öğrenimim süresince benden maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen pek kıymetli aileme ve beni daima motive eden sevgili eşim Av. D.Cabir Kömürcü'ye en içten duygularımla teşekkürlerimi sunuyorum.

FATMA KÖMÜRCÜ
LONDRA, 2020



İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	ii
ABSTRACT.....	iv
ÖNSÖZ.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	viii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM: TOPLU YAPILAR

I. TOPLU YAPI KAVRAMI VE TOPLU YAPILARIN KURULMASI.....	5
A. Toplu Yapı Kavramı ve Unsurları.....	5
1. Tarihsel Gelişim	5
2. Toplu Yapı Kavramı.....	8
3. Toplu Yapının Unsurları	10
B. Toplu Yapıların Kurulması	14
1. Toplu Yapıların Kurulmasında Maddi Şartlar.....	17
a) Toplu Yapı Kapsamındaki Yapılara İlişkin Şartlar	18
(1) Yapıların Tamamlanmış Olması	18
(2) Ortak Yer Ve Tesislerin Tamamlanmış Olması	21
(3) Her Bölümün Başlı Başına Kullanılmaya Elverişli Olması	23
(4) Yapıların Kargir Olması	24
b) Toplu Yapı Parsellerine İlişkin Şartlar	25
(1) Parsellerin Bitişik Veya Komşu Olması.....	25
(2) Her Parselin Ayrı İşleme Konu Edilmesi	26
(3) Parsellerin Tek Başına Toplu Yapıya Konu Edilememesi	27
2. Toplu Yapının Kurulmasında Şekli Şartlar	27

a) Toplu Yapı İçin Gereken Belgeler.....	27
(1) Mimari Proje ve Vaziyet Planı	31
(2) Yapı Kullanma İzin Belgesi	33
(3) Yönetim Planı.....	33
3. Toplu Yapıların Kuruluş Usulü.....	37
a) Toplu Yapının Doğrudan Kurulması	37
(1) Toplu Yapının Sözleşme İle Kurulması	37
(2) Toplu Yapının Mahkeme Kararı İle Kurulması	39
b) Toplu Yapının Sonradan Kurulması	42
II. TOPLU YAPILARDA YÖNETİM.....	44
A. Genel Olarak.....	44
B. Toplu Yapı Yönetim Organları	46
1. Kat Malikleri Kurulları.....	46
a) Blok Kat Malikleri Kurulu.....	46
b) Blok Niteliğinde Olmayan Yapılar Kat Malikleri Kurulu	48
c) Ada Kat Malikleri Kurulu.....	48
d) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	49
2. Temsilciler Kurulları	50
a) Ada Temsilciler Kurulu	50
b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....	51
3. Yönetici Ve Denetçi	52

İKİNCİ BÖLÜM: TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I. GENEL OLARAK TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI	57
A. Toplu Yapı Yönetim Planının Tanımı.....	57
B. Toplu Yapı Yönetim Planının Hukuki Niteliği	58
1. Norm Koyan Karar Görüşü	58

2. Sözleşme Görüşü	61
C. Toplu Yapı Yönetim Planının Bağlayıcılığı.....	65
II. TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ HAZIRLANMASI	70
A. Toplu Yapı Yönetim Planının İçeriği	70
B. Toplu Yapı Yönetim Planında Düzenlenecek Hususlar	74
1. Yönetim Tarzı.....	74
2. Kullanma Maksat ve Şekli	75
3. Yönetici ve Denetçilerin Alacakları Ücret	80
4. Yönetime Ait Diğer Hususlar	82
C. Toplu Yapı Yönetim Planının Şekli	83
1. Şekil Şartı	83
2. Şekle Aykırılık	86
D. Toplu Yapı Yönetim Planının Kat Malikleri Tarafından Hazırlanması.....	87
E. Toplu Yapı Yönetim Planının Mahkeme Tarafından Hazırlanması	90
1. Yönetim Planını İmzalamaktan Kaçınılması Hâlinde	90
2. Ortaklığın Giderilmesi Davasında	93
F. Toplu Yapı Yönetim Planının Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi.....	95
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ	
I. TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ	98
A. Toplu Yapı Yönetim Planının Kat Maliklerince Değiştirilmesi.....	99
1. Toplu Yapı Yönetim Planını Değiştirmeye Yetkili Organ ve Usul	99
2. Toplu Yapı Yönetim Planının Değiştirilmesi İçin Gerekli Çoğunluk.....	104
a) Genel Olarak	104
b) Yeter Sayının Hesaplanması	107
3. Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliklerinin Konusu	111

B.	Toplu Yapı Yönetim Planının Hâkimin Müdahalesiyle Değiştirilmesi	113
1.	Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliğinin Sağlanması İçin Hâkimin Müdahalesi.....	115
2.	Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliğinin Geçersiz Kılınması İçin Hâkimin Müdahalesi.....	118
II.	TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ İPTALİ	120
III.	5711 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ KURULAN TOPLU YAPILARIN YÖNETİM PLANLARININ UYARLANMASI	124
	SONUÇ.....	130
	KAYNAKÇA.....	138

KISALTMALAR LİSTESİ

A.e.: aynı eser

a.g.e.: adı geçen eser

a.g.m.: adı geçen makale

aşa.: aşağı

Bkz: Bakınız

Bs. : Bası

C. : Cilt

c. : Cümle

dn: dipnot

E.: Esas

HAD: Hukuk Araştırmaları Dergisi

HD: Hukuk Dairesi

İBD: İstanbul Barosu Dergisi

İK: 3192 sayılı İmar Kanunu

K.: Karar

KMK: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

m. : Madde

RG: Resmî Gazete

s.: Sayfa

S.: Sayı

T.: Tarihli

TMK: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

TBK: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

t.y.: yayın tarihi yok

vd. : ve devamı

y.y.: yayın yeri yok

Toplu Yapı Yönetmeliği: Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik

Yuk: yukarı

5711 sayılı Kanun: 5711 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

5912 sayılı Kanun: 5912 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

GİRİŞ

Türk hukukunda mülkiyet hakkı ve türleri, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun¹ dördüncü kitabı olan Eşya Hukuku kitabının "Mülkiyet" başlıklı birinci kısmında düzenlenmiştir. Bu kısımda tek başına mülkiyet ve birlikte mülkiyet türlerinden paylı mülkiyet ve elbirliğiyle mülkiyet türlerine yer verilmiştir. Ancak taşınmaz mülkiyetinin özel bir türü olan kat mülkiyetine² Medeni Kanun'da yer verilmemiştir. Kat mülkiyeti kurumu 02.07.1965 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanarak 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda³ ayrıca düzenlenerek hukukumuzda sonradan giren bir mülkiyet türü olmuştur.

Aslında kat mülkiyeti kurumu hukuk düzenimizde Medeni Kanun veya Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan önce Mecelle'de dahi düzenlenmiş eski bir kurumdur.⁴ Ancak 743 sayılı Eski Medeni Kanun⁵ m.652/2'de yer alan "*Bir evin muhtelif katları, üst hakkı teşkiline mevzu olamaz.*" hükmü, kat mülkiyeti kurulmasını açıkça yasakladığı gibi kat mülkiyetinin üst hakkı şeklinde kurulmasına dahi imkân tanımamıştır. Dolayısıyla 634 sayılı KMK'nın kabul edilmesine kadar hukuk düzenimizde yer almayan kat mülkiyeti kurumu zikredilen kanunla hukuk düzenimizde yeniden yer almıştır. Böylece bir binanın bağımsız bölümleri üzerinde arsa mülkiyetinden bağımsız olarak mülkiyet hakkı kurulabilmesi mümkün hale gelmiştir. TMK m.726/2 hükmünde de "*bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri*

¹ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, RG: 08.12.2001, Sayı: 24607

² Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, **Eşya Hukuku**, 5. Bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 1988, s.504

"Kat Mülkiyeti sui generis mahiyetler toplu bir mülkiyet çeşididir." Seda Öktem Çevik, **Toplu Yapılarda Yönetim**, 1. Bs., İstanbul, 2010 (çevrimiçi), <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>, 13 Eylül 2019, s.3

³ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, RG: 02.07.1965, Sayı: 12038 (02.07.1965 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan metindeki bazı hataların düzeltmelerine 17.07.1965 gün ve 12051 sayılı Resmî Gazete'de yer verilmiştir. (s.16, RG: 17.07.1965, Sayı: 12051)

İsmet Sungurbey, "Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları", **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.1, S.2, s.148-161, 1968, (çevrimiçi), <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/14112>, 13 Eylül 2019; Ali Haydar Karahacıoğlu, **İçtihatlı-Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu**, Ankara, 1988; Nevzat Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası Ve Devremülk Hakkı**, 4. Bs., İstanbul, Evrim Basım Yayın Dağıtım, 1990; Sait Rezaki, Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk Açıklamalar-Kararlar-İlgili Mevzuat**, 1. Bs., Ankara, Turhan, 1999; Ali Haydar Karahacıoğlu, Ahmet Cengiz Ergin, **Kat Mülkiyeti Kanunu**, 8. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2011; İlknur Arslan, Mustafa Kırmızı, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 1. Bs., Ankara, Bilge, 2012; Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 7. Bs., Ankara, Seçkin, 2017

⁴ Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.504

⁵ 743 sayılı Eski Medeni Kanun, RG: 17.02.1926, Sayı: 339

üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir.” hükmüne yer verilerek kat mülkiyeti kurulmasının önünde bir engel kalmamıştır.

KMK m.1’e göre kat mülkiyeti “*tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya müşterek malikleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyeti hakları*”nı ifade etmektedir.⁶ Bu maddede tek bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde kurulacak mülkiyet ilişkisinden bahsedildiği için klasik kat mülkiyeti ilişki tanımlanmakta, toplu yapı kat mülkiyeti ilişkisi ifade edilmemektedir. Zira KMK’nın 1966 yılında yürürlüğe giren bu haline göre kat mülkiyeti ilişkisi yalnızca bir parsel üzerinde yer alan tek bir ana yapının bağımsız bölümleri üzerinde kurulabilmekte, birden fazla parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümleri konu alan toplu yapı kat mülkiyeti ilişkisi hukuken tanınmamaktaydı. Ancak uygulamada zamanla artan konut ihtiyacını karşılamak üzere klasik kat mülkiyeti ilişkisinin dışına çıkılması ve birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapı inşa edilmesi sonucu KMK’da değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir.

KMK henüz yürürlüğe girdiği tarihlerde dahi ihtiyaca tam olarak cevap veremediğinden, üzerinde sürekli değişiklik yapılması ihtiyacı hissedilmiş ve halen daha hissedilmektedir. Bu sebeple günümüze kadar 30.04.1969 tarihli 1166 sayılı; 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı; 10.12.1990 tarihli 431 sayılı; 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı ve 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı kanunlarla KMK üzerinde bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerinden en önemlisi KMK’da “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında bazı hükümlerin eklenmesini sağlayan 5711 sayılı kanun ile yapılmıştır. Böylece bu tarihe kadar Yargıtay kararları ile şekillenmiş olan toplu yapı kat mülkiyeti sistemi mevzuatta yerini almış ve birden fazla parsel üzerinde inşa edilen, birden fazla yapının bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti ilişkisi kurulması hukuken mümkün hale gelmiştir. KMK’da yapılan bu değişiklik sonucu önceden kurulmuş olan toplu yapılar da hukuki bir statüye kavuşmuştur.

Çalışmamızın birinci bölümünde öncelikli olarak toplu yapıların geçirdiği bu hukuki süreç, toplu yapı kavramı, toplu yapıların kurulması için gerekli maddi ve şekli şartlar ile toplu yapıların yönetimi konuları incelenecektir. Bununla ikinci bölümde

⁶ Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II)**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s.4

incelenecek olan toplu yapı yönetim planı konusunun temelini oluşturan toplu yapıların anlaşılması amaçlanmaktadır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise toplu yapıların yönetimi ile alakalı hususların düzenlendiği, sözleşme niteliğinde bir belge olan toplu yapı yönetim planı konusu incelenecektir. Bu bölümde toplu yapı yönetim planının hukuki niteliği, bağlayıcılığı, içeriği, malikler ve mahkeme tarafından hazırlanması, değiştirilmesi ve iptali hususları etraflıca incelenecek ve yönetim planı ile alakalı mevzuata yer alan ve yer alması gereken hükümler tartışılacaktır.

Günümüzde binlerce bağımsız bölümden oluşan toplu yapılar inşa edilmekte ve bu toplu yapıların yönetilmesi ile ilgili pek çok hukuksal sorun ortaya çıkmaktadır. Bu hukuksal sorunlar ise ancak mevcut toplu yapının ihtiyaçlarını ve meydana gelecek sorunlara karşı çözüm yöntemlerini önceden düzenleme altına alan, titizlikle hazırlanmış bir yönetim planı ile önlenabilir. Bu sebeple toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak yerlerden yararlanma şekli, maliklerin bağımsız bölümlerini kullanma şekli, toplu yapı masraflarının bağımsız bölümler arasında nasıl paylaştırılacağı, toplu yapı yöneticileri ve denetçilerinin seçimi ile alacakları ücret gibi hususları ayrıntılı bir şekilde düzenleyen bir toplu yapı yönetim planı bu hususlarda sonradan çıkacak sorunları baştan hüküm altına almış olacağından pek çok sorunu önleyecektir. Ancak günümüzde kat irtifakı veya kat mülkiyeti ilişkisi kurulurken hâlen kırtasiyelerden matbu şekilde hazırlanmış olarak alınan yönetim planları kullanıldığından ve bu yönetim planları sonradan o yapı veya toplu yapıların yönetimine ilişkin özellikli düzenlemeler içermediğinden meydana gelen sorunların çözümünü barındırmamaktadır.⁷ Bu durum ise yönetim planının öneminin yeterince anlaşılamamış olduğunu göstermektedir ki çalışmamızın konusunu seçmemizin sebebi de budur.

Çalışmamızın konusunu oluşturan toplu yapı yönetim planı esas olarak Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” bölümünde yer alan “Yönetim Planı ve Değiştirilmesi” başlıklı KMK m.70 hükmünde düzenlenmiştir. Ancak bu hükümde yalnızca toplu yapı kapsamındaki tüm yapı ve yerler için tek bir

⁷ Etem Saba Özmen, Hafize Kır, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi Ve Eleştirisi**, 1. Bs., İstanbul, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010, s.

yönetim planı düzenleneceği, yönetim planının bağlayıcılığı ve değiştirilmesi için gerekli çoğunluk hususları hüküm altına alınmış olup toplu yapı yönetim planı ile ilgili ayrıntılı düzenlemelere yer verilmemiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Anagayrimenkulün Yönetimi" başlıklı bölümünde yer alan "Yönetim Planı" başlıklı KMK m.28 hükmünde ise yönetim planı ile ilgili temel hükümlere yer verilmiştir. KMK m.70 hükmünde toplu yapı yönetim planı hususunda kapsamlı hükümlere yer verilmemiş olsa da KMK m.74 hükmünün atfıyla klasik kat mülkiyetindeki yönetim planına ilişkin hükümler toplu yapı yönetim planı hakkında da aynen veya kıyas yoluyla uygulanacağından, çalışmamızda esas olarak KMK m.70 ve KMK m.28 hükümlerinden yararlanılacaktır. Ancak toplu yapı yönetim planı ile alakası sebebiyle KMK'nın diğer hükümlerine de çokça değinilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünün son başlığı altında 5711 sayılı kanunun kabul edilmesinden önce kurulan toplu yapıların yönetim planının KMK hükümlerine uyarlanması konusu ayrıca ele alınacaktır. Bunun sebebi yönetim planının uyarlanması meselesinin KMK'nın geçici maddelerinde yer almış olması ve yalnızca bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan toplu yapıları kapsamasıdır. Ancak 5711 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinin üzerinden yıllar geçmiş olmasına rağmen halen yönetim planını uyarlamamış ve bu hususta hukuksal sorunlar yaşayan pek çok toplu yapının var olması bu konuyu ayrı bir başlık altında incelememizi gerektirmiştir.

Böylece çalışmamızda öncelikle toplu yapılar ayrıntılı olarak incelenerek toplu yapı yönetim planı konusunun temeli oluşturulacak, akabinde toplu yapı yönetim planı ile klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planı karşılaştırmalı olarak ele alınacaktır. 5711 sayılı kanun değişikliği öncesi kurulmuş olan ya da toplu yapı yönetimine geçmemiş olan toplu yapıların hukuki statüsüne ve yönetim planlarına ise son başlıkta ayrıca değinilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM: TOPLU YAPILAR

I. TOPLU YAPI KAVRAMI VE TOPLU YAPILARIN KURULMASI

A. Toplu Yapı Kavramı ve Unsurları

1. Tarihsel Gelişim

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edilmesi ile Türk Hukukunda bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde arazi mülkiyetinden ayrı mülkiyet hakkı kurulmasına imkân tanınmış ve ilişki kat mülkiyeti ilişkisi olarak adlandırılmıştır. Ancak KMK'da yer alan hükümler yalnızca tek bir parsel üzerinde yer alan tek bir yapı esas alınarak düzenlendiğinden bu ilişki doktrinde “klasik kat mülkiyeti ilişkisi” ya da “dikey kat mülkiyeti” olarak adlandırılmıştır.⁸ Dolayısıyla klasik kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde düzenlenmiş olan KMK'nın ilk haline göre bir veya birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapı üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir.

Ancak mevzuatta bir parsel üzerinde birden fazla yapının inşa edilmesini yasaklayan herhangi bir hüküm de bulunmadığından uygulamada aynı parsel üzerinde birden çok blok şeklinde yapılar yani toplu yapılar inşa edilmiştir.⁹ KMK'da düzenlenmemiş olmasına rağmen uygulamada meydana gelen bu yapıların hukuki bir temele oturtulması amacıyla ise 08.12.1965 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 1392 sayılı bir izahname yayınlanarak tek parsel üzerinde yer alan birden fazla yapı üzerinde kat mülkiyeti ilişkisi kurulması mümkün hale getirilmiştir.¹⁰ Ancak izahname ile bu yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına izin verilse de bu yapılara uygulanacak hükümler KMK'da yer almadığından uygulamada pek çok sorunla karşılaşmıştır.¹¹ Bu durum Kat Mülkiyeti Kanunu'nun henüz yürürlüğe girdiği tarihlerde dahi pek çok eksiğinin olduğunu ve dönemin ihtiyacına dahi cevap veremediğini göstermektedir.

⁸ Mehmet Şengül, **Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi**, 1. Bs., İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2011, s.49; Çevik, **a.g.e.**, s.12,13; Etem Saba Özmen, Hafize Kır, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi Ve Eleştirisi**, 1. Bs., İstanbul, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010, s.121

⁹ Şengül, **a.g.e.**, s.9; Tuğçe Tuzcuoğlu, “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Journal Of Yasar University**, C.8, Özel Sayı, 2013, , s.2673-2706 (çevrimiçi) <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179497>, 15 Eylül 2019

¹⁰ (çevrimiçi) <https://test.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/1392.pdf>, s.2679, 17 Eylül 2019

¹¹ Şengül, **a.g.e.**, s.9

KMK'nın toplu yapılar bakımından doğan ihtiyaca cevap verememesi karşısında 13.04.1983 tarihinde kabul edilen 2814 sayılı “23 Haziran 1965 Tarihli Ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun”¹² ile KMK'ya “*birden çok yapılarda uygulanacak hükümler*” başlıklı Ek 3. Madde eklenmiştir.¹³ Böylece toplu yapılar ilk defa kısmen de olsa kanuni düzenlemeye kavuşmuş ancak toplu yapı kavramı kullanılmamıştır. Bir parsel üzerindeki birden çok yapı hakkındaki bu kanuni düzenleme ile KMK'ya dikey kat mülkiyeti sistemine ek olarak yatay kat mülkiyeti sistemi getirilmiştir.¹⁴ Söz konusu kanun ile eklenen KMK Ek 3. maddeye göre bir parsel üzerinde birden çok yapının varlığı hâlinde, bu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda artık KMK hükümleri uygulanabilmekteydi. Ancak bu düzenleme yalnızca tek parsel üzerindeki birden fazla yapıya ilişkin olduğundan birden fazla parsel üzerinde inşa edilen yapıları kapsamamaktaydı.¹⁵ Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan yapılarda KMK'nın uygulanamayacağı Yargıtay'ın yerleşik içtihatları ile de ortaya konduğu için¹⁶ birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş toplu yapılardan

¹² 2814 sayılı 23 Haziran 1965 Tarihli Ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun, RG:14.4.1983 , Sayı:18018

¹³ “... aynı arsada yer alan yapılardan herbirinde bir veya birden fazla bağımsız bölümler bulunması ve bu bölümlerden her biri üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkündür. Bizce bu imkân Kat Mülkiyeti Kanununda 13.4.1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce de vardı. Böyle olmakla beraber uygulamalarda görülen bazı duraksamalar nedeniyle Kanun Koyucu 2814 sayılı Kanunla, aynı parsel üzerinde yapılacak birden fazla yapının dahi bağımsız bölümler içerebileceği açıkça ifade edilmiştir.” Tekinay, **a.g.e.**, s.13

¹⁴ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.121; Etem Saba Özmen, “Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler”, **İBD**, C:86, S:4, İstanbul, 2012, s.42-54, s.47; Şengül, **a.g.e.**, s.52; Gökhan Antalya, “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. 103-116, s.104,105

¹⁵ Şerafettin Gökalp, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, S.:18, Şubat 2008, s.183-192, s.188; Antalya, **a.g.m.**, s.105

¹⁶ “...Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine 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...” Yargıtay 3. HD. 3.6.2002 T., 2002/5953 E., 2002/6349K. Sayılı Karar (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 1 Ekim 2019

“...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...” Yargıtay 3. HD. 21.10.2004T., 2004/12283 E., 2004/11368 K. Sayılı Karar (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 1 Ekim 2019

kaynaklanan uyuşmazlıklarda Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri uygulanmaktaydı. Oysa ki tek bir parsel üzerinde yer alan birden çok yapının yanı sıra, birden çok parselin bir araya gelmesi ile oluşan ve “site” olarak adlandırılan çok katlı, çok bloklu yapılar bu yıllarda da inşa edilmekteydi.¹⁷ Ancak kanuni düzenleme eksikliği sebebiyle özel hükümlere tabi olamadıklarından bu yapılar hakkında genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

2814 sayılı kanunla eklenen Ek. 3. Maddenin de toplu yapılar hususunda yetersiz kalması sebebiyle 14.11.2007 tarihinde 5711 sayılı “Kat Mülkiyeti’nde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”¹⁸ kabul edilerek KMK Ek 3. Madde yürürlükten kaldırılmış ve KMK’ya “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altındaki dokuzuncu bölüm eklenmiştir. Böylece bu tarihe kadar kanuni düzenlemeden yoksun olan toplu yapılar, nihayet kanuni bir düzenlemeye kavuşmuştur.¹⁹ Söz konusu değişiklik öncesi mevzuatta yer almayan toplu yapı kavramı, esasen bu tarihten daha önce Yargıtay kararlarında toplu konutlardan toplu yapı olarak bahsedilmesi suretiyle kullanılmaya başlanmıştır.²⁰ Zira mevzuatta buna ilişkin düzenlemeler olmasa da sosyal ve ekonomik sebeplerle meydana gelen bu yapılaşmaların tanımlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.²¹ Ancak toplu yapı kavramı mevzuatta ilk defa 5711 sayılı kanun ile tanımlanmıştır.²²

5711 sayılı kanunla yapılan değişikliğin 2814 sayılı kanun değişikliğinden en önemli farkı ise toplu yapıların birden fazla parsel üzerinde kurulabilmesine imkân tanınmasıdır. Dolayısıyla 5711 sayılı kanun değişikliği ile beraber birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda genel hükümler yerine KMK hükümleri uygulama alanı bulmaktadır. 5711 sayılı kanun yürürlüğe girmeden önce meydana gelen birden çok parsel üzerinde bulunan toplu yapılarla ilgili

¹⁷ Antalya, **a.g.m.**, s.105; Şerafettin Gökalp, **Açıklama Ve Örnekleri İle Kat Mülkiyeti Kanunu Ve İlgili Mevzuat**, 11. Bs, Ankara, Seçkin, 2019., s.460; Gökalp, **a.g.m.**, s.188

¹⁸ 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, RG: 28.11.2007, Sayı: 26714

¹⁹ Çevik, **a.g.e.**, s.7; Özmen/Kır, **a.g.e.**, s.122

²⁰ Yargıtay 3. HD. 2003/6830 E., 2003/7397 K., T. 12.06.2003, Yargıtay 3. HD. 2003/8446 E., 2003/8390K., T.1.7.2003, Yargıtay 3. HD. 2003/11251 E., 2003/11081 K., T. 29.09.2003, Yargıtay 3. HD. 2004/8032 E., 2004/8344 K., T. 13.09.2004, Yargıtay 3. HD. 2005/4977 E., 2005/5563 K., T. 16.05.2005 (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr ,1 Ekim 2019

²¹ Şengül, , **a.g.e.**, s.3

²² Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s.2679

uyuşmazlıklara ise yürürlük sonrası “derhal uygulama” ilkesi gereği yeni kanun hükümleri uygulanmaktadır.²³ Ancak bunun için 5711 sayılı kanunun kabulünden önce kurulan toplu yapıların yönetim planlarını bu kanun hükümlerine göre uyarlayarak toplu yapı yönetimine geçmeleri gerektiği unutulmamalıdır.²⁴

5711 sayılı kanunun kabul edilmesinin akabinde KMK’ya eklenen m.68 hükmüne dayanılarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca hazırlanan “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik”²⁵ 16.08.2008 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla halihazırda toplu yapılara uygulanan hükümler güncel 634 sayılı KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği’nden kaynaklanmaktadır.

Ancak şunu ifade etmek isteriz ki; toplu yapılara uygulanan hükümler hususunda bahsi geçen kanuni değişiklikler yapılmış olsa da kanaatimizce bu düzenlemelerin yeterli olduğunu söylemek hâlâ mümkün değildir. Bu husustaki eksiklikler yeri geldiğinde ifade edilecektir.

2. Toplu Yapı Kavramı

KMK m. 66/1’de toplu yapı kavramı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına 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. KMK’dakine benzer diğer bir tanım ise Toplu Yapı Yönetmeliği m.4/1-i’de “*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*” şeklinde yer almaktadır. Günlük hayatta toplu yapı kavramı genellikle “site” veya “şehir” gibi kavramlarla ifade edilmektedir.²⁶

²³ Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s.2682

²⁴ Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. aşağıda s.103

²⁵ Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik, RG: 16.08.2008, sayı: 26969
*Söz konusu yönetmelikten tezimiz içerisinde kısaca “Toplu Yapı Yönetmeliği” olarak bahsetmekteyiz.

²⁶ Antalya, **a.g.m.**, s.106; Gökalp, **a.g.m.**, s.188; Özgür Biyan, **Apartman, Site ve İş Hanı Yönetimleri**, 11. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s.38

KMK’da ve Toplu Yapı Yönetmeliği’nde toplu yapı kavramı tanımlanmakta ancak yapı kavramı izah edilmemektedir. Oysa toplu yapı kavramını tanımlayabilmek için öncelikle yapı kavramını tanımlamak gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu hükümlerinde de yapı kavramının tanımlanmadığını ancak 3194 sayılı İmar Kanunu²⁷ m.5’te yapı ve bina kavramlarının ayrı ayrı tanımlandığını görmekteyiz. Buna göre yapı; “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmî ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisleri*”, bina; “*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapıları*” ifade etmektedir. Bu tanımlardan anlaşıldığı üzere İK’da tanımlanan yapı kavramı, bina kavramını da kapsayacak şekilde ifade edilmiştir. Ancak İK’da yapı kavramı çok geniş bir biçimde tanımlandığı için KMK kapsamındaki yapı kavramını İK kapsamındaki bina kavramı olarak anlayabiliriz.²⁸ Böylece toplu yapı bünyesinde yer alan yapı kavramı ile bağımsız bölümlerden oluşan blok yapıların ve münferit bağımsız bölümlerin kastedildiğini söyleyebiliriz.²⁹ Blok yapılar; KMK m.69/1 uyarınca toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ve ana yapıda ortak yerleri bulunan yapıları ifade ederken münferit bağımsız bölümler; KMK 69/1’in devamında tanımlanan blok niteliğinde olmayan yapılar olup müstakil nitelikte inşa edilen bağımsız bölümleri ifade etmektedir. Dolayısıyla toplu yapılar, blok yapı ve blok niteliğinde olmayan yapılar (münferit bağımsız bölümler) şeklinde iki çeşit yapıdan oluşmaktadır.

Ayrıca toplu yapı kavramı tanımlanırken genel olarak yapı ifadesi kullanılmış olup kullanım amacı bakımından konut ve iş merkezi ayrımı yapılmadığı için toplu yapı kapsamındaki yapıların konut ya da iş merkezi olabileceğini söyleyebiliriz.³⁰ Zira günümüzde hem konut hem de işyeri niteliği taşıyan yapıları bünyesinde beraber barındıran çeşitli toplu yapılar inşa edilmektedir. Kanaatimizce bu yapıları kullanım

²⁷ 3194 sayılı İmar Kanunu, RG: 9.5.1985, Sayı: 18749

²⁸ Çevik, **a.g.e.**, s.12

²⁹ Yapı kavramı konusundaki tartışma için ayr. Bkz. Çevik, **a.g.e.**, s.11-12, Şengül, **a.g.e.**, s.72, dn.125

³⁰ Çevik, **a.g.e.**, s.21

amaçlarına göre konut/iş merkezi olarak ayırmaksızın birlikte bir toplu yapı oluşturdıklarının kabul etmek gerekmektedir.

3. Toplu Yapının Unsurları

KMK'nın toplu yapı kavramına ilişkin 66. Maddesinden ve KMK doğrultusunda çıkartılmış olan Toplu Yapı Yönetmeliği'nin 4. Maddesinin 1. Fıkrasının i bendinden hareketle toplu yapının unsurlarını genel olarak şöyle sıralayabiliriz³¹:

- Birbirine bitişik veya komşu bir veya birden fazla imar parseli üzerinde yapılmış veya yapılacak birden fazla yapı olmalı.
- Yapılar onaylı bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olmalı.
- Alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olmalı.

İlk olarak söz konusu yapıların imar parseli veya parselleri üzerinde yapılmış veya yapılacak olması gerekmektedir. Buna göre kadastro parselleri üzerinde toplu yapı kurulmasının mümkün olmadığı söylenebilir.³² İmar Kanunu md.5'te imar parseli, *"imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekli"* olarak; kadastro parseli ise *"kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parsel"* olarak tanımlanmıştır. Buna göre üzerinde toplu yapı kurulacak imar parselleri, İmar Kanununa göre kadastrası yapılarak düzenlenmiş mülkiyeti tescilli parseller olacaktır. İK m.20'de ise *"yapı, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir"* hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla toplu yapıyı oluşturacak yapıların ilk olarak imar parselleri üzerinde ve imar mevzuatına uygun olarak yapılması

³¹ "...bir sitede toplu yapı yönetimi kurulabilmesi için bu sitenin bir veya birden çok imar parseli üzerinde kurulmuş olması, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olması, tüm bunların yanında altyapı tesislerinin bulunması, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmetlerinin mevcut olması, bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmesi gerekmektedir. Tek parsel üzerinde kurulmuş bir sitenin altyapı tesislerinin, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmet binalarının bulunması ve bunların yönetimi ile ilgili olarak birbiriyle bağlantılı birden çok yapının mevcut olması koşullarının hep birlikte ve birarada bulunması gerekir. Tüm bunlardan başka bu parselde daha önce kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmalıdır..."Yargıtay 18. HD 11.11.2010 T., 2010/8986 E., 2010/15084 K. Sayılı Kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 5 Ekim 2019

³² Tahsin Murat Pulak, 2200 Emsal Karar Işığında Açıklamalı- İçtihatlı- Örnekli- Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, 9. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s. 667,668

gerekmektedir.³³ Aksi halde imar mevzuatına uygun olmayan parsellerde veya imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilen yapılarda kat mülkiyeti ilişkisi kurulması mümkün olmayacaktır.

5711 sayılı kanun ile toplu yapıların birden fazla parselde kurulamayacağı ilkesi değiştirilerek bir veya birden çok parsel üzerinde toplu yapı kurulabileceği kanunda açıkça belirtilmiştir. Buna göre toplu yapılar tek parselde kurulabildiği gibi birden fazla parsel üzerinde de kurulabilmektedir. Ancak birden fazla parsel üzerinde toplu yapı kurulabilmesi için KMK m.66/2 uyarınca bu parsellerin bitişik ya da komşu parseller olması gerekmektedir. Bunun tek istisnası ise bu parseller arasında kalan yerlerin imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılmış olmasıdır. Bu sebeple toplu yapı birden fazla parselde kurulacaksa parseller arasında, kamuya ayrılan yerler haricinde, komşuluk veya sınır ilişkisi bulunmasına dikkat edilmelidir. Parsellerin bitişik olması yan yana olmasını ifade etmektedir. Ancak parsellerin komşu olmasının ne anlama geleceğini açıklanmaya muhtaçtır.³⁴ Zira Kat Mülkiyeti Kanununda “bitişik” ve “komşu” kavramları tanımlanmamıştır.³⁵ Yavuz’a göre³⁶ komşu olması, sadece ortak sınıra sahip olan (bitişik) taşınmazları değil, civardaki taşınmazları da içine alacak şekilde yorumlanmalıdır. Çevik’e göre³⁷ ise birbirine bitişik olmasa bile aralarında menfaat ilişkisi bulunan parseller komşudur. Buna göre üç parselden oluşan bir toplu yapıda, bir ve iki numaralı parseller ile iki ve üç numaralı parseller bitişik iken bir ve üç numaralı parseller komşu olmaktadır. Aslında üç parseli de doğrudan komşu parsel olarak nitelendirmek mümkündür. Dolayısıyla komşu parsel tabiri, parsellerin bitişik olması halini de içerdiği halde aynı hüküm içerisinde iki kavrama da yer verilmesinin gerekliliği tartışılmaktadır.³⁸ Kanaatimizce de komşu kavramı, bitişik kavramını da içine alan daha kapsamlı bir

³³ Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 7. Bs., Ankara, Seçkin, 2017, s.1209

³⁴ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 19. Bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2016, s.717; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Eşya Hukuku**, İstanbul, 1991, S.655; Nihat Yavuz, **5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplu Yapıların (Sitelerin) Yönetimi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2009, s.4; Çevik, **a.g.e.**, s. 28; Özmen, Kır, **a.g.e.**, 125

³⁵ “Taşınmaz mal hukukunda bitişik olmakla komşu olmak aynı anlamdadır.” Pulak, **a.g.e.**, s.668

³⁶ Yavuz, **a.g.e.**, s.4

³⁷ Çevik, **a.g.e.**, s. 28

³⁸ Özmen, Kır, **a.g.e.**, 125; Yavuz, **a.g.e.**, s.4; Çevik, **a.g.e.**, s. 28; Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s.2684

kavram olduğu için kanunda böyle bir ayırım yapılmaksızın sadece parsellerin komşu olması şartı koyulabilirdi.

KMK m.66/2'nin devamında ise toplu yapılarda kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesis edilirken her imar parselinin ayrı ayrı dikkate alınacağı ancak birden fazla parselde kurulan toplu yapılarda parseller üzerinde ayrı ayrı toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacağı düzenlenmiştir. Böylece toplu yapıyı oluşturan parseller üzerinde bir bütün olarak toplu yapı hükümlerine göre kat mülkiyeti ilişkisi ve toplu yapı yönetimi kurulacaktır.³⁹ Buna göre tek parselde yer alan toplu yapılarda kurulan kat mülkiyeti ilişkisi sadece o parseli kapsamakta, ancak birden fazla parselde yer alan toplu yapılarda kurulan kat mülkiyeti ilişkisi o parsellerin tümünü kapsamaktadır. Kanun koyucunun bu hususlardan bahsederek her bir imar parselinde yer alan arsa paylarının kendi bulundukları imar parseli üzerinde bağımsız mülkiyet olarak kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde tapu siciline kaydedilmesi gerektiğine dikkat çekmek istediği söylenebilir.⁴⁰ Buna göre her bir toplu yapı maliki, sadece kendi arsa payının bulunduğu parsel üzerinde mülkiyet hakkına sahip olacak, ancak ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkı bu parselle sınırlı olmayıp kullanımlarına özgülenen ortak yerlerin bulunduğu parseller üzerinde olacaktır.⁴¹ 17.8.2013 tarihinde Resmî Gazete'de yayınlanan Tapu Sicil Tüzüğü⁴² m.29/2'de de ortaklaşa kullanılan yerlerin, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabileceği ifade edilmiştir. Bu düzenleme 5711 sayılı kanun öncesinde 07.06.1994 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan eski Tapu Sicil Tüzüğü⁴³nde de yer alarak toplu yapılar hakkında uygulamaya yön vermekteydi.⁴⁴

Toplu yapıların bir diğer unsuru ise yapıların onaylı bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olmasıdır. Ancak KMK m.66/1'de bahsedilen yerleşim planı ibaresi, bu fıkra hariç KMK'nın hiçbir hükmünde geçmemekte, bunun yerine vaziyet planı ibaresi kullanılmaktadır. Bu durum vaziyet planı ile yerleşim planının farklı

³⁹ Çevik, **a.g.e.**, s.22

⁴⁰ Çevik, **a.g.e.**, s.22

⁴¹ Çevik, **a.g.e.**,22

⁴² Tapu Sicil Tüzüğü, RG: 17.8.2013, Sayı: 28738

⁴³ Eski Tapu Sicil Tüzüğü, RG: 07.06.1994, sayı: 21953

⁴⁴ Şengül, **a.g.e.**, s.54

şeyler olduğu ya da toplu yapıların dayanağı olan planın bundan böyle yerleşim planı olarak adlandırılacağı şeklinde düşünülmesine sebep olmaktadır. Ancak bu hükümde kullanılan yerleşim planı ibaresi, esasen vaziyet planını ifade ettiğinden, toplu yapı kapsamındaki yapıların uygulaması gereken plan için vaziyet planı ibaresi kullanılmaya devam etmektedir.⁴⁵ Kanaatimizce burada yerleşim planı ibaresinin kullanılması karışıklığa sebebiyet verdiği gibi kanun koyucunun bunun nasıl anlaşılması gerektiğine ilişkin bir açıklama yapmaması da bir eksiklik olmuştur.

KMK m.68/1 ve Toplu Yapı Yönetmeliği m.4/1-j'ye göre “*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 plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış, mimarî projede yer alan yerleşim plânını*” ifade etmektedir. Dolayısıyla toplu yapıların bu unsurunu, bu kapsamda yapılacak yapıların vaziyet planına uygun olarak yapılması gerektiği şeklinde anlamak daha doğru olacaktır.

Toplu yapının var olması için gereken son unsur da alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olmasıdır. Bu tanımdan ilk olarak anlaşılması gereken parsel veya parseller üzerinde birden çok yapının yer alması gerektiğidir. Zira tek parsel üzerinde kurulan yapılarda parsel üzerinde ortak yer ve tesislerin haricinde tek bir ana yapı bulunması hâlinde toplu yapıdan değil klasik kat mülkiyetinden bahsedilecektir.⁴⁶

Bu tanımdan ikinci olarak; ortak kullanım yerleri ve tesislerin yönetimi bakımından yapıların arasında bağlantı olması gerektiği anlaşılmaktadır. Buna göre toplu yapılar, ortak kullanım yerleri (kapıcı dairesi, kalorifer dairesi, otopark vb.), alt yapı tesisleri ve sosyal tesisleri (yüzme havuzu, tenis kortu, kulüp lokali vb.) de içermekte sadece ana yapılardan oluşmamaktadır.⁴⁷ Burada bahsedilen ortak yerler KMK m. 2/1-b'ye göre, “*anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp,*

⁴⁵ Özmen, Kır, **a.g.e.**, 127; Pulak, **a.g.e.**, s. 668

⁴⁶ Şengül, **a.g.e.**, 51

⁴⁷ Gökalp, **a.g.m.**, s.189

korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerdir.” Tek parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda o parsel üzerindeki blok veya münferit yapılar dışında kalan her türlü yapı veya tesis doğrudan ortak yer ve tesis olarak adlandırılırken, birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda ortak yerler, vaziyet plan ve projeleri ile yönetim planına göre belirlenmektedir.⁴⁸ KMK m. 67/1’e göre *“toplulu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplulu 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.”* Böylece ortak yer ve tesisler birden fazla parselin kullanımına sunulabilmekte, toplulu yapı kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinin olduğu parsellerin dışındaki ortak yer ve tesislerden de yararlanabilmektedir. Ortak yerlerin yönetimi hususunda da yararlanan yapıların beraber hareket etmesi, yani yapılar arasında yönetim bakımından bağlantı olması zorunludur. Dolayısıyla birbiri ile bağlantılı olmayan yapıların toplulu yapı oluşturması söz konusu olamaz.⁴⁹ Kat mülkiyeti hukukunda ortak yerler konusu oldukça kapsamlı bir konu olduğu için tezimizin kapsamı dışında kaldığından bu kadar açıklamayla yetinilecektir.⁵⁰

B. Toplu Yapıların Kurulması

Toplu yapılara uygulanacak hükümlerin yer aldığı KMK m.66 vd.’da ve Toplu Yapı Yönetmeliği’nde toplulu yapıların kuruluşuna ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Yani üzerinde toplulu yapı kurulacak parsellere ve yapılara ilişkin şekli şartlar ile kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için gerekli şartlar düzenlenmiş olmasına rağmen toplulu yapının kurulmuş olduğundan ne zaman ve nasıl bahsedebileceğimiz hususunda bir açıklık bulunmamaktadır. Kanun koyucunun parsellere ve yapılara ilişkin şekli şartlar ile kat irtifakı ve kat mülkiyetine geçiş usulünü düzenlemesine rağmen ve toplulu

⁴⁸ Şengül, **a.g.e.**, 55-56

⁴⁹ Aydın Aybay, “Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2008/1, İstanbul, s. 351-367, s.362

⁵⁰ Ayrıca bkz. Çevik, **a.g.e.**, s.36 vd., Şerife Aksan Nar, “Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim”, **Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk ABD, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Erzincan, 2013, s.20 vd.; Etem Saba Özmen, “Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği Ve Ortak Yer- Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, 1990/1, s.73-87

yapının kuruluşuna ilişkin düzenlenme getirmemiş olması bir eksiklik mi yoksa bilinçli bir tercih midir? Kanaatimizce kanun koyucu bu hususta açık hükümlere yer vermeyerek gerekli şartları sağlayan parseller üzerinde inşa edilen ve gerekli şartları sağlayan yapılar üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti ilişkisi kurulması ile toplu yapı niteliğinin kazanılmış olup toplu yapı hükümlerine tabi olunacağını zımnen kabul etmektedir.⁵¹ Zira toplu yapı, bir veya birden fazla parsel üzerinde inşa edilen birbiriyle bağlantılı birden fazla yapı ile ortak yerleri ifade etmektedir. Dolayısıyla bu yapıların arasında bağlantı kurulması ile toplu yapının kurulmuş olacağını söyleyebiliriz. Toplu yapılara ilişkin Yargıtay kararlarının⁵² pek çoğunda “toplu yapı yönetimine geçilmediğinden” bahisle toplu yapı hükümlerinin uygulanamayacağına ve davanın genel hükümlere göre görüleceğine hükmedilmektedir. Yani bu durumdaki toplu yapılarda KMK’nın kat mülkiyetine ilişkin hükümleri yerine Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu’nun genel hükümleri uygulanmakta ve görevli mahkeme, özel görevli mahkeme olan sulh hukuk mahkemesi yerine genel görevli mahkeme olan asliye hukuk mahkemesi olmaktadır. Dolayısıyla toplu yapı statüsünün kazanılıp kazanılmadığının tespiti, uyuşmazlıklara bakacak görevli mahkemenin ve uygulanacak hükümlerin tespiti açısından son derece önemlidir.

Yerel mahkemeler ve Yargıtay tarafından görülen dosyalarda toplu yapının kurulmuş olup olmadığı incelenirken KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği’ndeki şartların sağlanmış olup olmadığına göre karar verilmektedir. Kanaatimizce KMK ve Toplu

⁵¹ Şengül, **a.g.e.**, s.164

⁵² “...634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanabilmesi için dava konusu taşınmazın tek parsel üzerinde kurulmuş bulunması ve üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olması, tek parsel üzerinde kurulmuş olmakla birlikte, henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiş bulunan ve ancak; kat irtifakı tesis edilmiş bulunan anataşınmazlarda inşaatın fiilen tamamlanmış olması ve en az 2/3’ünün fiilen kullanılmaya başlanmış olması gerekir. Bu durumda iki şartın aynı anda oluşması gerekir. Yani kat irtifaklı anataşınmazın inşaatının tamamen bitirilmiş olması ve aynı zamanda en az 2/3’ünde fiilen iskan edilmiş olması gerekir. Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş bulunan sitelerde ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanabilmesi için yukarıda belirtilen şartlarla beraber toplu yapı yönetimine geçilmiş olması gerekir. Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 Sayılı Kanun’un 22. maddesiyle Kat Mülkiyeti Kanununun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediğinin anlaşılması hâlinde ise uyuşmazlıkta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir.” Yargıtay 20. HD 17.12.2018 T., 2017/4442 E., 2018/8287 K. Sayılı karar; Aynı yöndeki: Yargıtay 20. HD 17.01.2018 T., 2017/1177 E., 2018/220 K. Sayılı karar; Yargıtay 20. HD 2.5.2019 T., 2019/1966 E., 2019/3010 K. Sayılı karar; Yargıtay 20. HD 2.5.2019 T., 2018/5885 E., 2019/3026 K. Sayılı karar; Yargıtay 20. HD 7.5.2019 T., 2019/286 E., 2019/3190 K. Sayılı karar; Yargıtay 20. HD 7.5.2019 T., 2019/149 E., 2019/3200 K. Sayılı kararları (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 11 Ekim 2019

Yapı Yönetmeliği'nde yer alan şekli şartların sağlanması ve bu yapıların üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulması ile toplu yapı kendiliğinden kurulmuş olmaktadır. Ancak bu durum 5711 sayılı kanunun kabul edilmesinden sonra kurulan yapılar için geçerlidir. Zira 5711 sayılı kanunun kabul edilmesinden önce birden fazla parsel üzerinde toplu yapı kurulması mümkün olmadığından, bu dönemde kurulan toplu yapıların günümüzde toplu yapı statüsüne geçmesi bu şekilde gerçekleşmemektedir. 5711 sayılı kanun değişikliği ile beraber kabul edilen geçici 3. Madde ile bu değişiklik öncesi kurulan toplu yapıların yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlayarak toplu yapı statüsüne geçmesi sağlanmıştır. Bu kısımda 5711 sayılı kanun değişikliği sonrası toplu yapıların kurulması için gerekli şartlardan ve kuruluş usulünden bahsedeceğiz.⁵³

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı ilişkisinin kurulmasına ilişkin hükümler genel olarak KMK m.10 vd. yer alırken kat mülkiyeti ilişkisinin toplu yapılarda nasıl kurulacağına ilişkin özel bir hüküm KMK'da bulunmamaktadır. Bu husustaki tek özel hüküm KMK m.66/3'teki *"Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir"* hükmüdür. Ancak bu hüküm tek başına toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli nitelik ve şartların belirlenmesine yetmemektedir. KMK m. 74'e göre KMK'da yer alan genel hükümler, toplu yapılar için öngörülen özel hükümlerden sonra toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla uygulanabilecektir. Buna göre toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli nitelik ve şartları belirlemek için genel hükümlerden yararlanmamız gerekmektedir.⁵⁴

Ayrıca KMK m.68/3'te yer alan *"toplulu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir"* hükmü uyarınca Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından Toplu Yapı Yönetmeliği yayınlanmıştır. Dolayısıyla KMK'da toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kuruluşuna ilişkin özel bir düzenleme yapılmayarak bu hususların

⁵³ 5711 sayılı kanun değişikliği öncesi kurulan toplu yapıların toplu yapı yönetimine geçmesi için bkz. a.ş. s.103

⁵⁴ Pulak, **a.g.e.**, s.798

düzenlenmesi yönetmeliğe bırakılmıştır. Bu hususta yönetmelik hükümleriyle beraber KMK'nın genel hükümleri de uygulanmaktadır. Ancak genel hükümler tek parsel üzerinde inşa edilen tek bir ana yapıda kurulacak klasik kat mülkiyeti ilişkisine göre düzenlenmiş olduğundan, bu hükümlerin bir veya birden fazla parsel üzerinde inşa edilen ve birden fazla yapıyı kapsayan toplu yapılar için sorunsuz bir şekilde uygulanması pek mümkün olmamaktadır.⁵⁵ Kanaatimizce KMK'daki toplu yapılara ilişkin özel hükümlerin içerisinde toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kuruluşuna dair hükümlere de yer verilmiş olması gerekirdi. Böylece klasik kat mülkiyetine ilişkin genel hükümlerin toplu yapılar hakkında aynen veya kıyasen uygulanmasından doğacak sorunlar önlenebilirdi. Ayrıca kanunda yer alması gereken temel esasların düzenlenmesinin kanunların uygulanması sağlamak adına çıkartılan yönetmeliğe bırakılması kanun yapma tekniği bakımından da yerinde değildir. Dolayısıyla toplu yapılara ilişkin özel hükümlerin içerisinde toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kuruluşuna dair temel esasların düzenlenmesinden sonra ayrıntılı düzenlemenin yönetmeliğe bırakılması daha doğru olurdu.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ayrıca 29.01.2008 tarihinde Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulamalarına yol gösterici olması için 5711 sayılı kanunla getirilen KMK'daki değişiklikler hakkında 2008/1 sayılı, 1651 numaralı bir genelge yayınlamıştır. Toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin esaslara bu genelgede de yer verilmiştir.

KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği çerçevesinde inceleyeceğimiz toplu yapıların kurulması hususunda yapıların ve parsellerin taşınması gereken özellikleri “toplu yapıların kurulmasında maddi şartlar”, toplu yapı kurulması için gereken belgeleri “toplu yapıların kurulmasında şekli şartlar” ve toplu yapının sözleşme veya mahkeme kararı ile kurulması hallerini “toplu yapıların kuruluş usulü” başlıkları altında inceleyeceğiz.

1. Toplu Yapıların Kurulmasında Maddi Şartlar

Bir veya birden fazla parsel üzerinde yer alan birden çok yapıyı ifade eden toplu yapıların kurulması için hem yapılara hem de üzerinde kurulacağı parsellere ilişkin

⁵⁵ Şengül, a.g.e., s.71

maddi şartlar söz konusudur. Bu sebeple bu şartları yapılara ilişkin şartlar ve parsellere ilişkin şartlar olarak iki başlık altında inceleyeceğiz.

a) Toplu Yapı Kapsamındaki Yapılara İlişkin Şartlar

KMK m.10 vd. yer alan genel hükümler ve Toplu Yapı Yönetmeliği m.5-6 çerçevesinde yapıların sağlaması gereken koşulları aşağıda maddeler hâlinde inceleyeceğiz.

(1) Yapıların Tamamlanmış Olması

Bir yapı üzerinde KMK hükümleri uyarınca kat mülkiyeti ilişkisi kurulabilmesi için KMK m.1/1 ve m.10/2 gereği ilk olarak yapının tamamlanması gerekmektedir. Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının üzerinde ise yapı tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine çevrilmek üzere KMK m.1/2 ve m.3/3 uyarınca kat irtifakı kurulabilmektedir.⁵⁶ Buna göre tamamlanmamış yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulamamakta, sadece kat irtifakı kurulabilmektedir. Bir yapının tamamlanmış olarak nitelendirilebilmesi için hem yapının inşasının fiziki olarak bitmiş olması hem de yapı kullanma izin belgesinin⁵⁷ alınmış olması gerekmektedir.⁵⁸ Klasik kat mülkiyeti açısından bu iki şartı birden sağlayan yapılar tamamlanmış sayılmakta ve bu yapıların üzerinde kat mülkiyeti kurulabilmektedir. Buna karşılık yapı kullanma izin belgesi alınana kadar tamamlanma aşamasına erişmemiş sayılan yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulamamaktadır.⁵⁹ Dolayısıyla tamamı değil de bir ya da birden fazla bağımsız bölümü tamamlanmış yapıların sadece bu bölümlerine ilişkin kısmi kat mülkiyeti ilişkisi kurulması mümkün değildir.⁶⁰

⁵⁶ Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s.153; Jale Akipek, **Türk Eşya Hukuku(Ayni Haklar)- 2. Kitap Mülkiyet**, 2. Bs., Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973, s.60; Jale Akipek, “Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti”, **Ankara Barosu Dergisi**, C:23, S:3, Ankara, 1966, s.475-490; s.479

⁵⁷ Yapı kullanma izin belgesi, yapının tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer idarelerce verilmiş izin belgesini ifade eder. (Yönetmelik m.4/1-k)

⁵⁸ Şengül, **a.g.e.**, s.73; Pulak, **a.g.e.**, s.113

⁵⁹ Şengül, **a.g.e.**, s.73

⁶⁰ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.167; Şengül, **a.g.e.**, s.73; Gökalp, **a.g.e.**, s.119; Zeynep Arslan, “Eşya Hukukunun Temel İlkeleri Karşısında Kat İrtifakı Ve Kat Mülkiyetinin Niteliği”, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C:6, S:12, Temmuz 2015, 115-134, (çevrimiçi) <https://www.jurix.com.tr/>, s.118, 30 Ocak 2020

Toplu yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulması için de genel hükümlerin kıyasen uygulanması sonucu, yapıların fiziken tamamlanması ve her bir bağımsız bölümün yapı kullanma izin belgesinin alınması gerekmektedir. Ancak KMK m.10/2 hükmünde *“Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.”* ifadesine yer verilmesine rağmen KMK m.66/3 hükmünde toplu yapılarda kısmi olarak kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin bir istisna yer almaktadır. Bu hükme göre *“yapılar tamamlandıkça tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilecektir.”* Dolayısıyla klasik kat mülkiyeti ilişkisine göre bir yapının sadece tamamlanan bir kısmı üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün değil iken⁶¹; KMK m.66/3 hükmü ile toplu yapı kapsamındaki yapılardan tamamlanmış olanlar üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına imkân tanınmaktadır. Böylece toplu yapı kapsamındaki tüm yapıların tamamlanması şartı aranmaksızın tamamlanan yapılar üzerinde kısmi kat mülkiyeti kurulabilmektedir. Esasen KMK m.66/3 hükmü, KMK m.10/2 hükmüne zıt bir düzenleme içermemektedir. Zira klasik kat mülkiyeti ilişkisinde daire olarak adlandırdığımız bağımsız bölümlerden oluşan tek bir ana yapı mevcuttur. Dolayısıyla bu ana yapının tamamlanmış bağımsız bölümleri üzerinde ana yapıdan bağımsız olarak kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir. Aynı şekilde KMK m.66/3 hükmü de blok yapıların tamamlanan bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına imkân tanımamakta ve KMK m.10/2’deki yasağı aşmamaktadır. Yalnızca toplu yapı kapsamındaki blok yapı veya münferit bağımsız bölümlerden bazılarının tamamlanması hâlinde, toplu yapı kapsamındaki diğer blok yapı veya münferit bağımsız bölümlerin tamamlanması beklenmeksizin kısmi olarak kat mülkiyetine geçilmesine imkân tanımaktadır. Dolayısıyla bu şekilde kısmi olarak kat mülkiyetine geçiş için münferit bağımsız bölümler bakımından her birinin tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması tek başına yeterli iken, blok yapılardaki bağımsız bölümlerin bazılarının tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması yeterli olmayıp bloktaki tüm bağımsız bölümlerin tamamlanmış ve hepsinin yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması gerekmektedir.⁶²

⁶¹ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.167

⁶² Şengül, **a.g.e.**, s.77; Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.138

Ayrıca kısmi olarak kat mülkiyeti kurulabilmesi için toplu yapı kapsamındaki bu yapıların üzerinde daha önceden kat irtifakı kurulmuş olması gerekmektedir. Zira KMK m.66/3 hükmü kısmi olarak kat mülkiyeti kurulması usulünü, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi şeklinde düzenlemiştir. Bu şartların sağlanması hâlinde kısmi kat mülkiyetine geçiş için başka bir sınırlama bulunmamaktadır. Oysa 5711 sayılı kanunla yürürlükten kaldırılan Ek 3. Madde’de toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin yüzde kırkının ya da blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan bloklardan bir ya da birkaçının tamamlanmış bulunması hâlinde kısmi olarak kat mülkiyetine geçilebileceği düzenlenmişti.⁶³ Ancak bu madde hükmünün yürürlükten kalkması ve yerine KMK m.66/3 hükmünün kabul edilmesiyle beraber kısmi kat mülkiyetine geçiş için artık bu sınırlamalar söz konusu değildir. Ayrıca kat mülkiyetinin kısmi olarak kurulmasında toplu yapıların bir ya da birden fazla parselde kurulmuş olmasına ilişkin bir ayrıma gidilmediği için tek parsel toplu yapılar ile komşu parsel toplu yapılar arasında bu hususta herhangi bir fark bulunmamaktadır.⁶⁴

Toplu Yapı Yönetmeliği m.5/3’te yer alan “*Toplu yapı kapsamındaki, bir veya birden çok imar parseli üzerindeki toplu yapıların tamamlanması hâlinde, bu yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.*” hükmü ile m.6/1’de yer alan “*Kat mülkiyeti kurulması için, toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, ve sosyal tesislerin tamamlanması ve gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerinin, aşağıda sayılan belgeler ile birlikte anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu idaresine müracaatta bulunmaları gerekir.*” hükmü, KMK m.66/3 hükmü ile tanınan kısmi kat mülkiyet kurulması imkânını içermemektedir. Hatta bu yönetmelik hükümleri, KMK m.66/3’ün aksine kat mülkiyeti kurulabilmesi için toplu yapı kapsamındaki blok ve münferit bağımsız bölümlerin tamamlanmış olmasının yeterli olmayacağı, toplu yapı kapsamındaki yapıların tamamı ile ortak yer ve tesislerin tamamlanması gerektiği şeklinde bir yoruma yol açabilecek niteliktedir.⁶⁵ Ancak kanaatimizce bu yönetmelik hükümleri kısmi kat mülkiyeti kurulması imkânını yok saydığı için değil, toplu yapıların kurulması için toplu yapı kapsamındaki yapıların ve ortak yer ve tesislerin

⁶³ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.167,168; Tekinay, **a.g.e.**, s.13,14; Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s. 515

⁶⁴ Şengül, **a.g.e.**, s.76

⁶⁵ Şengül, **a.g.e.**, s.78

tamamını kapsayacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulması gerektiğinden bu şekilde düzenlenmiştir. Bu sebeple Toplu Yapı Yönetmeliği m.5/3'te yer alan "*toplu yapının tamamlanması*" ibaresinin "*yapıların tamamlanması*" olarak anlaşılması yerinde olacaktır.⁶⁶ Zira toplu yapı bir veya birden fazla parsel üzerinde yer alan ortak yer ve tesislerle bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmektedir ve KMK m.66/3 gereği kısmi kat mülkiyetine geçiş için toplu yapının tamamlanması gerekmemekte, tamamlanan blok veya bağımsız münferit bölümlerde kat mülkiyeti kurulabilmektedir. Aynı şekilde m.6/1'de yer alan "*kat mülkiyeti kurulması için*" ibaresinin de "*toplu yapının kurulması için*" olarak anlaşılması hâlinde yönetmelik hükümleri ile KMK m.66/3 hükmü arasındaki çelişki giderilebilecektir.⁶⁷

Şunu da belirtelim ki; kat mülkiyeti hukukunda, yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulmadan önce kat irtifakı kurulması zorunluluğu bulunmamaktadır.⁶⁸ Yapılar üzerinde önce kat irtifakı kurulup sonradan kat mülkiyetine geçilebildiği gibi kat irtifakı kurulmaksızın doğrudan kat mülkiyeti de kurulabilmektedir. Dolayısıyla KMK m.66/3 kapsamında bahsettiğimiz kısmi kat mülkiyetine geçiş imkânı, yalnızca üzerinde kat irtifakı kurulmuş toplu yapılar bakımından geçerli olacaktır. Bir diğer deyişle kısmi olarak kat mülkiyetine geçiş için toplu yapıda kat irtifakı kurulması zorunludur ve bu kat irtifakı sadece sonradan kat mülkiyetine geçilecek blokları ya da münferit bağımsız bölümleri değil tüm toplu yapıyı kapsamalıdır.⁶⁹

(2) Ortak Yer Ve Tesislerin Tamamlanmış Olması

Toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin tamamlanması gerektiğine ilişkin bir hüküm KMK'da yer almamaktadır. Ancak Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1'te yer alan "*Kat mülkiyeti kurulması için, toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin tamamlanması ve gayrimenkulün malikinin veya*

⁶⁶ Şengül, **a.g.e.**, s.78

⁶⁷ Şengül, **a.g.e.**, s.78

⁶⁸ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.141; Şengül, **a.g.e.**, s.81

⁶⁹ Şengül, **a.g.e.**, s.82

ortak maliklerinin, aşağıda sayılan belgeler ile birlikte anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu idaresine müracaatta bulunmaları gerekir.” hükmünden toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin de tamamlanması gerektiği anlaşılmaktadır. Oysa yukarıda bahsedildiği üzere, kısmi kat mülkiyetine geçiş için ortak yer ve tesislerin tamamlanmış olması şartı aranmamakta, blok yapı ya da münferit bağımsız bölümlerin tamamlanması yetmektedir. Dolayısıyla bu hükümde yer alan “*kat mülkiyeti kurulması için*” ibaresini “*toplu yapının kurulması için*” olarak anlamak gerekmektedir.⁷⁰ Şu hâlde kısmi kat mülkiyeti kurulması için ortak yer ve tesislerin tamamlanmasına gerek olmasa da toplu yapının tamamında kat mülkiyeti kurulması için ortak yer ve tesislerin tamamlanması gerekmektedir.⁷¹

Hükümde toplu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin tamamlanması gerektiğinden bahsedilmektedir. KMK m.67’ye göre toplu yapı kapsamındaki ortak yerler, toplu yapı kapsamında olup tümüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilen ya da tahsis edildikleri bağımsız bölümün ortak yeri haline gelmiş ortak yer ve tesisleri ifade etmektedir. Bu kapsamda alt yapı tesisleri ile toplu yapı için gerekli olan yol, kanalizasyon şebekesi, çöp kanalları, arıtma tesisleri, su, havagazı, elektrik vb. tesisat; ortak kullanım yerleri ile toplu yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından ortak olarak kullanılması öngörülmüş olan yürüyüş alanları, çocuk parkları, havuzlar, garajlar, bisiklet parkurları, tenis kortları, futbol sahâları, basketbol sahâları vb. gibi yerler; sosyal tesisler ile içerisinde spor salonları, dinlenme salonları, sosyalleşme ortamlarını barındıran kompleksler kastedilmektedir.⁷² Ancak toplu yapılar bakımından ortak yerleri bloğa ait ortak yerler ve toplu yapı ortak yerleri olarak ikiye ayırmak gerekmektedir. Toplu yapı kapsamında, blok yapılara tahsis edilmiş blok ortak yer ve tesislerinin yanı sıra blok yapılar ve münferit bağımsız

⁷⁰ Şengül, **a.g.e.**, s.84

⁷¹ Aksi görüş; ortak yer ve tesisler tamamlanmamış olsa dahi bağımsız bölümleri bünyesinde barındıran yapıların tamamlanması ve yapıların tamamı bakımından yapı kullanma izin belgesinin alınması hâlinde toplu yapının tamamında kat mülkiyeti kurulmasının mümkün olduğu yönündedir. Bkz. Şengül, **a.g.e.**, s. 88

⁷² Çevik, **a.g.e.**, s.30-31; Şeref Kısacık, “Yeni Kat Mülkiyeti Yasası’na Göre Site Yönetim Planı Örneği”, **İBD**,C.:82, S.:2, İstanbul, 2008, s.1154-1174, s. 1167,1168

bölümlerin dışında kalan toplu yapı ortak yer ve tesisleri de mevcuttur.⁷³ Öyleyse Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1 hükmü gereği toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için tamamlanması gereken ortak yerlerin bloğa ait ortak yerler mi yoksa toplu yapı ortak yerleri mi olacağı sorusu gündeme gelmektedir. Yönetmelik hükmünde böyle bir ayırım yapılmadığından kanaatimizce tamamlanması gereken ortak yer ve tesisler, yalnız blok ya da toplu yapı ortak yer ve tesisleri değil, kat irtifakı kurulurken sunulan plan ve projelerde yer alan tüm ortak yer ve tesislerdir. Ayrıca kat mülkiyeti kurulması için yapıların tamamlanmış olması, yapıların inşasının fiziken tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olmasını ifade etmekteyken ortak yer ve tesislerin tamamlanmış olmasının neyi ifade ettiği belirsizdir.⁷⁴ Kanaatimizce ortak yer ve tesislerin tamamlanmasını inşasının fiziken tamamlanmış olması ve kullanılmaya hazır olması olarak yorumlayabiliriz. Ancak toplu yapıların kurulması aşamasında ihtilafa yol açacak bu problemlerin en azından bir genelge ile açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.⁷⁵

(3) Her Bölümün Başlı Başına Kullanılmaya Elverişli Olması

KMK m.1/1 uyarınca kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulabilir. Toplu yapıların kurulması için öncelikle toplu yapı kapsamındaki yapıların üzerinde kat mülkiyeti kurulması gerekmektedir. Bu sebeple toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulabilmesi için toplu yapı kapsamındaki her bağımsız bölüm ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olmalıdır.

KMK m.2/1-a'da tanımlanan bağımsız bölüm, ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini ifade eder. Dolayısıyla kat mülkiyetine konu ana gayrimenkulün bölümleri, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olması hâlinde bağımsız bölüm olarak nitelendirilmektedir.

⁷³ Ayr. Bkz. Çevik, **a.g.e.**, s.36 vd., Şengül, **a.g.e.**, s.187 vd.

⁷⁴ Şengül, **a.g.e.**, s.88

⁷⁵ Şengül, **a.g.e.**, s.88

Toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümler; bloklara ait bağımsız bölümler ve münferit bağımsız bölümlerden ibarettir. Tapu Sicil Tüzüğü m.11'e göre ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedileceğinden toplu yapı kapsamındaki her bir bağımsız bölüm, kural olarak tapuda ayrı sayfalara kaydedilir. Bunun istisnası KMK m.10/3 hükmü ile imkân tanınan yatay ve dikey birleşmelerdir. Konumuz kapsamı dışında olduğu için bu konuda ayrıntıya girmiyoruz.⁷⁶

(4) Yapıların Kargir Olması

Yapıların kargir olması şartı, KMK'da m.50/2'de yasaklar başlığı *altında* “Tümü *kârgir*⁷⁷ olmıyan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.” şeklinde ifade edilmiştir. Dolayısıyla tamamen ya da kısmen ahşap nitelikte olan yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulamamaktadır.⁷⁸ Kat mülkiyeti hukukuna ilişkin genel hükümlerden KMK m.50/2 hükmü toplu yapılar bakımından da kıyasen uygulanacağından, toplu yapı kapsamındaki yapıların kat mülkiyetine konu olabilmesi için kargir nitelikte olması gerekmektedir.

Şengül'e göre⁷⁹; KMK m.50/2 hükmünün düzeltici yoruma tabi tutulması ve konut ve yapı teknolojisindeki yeniliklerden yararlanarak ahşap olarak inşa edilen birkaç katlı blok yapıların ya da tek katlı, dubleks, tripleks gibi yapıların bu yasağa takılmayarak kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu olabilmesi gerekmektedir. Germeç'e göre⁸⁰ ise; KMK m.50/2 hükmü emredici nitelikte olduğundan ahşap yapılar üzerinde kesinlikle kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamalı, bir şekilde kurulmuşsa dahi kat mülkiyetinin iptali ve müşterek mülkiyete geçişi sağlanmalıdır. Kanaatimizce KMK m.50/2 hükmü emredici nitelikte olduğundan kat mülkiyeti kurulacak yapının kargir olması zorunludur ve ahşap yapılar üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti

⁷⁶ Ayr. Bkz. Şengül, **a.g.e.**, s.90-96

⁷⁷ “ ‘Kargir’ tabiri, binanın taş ve tuğla ile yapılmasını ifade etmektedir. Briket gibi dayanıklı maddelerden yapılmış yapılar da bu kapsamda değerlendirilmelidir.” Bkz. Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.167

⁷⁸ Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s. 514; Tekinay, **a.g.e.**, s.14; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.167; Germeç, **a.g.e.**, s.37; Şengül, **a.g.e.**, s.97; Ayan, **a.g.e.**, s.450; Gökalp, **a.g.e.**, s.119; Arslan, **a.g.m.**, s.117; Emine Serin Of, “Kat Mülkiyeti Kurulmak Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi”, Terazi Hukuk Dergisi, C:7, S:65, Ocak 2012, s.32-38, s.35, (çevrimiçi) <https://jurix.com.tr/> , 02.03.2020

⁷⁹ Şengül, **a.g.e.**, s.99

⁸⁰ Germeç, **a.g.e.**, s.37; aynı yönde Arslan, **a.g.m.**, s.117

kurulmamalıdır. Toplu yapı kapsamında ahşap nitelikte yapıların mevcut olması hâlinde ise kanaatimizce, yalnızca kargir yapılar üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmalı, ahşap yapılar üzerinde müşterek mülkiyet söz konusu olmalıdır.⁸¹ Dolayısıyla ahşap nitelikteki yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş ise de mahkemeye başvurularak kat mülkiyetinin iptali ile müşterek mülkiyete geçişi sağlanmalıdır.

b) Toplu Yapı Parsellerine İlişkin Şartlar

(1) Parsellerin Bitişik Veya Komşu Olması

Şimdiye kadar bahsedildiği üzere toplu yapılar tek parsel üzerinde kurulabildiği gibi birden çok parsel üzerinde de kurulabilmektedir. Tek parsel üzerinde inşa edilen toplu yapıların parsellerinin imar parseli olmasından başka bir şart aranmaz iken, birden fazla parsel üzerinde inşa edilen toplu yapılar bakımından KMK m.66/2 gereği, toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şartı aranmaktadır. Aynı husus Toplu Yapı Yönetmeliği m.5/4 hükmünde de “*Mimarî projelerin vaziyet plânında aralarında sınır ve 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 plânı işletilmesi talepleri karşılanmaz.*” şeklinde ifade edilmiştir. Dolayısıyla toplu yapının kurulacağı parseller bakımından aranan ilk şart, parsellerin bitişik veya komşu olmalarıdır.⁸²

Şengül’e göre⁸³; KMK m.66/2 hükmü gereksiz ve sınırlayıcı bir hükümdür. Zira toplu yapılar için önemli olan parsellerin birbirine yakın veya uzak olmasından ziyade parsellerin dışında yer alan ortak yer ve tesislerin diğer parsel kat maliklerinin de yararlanmasına tahsis edilmesidir. Buna göre bir parselde yer alan ortak yer ve tesislerin özgülendiği parsellerin bitişik veya komşu olmaması hâlinde de toplu yapı oluşmasında esasen bir sakınca olmamalıdır. Üzerinde toplu yapı kurulacak parsellerin

⁸¹ “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası’nın 50/2 maddesi uyarınca tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz... dava konusu yapının tümü kargir olmayıp bir kesiminin ahşap yapı bulunduğu (bilirkişi raporunda) belirtilmiş olduğundan bu taşınmaz malda kat mülkiyetine geçilmesi anılan yasaya aykırı görüldüğünden kat mülkiyeti kaydının iptali ile ortak mülkiyete geçilmesine karar verilmesi yasa hükümlerine uygun bulunmuştur” Yargıtay 5. HD. 20.4.1981 T., 1981/3407E., 1981/4405 K. Sayılı kararı (Ali Arcak, **Yönetim Planı**, 2. Bs., Seçkin Kitabevi, Ankara, 1988, s.1245)

⁸² Parsellerin bitişik veya komşu olması kavramları için Bkz. Yuk. S.8

⁸³ Şengül, **a.g.e.**, s.109

bitişik olma şartı aranmasının gereksiz olduğu hususunda Şengül'ün bu yorumuna katılmaktayız.⁸⁴ Ancak birbirine komşu dahi olmayan parseller üzerinde toplu yapı kurulmasını kabul etmek zordur. Zira bu durumda birbirine çok uzak olan parsellerin dahi bir toplu yapı yönetimine dahil edilmesi mümkün olabilecektir ki bu da toplu yapının kapsamını gereğinden fazla genişletecektir. Dolayısıyla toplu yapı kapsamındaki parsellerin komşu olması gerektiği kanaatinde olup Şengül'ün görüşüne bu açıdan katılmamaktayız. Ayrıca uygulama bakımından, KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği'ndeki hükümler son derece açık olduğundan halihazırda bitişik veya komşu olmayan parsellerin üzerinde tek bir toplu yapı kurulması mümkün değildir.

KMK m.66/2 hükmünün devamında parsellerin bitişik veya komşu olması kuralına bir istisna getirilmiştir. Böylece aralarında yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler bulunan parsellerin de toplu yapı oluşturması mümkündür. Ancak bu durumda parsellerin yalnızca bitişik olma şartının aranmayacağını, komşu olma şartının halen sağlanması gerektiğini söylemeliyiz.⁸⁵ Zira aralarında kamuya ayrılan yerler olan parseller birbirine bitişik olmasalar da komşu olmaktadır. Eğer kanun hükmünün komşu olma şartının dahi aranmayacağını ifade ettiğini düşünürsek aralarında kamuya ayrılmış çok sayıda parsel bulunan parsellerin toplu yapı oluşturacağını kabul etmek gerekmektedir ki kanun koyucunun bunu amaçladığı söylenemez.⁸⁶ Dolayısıyla bu istisna yalnızca kamuya ayrılan yerler ile birbirinden ayrılması sebebiyle birbirine bitişik olmayan parsellerde toplu yapı kurulmasını mümkün kılmaktadır.

(2) Her Parselin Ayrı İşleme Konu Edilmesi

KMK m.66/2'nin üçüncü cümlesi; *“Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır.”* hükmünü içermektedir. Aynı husus Toplu Yapı Yönetmeliği m.5/2'de *“Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin herbirinde, toplu yapı bulunması hâlinde, her imar parseli kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır”* şeklinde ifade

⁸⁴ Komşu kavramının bitişik olma halini de içermesinden bahisle kanuna ve yönetmelikte bu ibareye yer verilmesini gereksiz olduğu görüşümüz için bkz. yuk. s.8

⁸⁵ Pulak, **a.g.e.**, s.669

⁸⁶ Pulak, **a.g.e.**, s.669

edilmiştir. Toplu yapıların kurulmasına ilişkin bu şart da birden fazla parselde kurulacak olan toplu yapılar için geçerlidir. Zira KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği hükümlerinde yer alan “her imar parseli” ve “imar parsellerinin herbirinde” ibarelerinden birden fazla parselden söz edildiği açıkça anlaşılmaktadır. Tek parsel toplu yapılarda kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasında ise zaten sadece o parsel baz alınacaktır.

(3) Parsellerin Tek Başına Toplu Yapıya Konu Edilememesi

KMK m.66/2’nin son cümlesinde birden fazla parselde kurulacak toplu yapılar bakımından bir şarta daha yer verilmiştir. Hükme göre, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu hükme paralel olarak Toplu Yapı Yönetmeliği m.5/2’nin ikinci cümlesi de “*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.*” şeklindedir. Buna göre birden fazla parselde kurulan toplu yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulurken her bir parsel ayrı ayrı değerlendirilse de her parsel üzerinde ayrı bir toplu yapı kurulamayacaktır. Toplu yapı kapsamındaki tüm parseller tek bir toplu yapı sistemine dahil olacağından parsellerden birinin diğerlerinden bağımsız olarak tek parsel toplu yapı oluşturması mümkün değildir.⁸⁷

2. Toplu Yapının Kurulmasında Şekli Şartlar

a) Toplu Yapı İçin Gereken Belgeler

Bir yapı üzerinde kat mülkiyeti kurulması için KMK m.12’de belirtilen belgelerle, kat irtifakı kurulması için ise KMK m.14’te belirtilen belgelerle tapu idaresine başvuru yapılması gerekmektedir. KMK m.12 hükmüne göre kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeler; mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planı iken, KMK m.14 hükmüne göre kat irtifakı kurulması için gerekli belgeler;

⁸⁷ Şengül, a.g.e., s.107

mimari proje ve yönetim planıdır. Buna göre, kat irtifakı kurulması için gerekli belgeler ile kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeler arasındaki tek fark, yapı kullanma izin belgesidir.

2814 sayılı kanunla KMK'da değişiklik yapılmasından önce, kat irtifakı kurulması için gereken belgelerin arasında yönetim planı yer almamaktaydı. Ancak söz konusu kanun değişikliği ile kat irtifakı kurulması için yönetim planı düzenlenmesi zorunlu kılınmıştır. Dolayısıyla KMK'nın kabul edildiği 02.01.1966 ile 2814 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 14.04.1983 tarihleri arasında kat irtifakı kurulan yapıların tapuya ibraz edilmiş yönetim planları bulunmamaktadır.⁸⁸ 5711 sayılı kanunun geçici 2. Maddesi ile yönetim planı ibraz edilmeden kurulan bu kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi aşamasında da yönetim planı ibraz edilmesi gerekmediği ifade edilmiştir. Aynı husus 5912 sayılı kanunla⁸⁹ KMK'da tekrar değişiklik yapılması sonucu eklenen geçici 1. maddede, 5912 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulan yapıların kat mülkiyetine çevrilmesi için yapı kullanma izin belgesinden başka belge aranmayacağı, şeklinde ifade edilmiştir. Ancak 2814 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonraki zaman zarfında kat irtifakı kurulması için yönetim planının ibraz edilmesi gereklidir. Dolayısıyla 14.04.1983 tarihinden önce kat irtifakı kurulması için zorunlu olmayan yönetim planı, bu kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi aşamasında da zorunlu olmamaya devam etmekte, yalnızca yapı kullanma izin belgesinin ibrazı gerekmektedir. Bu tarihten sonra kurulan kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi için de yalnızca yapı kullanma izin belgesinin ibraz edilmesi gerekmele beraber kat irtifakının kurulması sırasında mimari proje ve yönetim planının zaten ibraz edileceğini unutmamak gerekir.

Kat mülkiyeti kurulması için gerekli evraklara ilişkin KMK m.12 hükmü de 5711 ve 5912 sayılı kanun değişikliklerinden sonra bugünkü halini almıştır. 5711 sayılı değişiklik öncesi kat mülkiyeti kurulması için mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planının yanında vaziyet planı, noterce tasdikli liste, ana taşınmazın ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini gösteren fotoğraf ile ana

⁸⁸ Pulak, **a.g.e.**, s.772

⁸⁹ 5912 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, RG: 7.7.2009, Sayı: 27281

taşınmazın maliki veya paydaşları tarafından imzalanan kat mülkiyeti kurulması talepli dilekçenin de sunulması gerekmektedir. 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı kanun ile ana taşınmazın fotoğrafı ve dilekçe, 07.07.2009 tarihli 5912 sayılı kanun ile vaziyet planı ve tasdikli liste KMK m.12 hükmünden kaldırılmıştır. Dolayısıyla bugün kat mülkiyeti kurulması için gerekli evraklar; mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planından ibarettir.

Toplu yapılarda kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması için de genel hükümlerde yer alan belgeler gerekmektedir. Buna ek olarak Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1 hükmünde toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeler sayılmıştır. Bu hükme göre kat mülkiyeti kurulması için vaziyet planı, mimari proje, toplu yapıya ait yapı kullanma izin belgeleri, yönetim plânı ve tasdikli liste ile tapu idaresine müracaat edilmesi gerekmektedir. 5912 sayılı kanun ile KMK m.12 hükmünden kaldırılan vaziyet planı ve noterce tasdikli liste, Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1 hükmüne göre toplu yapılarda kat mülkiyetine geçiş için hâlâ gerekli belgeler arasındadır. Noterce tasdikli belgede yer alan bilgilerin tamamı zaten mimari projede de yer aldığı için 5912 sayılı değişiklik ile noterce tasdikli listenin kat mülkiyetine geçiş için gerekli belgeler arasından çıkarılmış olması kanaatimizce yerindedir. Ancak söz konusu kanun değişikliği sonucu yönetmelikte düzenleme yapılmadığından m.6/1-ç bendinin uygulanabilirliğinin ortadan kalktığını söyleyebiliriz.⁹⁰ Kanaatimizce klasik kat mülkiyetine geçiş işleminde olduğu gibi toplu yapılarda kat mülkiyetine geçiş işleminde de noterce tasdikli listeye ihtiyaç duyulmamalıdır.

5912 sayılı kanun değişikliği ile KMK m.12'den kaldırılan vaziyet planı da Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1-a gereği toplu yapılarda kat mülkiyetine geçiş için gerekli belgeler arasındadır. Noterce tasdikli liste hakkında yapılan yorumu vaziyet planı hakkında da yapacak olursak 5912 sayılı değişiklik ile Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1-a hükmünün de uygulanabilirliğinin ortadan kalktığını söyleyebiliriz. Ancak tek parsel üzerinde yer alan tek bir ana yapıda kurulacak kat mülkiyeti ilişkisi için vaziyet planına gerek olmasa da toplu yapılarda bir veya birden fazla parsel üzerinde yer alan birden çok yapı olduğundan, yapıların parsel üzerindeki yer ve konumlarını göstermesi

⁹⁰ Şengül, **a.g.e.**, s.115

açısından vaziyet planına ihtiyaç duyulmaktadır.⁹¹ Dolayısıyla klasik kat mülkiyeti ilişkisi kurulması için gerekli olmayan vaziyet planı, toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için mimari projenin eki olarak tapu idaresine sunulması gereken belgelerden biridir.⁹²

Ayrıca kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeleri düzenleyen KMK m.12 ve m.14 hükümlerinde ya da toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeleri düzenleyen Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1 hükmünde yer almamasına rağmen Toplu Yapı Yönetmeliği m.5/1 hükmünde toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için gereken bir belgeden daha bahsedilmektedir. Hükme göre toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli yapı ruhsatı bulunması gerekmektedir. Ayrıca Toplu Yapı Yönetmeliği m.7/1 hükmünde de toplu yapılarda kat irtifakı kurulması için yapı ruhsatının da sunulması gerektiğinden bahsedilmektedir. Şengül'e göre; KMK'da yer almayan bir şartın yönetmelik hükmü ile getirilerek toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için yapı ruhsatının şart koşulması kanuni olmadığından yapı ruhsatı olmaksızın yapılan kat mülkiyeti ve kat irtifakı başvuruları KMK m.12'deki ve m.14'teki şartları taşıdığı takdirde reddedilmemelidir.⁹³ Ancak KMK m.68/3 hükmü ile toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmasına, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususların yönetmelikle düzenleneceği ifade edilmiştir. Bu çerçevede Toplu Yapı Yönetmeliği m.5/1 ve m.7/1 hükümleri ile yapı ruhsatı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeler arasına alınmış bulunmaktadır. Ancak Toplu Yapı Yönetmeliği m.6/1 hükmünde toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli olan tüm belgeler sayılmışken yapı ruhsatından bahsedilmemesi bir eksiklik olup yönetmelik içerisindeki hükümler arasında kafa karışıklığına sebep olmaktadır. Sonuç olarak yapı ruhsatı belgesinin aranmasının kanuni olup olmadığı tartışmaya açık olsa da yönetmelik gereği gerekli evraklar arasında olduğundan uygulamada yapı ruhsatının olmaması ya da geçersiz olması hâlinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması işlemleri gerçekleştirilmemektedir.⁹⁴

⁹¹ Şengül, **a.g.e.**, s.116

⁹² Germeç, **a.g.e.**, s.1225; Biyan, **a.g.e.**, s.53

⁹³ Şengül, **a.g.e.**, s.118

⁹⁴ Tapu ve Kadastro... Bölge Müdürlüğünün 20/07/2009 tarih ve 2009/5 sayılı kararı ile onanan,... Tapu Müdürlüğünün 23/06/2009 tarih ve 15877 yevmiye nolu ret kararında, yapı ruhsatının süresi 5 yılı

Son olarak belirtmemiz gereken husus, birden fazla parselde yer alan toplu yapılarda kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgelerin parsel bazlı olarak hazırlanması gerekliliğidir.⁹⁵ Zira KMK m.66/2’de yer alan “*Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır.*” hükmü toplu yapılarda kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulması sırasında her imar parselinin ayrı ayrı değerlendirileceğini ifade etmektedir. Hükümde “*her imar parseli*” ibaresine yer verilmiş olması hükmün birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılara ilişkin olduğunu göstermektedir ki tek parsel toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeler zaten parsel bazlı olarak hazırlanmaktadır.

(1) Mimari Proje ve Vaziyet Planı

Toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için ibrazı gerekli belgelerden ilki, mimari proje ve vaziyet planıdır. KMK m.12/1-a hükmüne göre mimari proje⁹⁶; “*Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen..*” belge şeklinde ifade edilmektedir.

5912 sayılı kanun değişikliğinden itibaren klasik kat mülkiyeti kurulması için gerekli görülmeyen vaziyet planı, toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için hâlen gereklidir. Bu gereklilik sebebiyle toplu yapılara ilişkin özel hükümlerden KMK m.68 hükmünde vaziyet plan ve projelerinden bahsedilmektedir. Buradaki proje; KMK

geçmiş başvuran kat irtifakı tesisi talebinde bulunmuş ancak, Yönetmelik’in 5 ve 7. Maddeleri gereği gerekli olan geçerli ve onaylı yeni yapı ruhsatı ibraz edilmediğinden talep reddedilmiş ve karar onanmıştır.(çevrimiçi),

https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/yap_ruhsatnn_suresinin_dolmas.doc), 24 Aralık 2019

⁹⁵ Şengül, **a.g.e.**, s.112

⁹⁶ “Mimari proje kavramı, statik projeyi, sıhhi tesisat projesini, ısı tesisatı projesini ve bunlar gibi bir yapı için gereken diğer tüm projeleri kapsayacak şekilde geniş yorumlanmalıdır.” Pulak, **a.g.e.**, s. 137

m.12/1-a bendindeki mimari projeyi, vaziyet planı ise KMK m.68/1’de ve Toplu Yapı Yönetmeliği m.4/1-j’de tanımlandığı üzere; *“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 plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış, mimarî projede yer alan yerleşim plânını”* ifade etmektedir. Yukarıda toplu yapının unsurları kısmında da bahsettiğimiz üzere;⁹⁷ KMK m.66/1 hükmünde yer alan yerleşim planı, KMK m.68/1 hükmünde yer alan vaziyet planından başka bir şey değildir. Bu sebeple yönetmelik hükmünde de vaziyet planının tanımında yerleşim planı ibaresi kullanılmıştır.

Tapuya ibraz edilecek vaziyet planı ve mimari projeler; proje müellifi mimar tarafından hazırlanmış, belediye veya imar müdürlüklerince onaylanmış ve gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış olmalıdır.⁹⁸ Vaziyet planı ve mimari projeyi onaylamaya yetkili kurum, toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin imzalarını tek tek aldıktan sonra onay işlemini gerçekleştirmekte ve plan ve projelerin bir örneğini tapu müdürlüğüne göndermektedir.⁹⁹

KMK m.66/2 hükmünde toplu yapılarda kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasının parsel bazlı olacağı ifade edildiğinden birden fazla parselde yer alan toplu yapılar bakımından gerekli vaziyet planı ve mimari projeler de parsel bazlı olarak hazırlanmalıdır. Buna karşılık KMK m.68 hükmünde yer alan *“toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak”* ibaresi tüm parseller için tek bir vaziyet planı ve mimari proje mi hazırlanacağı şeklinde bir soru işareti oluşturabilmektedir. Ancak kanaatimizce bu ibare tüm parseller için tek bir vaziyet planı ve mimari proje hazırlanacağı şeklinde değil¹⁰⁰; birden fazla parselde yer alan toplu yapılarda parsel bazlı olarak hazırlanacak vaziyet planları ve mimari projelerin tüm parselleri kapsaması gerektiği şeklinde anlaşılmalıdır.

⁹⁷ Bkz. Yuk. s.10

⁹⁸ Şengül, **a.g.e.**, s.132

⁹⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 141

¹⁰⁰ Şengül, **a.g.e.**, s.136

KMK m.68 hükmü ile toplu yapı vaziyet planı ve projelerinde, yapıların konumları, ortak yerler ve tesisler ile bunların kullanılış amaç ve şekillerinin belirtilmesi zorunluluğu getirilmiştir.¹⁰¹ Bu bakımdan vaziyet plan ve projelerinin en önemli işlevi; toplu yapıya ait ortak yer ve tesisleri belirlemesi ve bu ortak yerlerin hangi bağımsız bölüm maliklerine özgüldüğünü göstermesidir.¹⁰²

(2) Yapı Kullanma İzin Belgesi

Hem klasik kat mülkiyeti hem de toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgelerden olan yapı kullanma izin belgesi, kat irtifakı kurulması için aranmayan tek belgedir. Toplu Yapı Yönetmeliği m.4/1-k’da yapı kullanma izin belgesinin; *“Yapının tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer idarelerce verilmiş izin belgesini”* ifade edeceği düzenlenmiştir.

KMK’da şekli ve içeriği bakımından herhangi bir açıklama yapılmayan yapı kullanma izin belgesi zaten imar mevzuatına göre hazırlanması gereken belgelerden birisidir.¹⁰³ *“Yapı kullanma izni”* başlığını taşıyan İK m.30’da yapı tamamen bittiğinde tamamı için, kısmen kullanılması mümkün kısımlar bittiğinde bu kısımlar için yapı kullanma izin belgesi alınabileceği düzenlenmiştir. Klasik kat mülkiyeti anlayışında kısmen kat mülkiyetine geçiş mümkün olmasa da KMK m.66/3 hükmü gereği toplu yapılar için mümkündür. Dolayısıyla kısmi olarak kat mülkiyeti kurulması için İK m.30’a göre tamamlanan yapılara ilişkin alınan yapı kullanma izin belgeleri ibraz edilmelidir. Toplu yapının tamamında kat mülkiyeti kurulması için ise toplu yapı kapsamındaki tüm yapıların tamamlanmış olması gerektiğinden yapıların tamamı için alınan yapı kullanma izin belgeleri ibraz edilmelidir.

(3) Yönetim Planı

Klasik kat mülkiyeti ilişkisi kapsamında KMK m.12 ve m.14/1 gereği, toplu yapılarda kurulacak kat mülkiyeti ilişkisi kapsamında ise Toplu Yapı Yönetmeliği

¹⁰¹ Yalçın Soydan, “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları İşletme- Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir”, **İzmir Barosu Dergisi**, S: 4, Ekim 2008, 1973, s.55-67, s.57

¹⁰² Çevik, **a.g.e.**, s.60

¹⁰³ Şengül, **a.g.e.**, s.160,161

m.6/1 ve m.7/1 gereği kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgelerden bir diğeri de yönetim planıdır. Yönetim planı, tüm yapılar bakımından hem kat irtifakı hem de kat mülkiyeti kurulması için gerekli bir belgedir. Ancak öncelikle kat irtifakı kurulan yapılarda yönetim planı bu aşamada sunulacağı için sonradan kat mülkiyetine geçilmesi hâlinde KMK m. 14/2 gereği yeniden yönetim planı istenmemektedir.¹⁰⁴

KMK m.28/1’de tanımlanan yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmünde bir belgedir. KMK’nın toplu yapılara ilişkin özel hükümlerinde yönetim planı hususunda ayrıntılı hükümlere yer verilmemiştir. Yalnızca m.70’te “*yönetim planı ve değiştirilmesi*” başlığı altında toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenleneceğine, yönetim planının toplu yapı kapsamındaki tüm malikleri bağlayacağına ve değiştirilmesi için gerekli oy sayısına yer verilmiştir. Dolayısıyla toplu yapılar bakımından düzenlenecek yönetim planı için KMK m.70’ten sonra genel hükümlerden yararlanılacaktır. Toplu yapı yönetim planı konusu ikinci bölümde ayrıntılı olarak inceleneğinden burada sadece toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan tek bir yönetim planı düzenlenmesi hususunu incelemekle yetineceğiz.

KMK m.70/1’de toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenleneceğine ilişkin emredici bir hükme yer verilmiştir. Buna göre toplu yapı kapsamındaki blok, ada veya parseller için ayrı ayrı yönetim planları düzenlenememekte bunlara ilişkin özel hükümlerin de yer alabileceği tek bir yönetim planı düzenlenebilmektedir.¹⁰⁵ 5711 sayılı kanun değişikliğinden önce KMK’da bu hususta açık bir hüküm bulunmadığından bir parsel üzerindeki her bir blok için dahi ayrı ayrı yönetim planları düzenlenebilmekteydi.¹⁰⁶ Bu durumun toplu yapının yönetimi bakımından yol açtığı sorunlar ise Yargıtay kararları ile çözüme kavuşturulabiliyordu. 5711 sayılı kanun ile bu tarz sorunların önlenmesi ve toplu yapı kapsamındaki yer ve yapıların yönetimi bakımından birlik ve bütünlüğün sağlanması

¹⁰⁴ Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s. 557

¹⁰⁵ Çevik, **a.g.e.**, s.64; Germeç, **a.g.e.**, 1241, Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.285; Şengül, **a.g.e.**, s.148; Yavuz, **a.g.e.**, s. 13

¹⁰⁶ Çevik, **a.g.e.**, s.64; Germeç, **a.g.e.**, 1241; Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s.2698

amacıyla m.70/1 hükmü getirilerek toplu yapı kapsamındaki yer ve yapıların tamamını kapsayacak tek bir yönetim planı hazırlanacağı hükme bağlanmıştır.

5711 sayılı kanunun kabul edilmesinin akabinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan 1651 sayılı genelgede yer alan “*toplu yapı kapsamında talep edilecek kat irtifakı veya doğrudan kat mülkiyeti tesislerinde, her parsel için ayrı yönetim planı istenmeyecek, tamamını kapsayan aynı yönetim planı her parselin kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemi sırasında kullanılacaktır.*” hükmü de uygulama bakımından yol gösterici olmaktadır. Dolayısıyla toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için yapılacak başvurularda her parsel için ayrı bir yönetim planı hazırlanması istenmediği gibi kanunun açık hükmü karşısında ihtiyari olarak da toplu yapı kapsamındaki parseller için ayrı ayrı yönetim planları hazırlanması mümkün değildir.¹⁰⁷ Kanaatimizce; özellikle birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılar bakımından düzenlenecek tek bir yönetim planının kusursuz olması oldukça zor olduğundan parsel bazlı olarak yönetim planı hazırlanmasına imkân tanınmalıdır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 15.05.2017 Tarihli, 2017/830 Esas, 2017/4368 Karar Sayılı kararında¹⁰⁸ 22 parsel üzerinde inşa edilmiş olan toplu yapıda tüm parselleri kapsayacak şekilde hazırlanan tek bir yönetim planı tescil edilmiş ve halen yürürlükteyken bu yönetim planına tabi 61444/2 ada yöneticilerinin yönetim planını değiştirerek Tapu Müdürlüğüne tescil ettirmeleri üzerine bu yönetim planının iptali talep ve dava edilmiştir. Yerel mahkemece bu yönetim planının tamamının iptaline hüküm kurulmuş ise de Yargıtay toplu yapı yönetimine geçilmiş olmasının her parselin kendisine ait yönetim planının olmasına engel olmadığına hükmederek kararı bozmuştur. Bu karara göre toplu yapı kapsamındaki tüm malikleri bağlayan bir sözleşme niteliğinde olan yönetim planına aykırılık oluşturmayacak şekilde buna ek olarak parsel bazlı yönetim planları yapılabilecektir. Kanaatimizce Yargıtay’ın bu kararı uygulamadaki ihtiyaçları karşılamaya yönelik yerinde bir adımdır. Dolayısıyla KMK m.70/1 gereği toplu yapı kapsamındaki yer ve yapıları kapsayacak şekilde hazırlanan tek bir yönetim planına ek olarak her bir parsel kendi içerisindeki blok ve

¹⁰⁷ Yargıtay 20. HD 2017/2572 E., 2018/4789 K. Sayılı kararında ayrı yönetim planları bulunan parsellerin toplu yapı hükümlerine tabi olmadığı anlaşıldığından, uyumsuzlukta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerektiğine hükmetmiştir. (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr ,25 Aralık 2019

¹⁰⁸(çevrimiçi) www.kazanci.com.tr ,25 Aralık 2019

ortak alanların yönetimi ile ilgili özel hükümleri ihtiva edecek ancak ana yönetim planına aykırılık taşımayacak yönetim planları yapabilmelidir.

Ayrıca birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda dahi tüm parselleri kapsayan tek bir yönetim planı hazırlanacağını ifade eden KMK m. 70/1 hükmü ile kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması için hazırlanacak evrakların parsel bazlı olarak hazırlanması gerektiğini ifade eden KMK m.66/2 hükmü çelişmektedir.¹⁰⁹ Zira KMK m.66/2’de yer alan “*Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır.*” hükmü gereği kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması için gerekli evraklar parsel bazlı olarak hazırlanmalıdır. KMK m.70/1’de yer alan emredici hüküm olmasaydı yönetim planının da vaziyet planı ve mimari projeler gibi parsel bazlı olarak hazırlanması gerektiğini söyleyebilirdik. Ancak KMK m.70/1 hükmü toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan tek bir yönetim planı düzenleneceğini açıkça ifade ettiği için birden fazla parselde yer alan toplu yapılar bakımından yönetim planının her parsel için ayrı ayrı düzenlenmesi söz konusu olamaz. Özmen/Kır ve Şengül¹¹⁰; KMK m.66/2 ve KMK m.70/1 arasındaki çelişkiyi gidermek için tüm parseller için tek bir yönetim planı düzenlenmesinin yerine özdeş hükümler içeren yönetim planlarının her bir parsel için ayrı ayrı düzenlenmesi ve kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken parsel bazlı yönetim planlarının tapuya ayrı ayrı ibraz edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Hatta sadece toplu yapı yönetimine ilişkin hükümlerin özdeş olmasının yeterli olduğunu ve böylece yönetimde birlik ve bütünlük sağlayacağını, diğer hükümlerin parsel bazlı olarak farklı farklı düzenlenebileceğini ifade etmektedirler. Kanaatimizce; Özmen/Kır ve Şengül eleştirilerinde haklı olup KMK m.70/1’in bu şekilde anlaşılması hem kanundaki çelişkiyi giderecek hem de uygulama bakımından kolaylık sağlayacaktır. Ancak KMK m.70/1 hükmü emredici nitelikte bir hüküm olduğundan, herhangi bir kanun değişikliği gerçekleşmeden veya Yargıtayca içtihat oluşturulmadan bu yoruma dayanarak yönetim planlarının parseller için ayrı ayrı hazırlanması doğru ve mümkün olmayacaktır.

¹⁰⁹ Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.285; Şengül, **a.g.e.**, s.148

¹¹⁰ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.285; Şengül, **a.g.e.**, s.150

3. Toplu Yapıların Kuruluş Usulü

a) Toplu Yapının Doğrudan Kurulması

Toplu yapıların usulen nasıl kurulacağına ve ne zaman kurulmuş sayılacağına ilişkin açık bir hükme ne KMK’da ne de Toplu Yapı Yönetmeliği’nde rastladığımızdan yukarıda bahsetmiştik.¹¹¹ Bu husustaki çıkarımımız ise kanun koyucunun toplu yapının tamamı üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması sonucu toplu yapının kendiliğinden kurulmuş sayılacağını zımnen kabul ettiği yönündedir. Dolayısıyla toplu yapı üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasını toplu yapının kurulması olarak kabul edebiliriz. Şu halde toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyetinin hangi yöntemlerle kurulabileceği meselesi gündeme gelmektedir. Klasik kat mülkiyeti anlayışına göre bir taşınmaz üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkisi, ya sözleşme ve tescil ya da mahkeme kararına dayanmaktadır.¹¹² Toplu yapılarda kat mülkiyeti kuruluşu hususunda KMK’da da Toplu Yapı Yönetmeliği’nde de özel bir hükme yer verilmediğinden KMK’nın genel hükümlerinin uygulanacağı ve toplu yapılarda da kat mülkiyetinin bu usullere göre kurulacağı söylenebilir.

(1) Toplu Yapının Sözleşme İle Kurulması

KMK m.10/1’de yer alan “*Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.*” hükmü ile KMK m.13/1’de yer alan “*Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.*” hükmü kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kuruluşunun sözleşme ve tescil olarak iki aşamada gerçekleştiğini ifade etmektedir. Toplu yapılara ilişkin özel hükümleri ihtiva eden Toplu Yapı Yönetmeliği m.8/1’de yer alan “*Tapu memuru, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması için talepte bulunanların yetkili olduklarını ve 6*

¹¹¹ Bkz. yuk. s. 12

¹¹² Şengül, **a.g.e.**, s.164; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.164; Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.514; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.618; Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku II**, 9. Bs., Ankara, Seçkin, 2016, s.461; Aydın Aybay, Hüseyin Hatemi, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1996, s.153; Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 2. Bs., Ankara, Yetkin, s.505; Akipek, **a.g.e.**, s.62; Akipek, **a.g.m.**, s.480; Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, 11. Bs., İzmir, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2014, s.436; Gökalp, **a.g.e.**, 121

ncı maddenin (1) numaralı fıkrası ile 7 nci maddenin (1) numaralı fıkrasında sayılan belgelerin eksiksiz verildiğini tesbit ettikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılır.” hükmü de KMK m.10/1 ve 13/1 ile aynı düzenlemeyi içermektedir. Buna göre kat irtifakı ve kat mülkiyetinin sözleşme ve tescil yoluyla kurulması için klasik kat mülkiyeti ilişkisi kapsamında KMK m.12 ve 14’de bahsedilen belgelerle, toplu yapı kapsamında ise ayrıca Toplu Yapı Yönetmeliği m.6 ve 7’de bahsedilen belgelerle beraber Tapu Sicil Müdürlüğü’ne başvuru yapılması gerekmektedir. KMK m.10/1 ve 13/1 hükümleri ile Toplu Yapı Yönetmeliği m.8/1 hükmünün aynı düzenlemeyi içermesinden anlaşılmaktadır ki; kat irtifakı ve kat mülkiyetinin sözleşme ve tescil yoluyla kurulması hâlinde uygulanacak usul bakımından toplu yapılar ile klasik kat mülkiyeti arasında bir fark bulunmamaktadır. Ancak toplu yapılar bakımından KMK m.66/2 hükmünde açıkça ifade edilen “*toplu yapı kapsamındaki her imar parselinin, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı kuralı*” unutulmamalıdır. Dolayısıyla birden fazla parselde yer alan toplu yapılar üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulurken sözleşme ve tescil işlemleri parsel bazlı olarak yapılmalıdır.¹¹³

Kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu toplu yapının kat malikleri, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin taleplerini bir dilekçe ile yazılı olarak sunabilecekleri gibi sözlü bir talepte de bulunabilirler.¹¹⁴ 2814 sayılı Kanun ile getirilen değişiklik öncesi talebin dilekçe ile iletilmesi zorunluymken söz konusu değişiklik ile sözlü talepte bulunma imkânı doğmuştur. Zira KMK m. 13/1 hükmünde yer alan “*dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların*” ibaresi ile Toplu Yapı Yönetmeliği m.8/1’de yer alan “*talepte bulunanların*” ibaresi dilekçe vermenin zorunlu olmadığına işaret etmektedir. Talebin dilekçe ile sunulması hâlinde malik tek kişiye dilekçe onun tarafından, malik birden fazla ise dilekçe tüm malikler tarafından imzalanmalıdır. Malik veya maliklerin bu talebi üzerine gerekli belgelerde de bir eksiklik bulunmaması hâlinde kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulmasına dair bir

¹¹³ Şengül, **a.g.e.**, s.168

¹¹⁴ Şengül, **a.g.e.**, s.167; Hatemi,Serozan,Arpacı, **a.g.e.**, s.164; Oğuzman,Seliçi, **a.g.e.**, s.516; Pulak, **a.g.e.**, s.152; 5711 sayılı kanunun gerekçesinde de kat mülkiyetine geçişte yazılı istem zorunluluğunun kaldırılmasının amaçlandığı açıkça ifade edilmiştir. (Gökalp, , **a.g.e.**, s.434)

resmî senet yani sözleşme düzenlenmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, kat mülkiyetine konu taşınmazın tamamının tek bir şahsa ait olması hâlinde tek bir taraf bulunduğundan bahisle resmî senet yani sözleşme düzenlenmesine gerek olmadığını ifade etmektedir.¹¹⁵ Ancak KMK m.10/1 hükmünde kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kuruluşunda resmî senetin gerekliliği açıkça düzenlendiğinden doktrindeki görüş¹¹⁶ ve kanaatimiz; talepte bulunan malik tek kişi de olsa kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması için gerekli sözleşmenin düzenlenmesi gerektiği yönündedir.

Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenen bu sözleşme KMK m.13/1 ve Toplu Yapı Yönetmeliği m. 8/1 gereği aynı zamanda tescil talebi sayılacağından, ayrıca tescil talebine gerek bulunmaksızın kat irtifakı veya kat mülkiyeti sicile resen tescil¹¹⁷ edilecektir. Kat maliklerinin her birinin onayladığı vaziyet plan ve projeleri ile yönetim planından sonra tapuda düzenlenen bu resmî sözleşme de her biri tarafından onaylandığı için kat malikleri bağımsız bölümlerin arsa payları, ortak yerler ve yönetim gibi hususlarda uzlaşarak birlik sağlanmış olacağından toplu yapı da bu resmî sözleşme ile kendiliğinden oluşmuş olacaktır.¹¹⁸

(2) Toplu Yapının Mahkeme Kararı İle Kurulması

Klasik anlamda kat mülkiyeti ilişkisinin kurulmasının yollarından birisi de mahkeme kararı ile tescildir. KMK m.10/7’de yer alan “*Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız*

¹¹⁵ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, **Tapu Sicili Uygulamaları**,1. Bs., Ankara, 2014, s.247

¹¹⁶ “Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün görüşünün KMK m.10/1 hükmü ile bağdaşmadığı” hususunda bkz.Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.624, dn.65; “bu sözleşmenin hukuki mahiyetinin mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşmeler gibi olduğundan yalnız bir kişinin taraf olmasıyla dahi düzenlenmesinin mümkün olduğu” hususunda bkz. Aybay/ Hatemi, **a.g.e.** s.154; “tek bir malikin irade beyanının ifade eden işlemin sözleşme olarak nitelenemeyeceği ancak bu hükümde sözleşme kavramının teknik anlamından daha geniş anlaşılması gerektiği” hususunda bkz. Hatemi,Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.165

¹¹⁷ Kanunun tescil olarak adlandırdığı bu işlemin tescil değil, kayıt olduğu hususunda bkz. Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.165; teknik olarak bağımsız bölümlere kat mülkiyeti kütüğünden ayrı sayfalar tahsis edilmesinin kayıt, var olan sayfalara bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyet haklarının yazılmasının tescil olarak nitelendirilmesi gerektiği ve bu işlemde hem kayıt hem tescilin var olduğu hususunda bkz. Ayan, **a.g.e.**, s.463, dn. 55

¹¹⁸ Şengül, **a.g.e.**, s.168

bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.” hükmü kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması halini düzenlemektedir. Hükme göre, paylı mülkiyet hâlindeki taşınmazın maliklerinden birinin ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyetine çevrilerek yapılmasını talep etmesi ve taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olması hâlinde, hâkim kat mülkiyeti kurulmasına karar verebilecektir.¹¹⁹ Taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olması ibaresi hem KMK'daki şartları taşıma anlamında elverişliliği hem de paydaş sayısı kadar bağımsız bölüm oluşturulabilmesini ifade etmektedir. Zira paydaş sayısı kadar bağımsız bölüm oluşturulamayan taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi mümkün değildir.¹²⁰ Bu şartların varlığı hâlinde hâkim KMK m.12'deki belgelerin tamamlanmasını sağlayarak kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin karar verecektir.¹²¹ Kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin mahkeme hükmü, kat mülkiyetinin sözleşme yoluyla kurulmasındaki resmî senet hükmünde olduğundan başka bir sözleşmeye gerek yoktur.¹²² Kendisine mahkeme kararı ile kat

¹¹⁹ Buradaki “verebilir” ifadesinin “verir” olarak anlaşılması gerekmektedir. Zira şartların gerçekleşmesi hâlinde hâkim, kat mülkiyeti kurulmasına karar vermek zorundadır, takdir yetkisi yoktur. Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.526; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.629; Abdülkadir Arpacı, “Paylaştırmanın Kat Mülkiyetine Çevrilme Suretiyle Yapılmasına İlişkin Bazı Önemli Sorunlar ve Çözüm Yolları”, **BATİDER**, C: 14, S: 4, Aralık 1988, Sayfa: 45-51,(çevrimiçi) <https://jurix.com.tr/>, s.45, 01.02.2020; Of, **a.g.m.**, s.10

¹²⁰ Şengül, **a.g.e.**, s.169; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.170; Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.525; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.629; Ayan, **a.g.e.**, s.465; Gökalp, **a.g.e.**, 122; Of, **a.g.m.**, s.9; bu yöndeki Yargıtay 20. HD 20.05.2019 T., 2019/1024 E., 2019/3532 K. sayılı karar; k.g. bağımsız bölüm sayısı paydaş sayısından az olsa dahi diğer şartların varlığı hâlinde bağımsız bölüm tahsis edilemeyen paydaşa bedel ödenerek taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulabileceği yönündeki bkz. Safa Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s.59-60; Tekinay, **a.g.e.**, s.649; bu konudaki tartışma için ayr. Bkz. Arpacı, **a.g.m.**, s.45-49

¹²¹ “Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, tamamlanmış yapının fiili durumu ile onaylı projesi arasında aykırılıkların bulunması ya da yapının imara uygun ancak projesiz inşa edilmiş olması gibi kat mülkiyeti kurulmasına engel oluşturan eksikliklerin mevcut olduğu durumlarda hemen kat mülkiyeti kurulamayacağı sonucuna varılmayarak, bu eksikliklerin giderilip yasal koşullara uygun hale getirilmesi mümkün ise bunun isteyen tarafa tamamlattırılması yoluna gidilmesi gerektiği kabul edilmektedir.” Yargıtay 20. HD 30.04.2019 T., 2018/6611 E., 2019/3000 K. sayılı kararı; Yargıtay 20. HD 18.04.2019 T., 2018/5225 E., 2019/2758 K. sayılı kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr ,11 Kasım 2019

¹²² Şengül, **a.g.e.**, s.170; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.171; Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.526; Akipek, **a.g.m.**, s.480

tahsis edilen paydaşlardan her biri mahkeme ilamını Tapu Müdürlüğü'ne sunarak tescil işlemini gerçekleştirebilir.¹²³

KMK m.10/7 hükmünde klasik kat mülkiyeti anlayışı bakımından düzenlenen mahkeme kararı ile kat mülkiyeti kurulması haline paralel bir düzenleme toplu yapılara ilişkin hükümlerde yer almamaktadır. Toplu yapılar bakımından sadece Toplu Yapı Yönetmeliği m.8/1'de kat mülkiyetinin sözleşme ile kurulması halinin düzenlenmesi, mahkeme kararı ile kat mülkiyeti kurulmasının toplu yapılar bakımından mümkün olamayacağı şeklinde mi anlaşılmalıdır, yoksa KMK m.10/7 hükmü toplu yapılar için kıyas yoluyla mı uygulanmalıdır? KMK m.74 hükmü gereği toplu yapılar hakkında aynen veya kıyas yoluyla uyguladığımız genel hükümlerden biri de KMK m.10/7 olabilir mi? Bu hususta KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği hükümlerinde kısıtlayıcı bir hüküm olmadığından kanaatimizce; tek parsel üzerinde inşa edilmiş yapılardaki bağımsız bölüm maliklerinden bir tanesinin ortaklığının giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması yoluyla yapılmasını talep etmesi ve diğer şartların da gerçekleşmiş olması hâlinde KMK m.10/7 hükmü kıyasen uygulanmalı, KMK m.12 ve Toplu Yapı Yönetmeliği m.7 gereği toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeler mahkemece tamamlattırılarak kat mülkiyetinin kurulmasına karar verilmelidir.¹²⁴ Ancak birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş toplu yapılar bakımından da KMK m.10/7 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiğini söylemek zordur.¹²⁵ Zira bu ihtimalde yapıların kat mülkiyeti kurulmasına elverişli olmasının yanında parsellerin yer ve konumları, parseller arası ilişkinin kurulması gibi değerlendirilmesi gereken pek çok husus vardır. Ayrıca birden fazla parsel söz konusu

¹²³ Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.526; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.630; "Taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin mahkeme kararı yenilik doğuran bir ilam olup, tescil tamamlayıcı bir unsurdur." Of, **a.g.m.**, s.11

¹²⁴ Şengül, **a.g.e.**, s.171

¹²⁵ "...davaya konu 154 ada 20 parsel sayılı taşınmazdaki binada 6 daire, 1 ticarethane, bir adet tek katlı ev, 153 ada 14 parselde ise zemin katında 2 ticarethane, üst iki katta ise 16 odalı otel olan kargir binaların bulunduğu taşınmazların tapuda davacı ve davalılar adlarına kayıtlı bulunduğu, paydaş ve bağımsız bölümlerin sayısı itibarıyla her paydaşa en az bir bağımsız bölüm düştüğü, taşınmaz üzerindeki yapının 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 50/2. maddesi hükmüne uygun nitelikte olduğu anlaşılmaktadır... kat mülkiyeti kurulmak suretiyle ortaklığın giderilmesine; belirtilen koşulların oluşmaması durumunda ancak, satışa karar verilmesi gerekir. ..." Yargıtay HGK 17.6.2015 T, 2014/18-38E., 2015/1657K. Sayılı kararında birden fazla parsel üzerinde yer alan birden fazla yapı söz konusu olsa da toplu yapı kat mülkiyeti değil de klasik kat mülkiyeti kurulması talep edildiğinden klasik kat mülkiyetine geçiş yönünde inceleme yapılmış ve şartların sağlanması hâlinde ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması yoluyla sağlanmasına karar verilmiştir.

olduğu için hem çok fazla sayıda bağımsız bölüm olması hem de gerekli belgelerin parsel bazlı hazırlanması gerekliliği de mahkemece böyle bir karar verilmesini zorlaştırmaktadır. Dolayısıyla birden fazla parselde yer alan toplu yapılarda kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulabileceği hususu Yargıtay kararları ile şekillenmediği sürece bu yapılarda kat mülkiyetinin sözleşme ve tescil yoluyla kurulması gerektiğini söyleyebiliriz.

b) Toplu Yapının Sonradan Kurulması

Uygulamada genellikle toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti yapıların tamamlanmasıyla kurulmaktadır.¹²⁶ Fakat tamamlanmış ve üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti halihazırda kurulu olan yapı veya toplu yapılarda sonradan toplu yapı kurulmasının mümkün olup olmadığı hususunda mevzuatta açık bir hüküm bulunmamaktadır. Öyleyse toplu yapıların sonradan kurulması için mevzuatta açık bir düzenlemenin olmaması, toplu yapıların yalnızca kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulması ile mi kurulacağını yoksa kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş yapıların da daha sonradan toplu yapı oluşturabileceğini mi ifade etmektedir? Örneğin üzerinde klasik kat mülkiyeti kurulmuş yapılar bulunan parseller veya üzerinde toplu yapı kurulmuş farklı parseller birleşerek tek bir toplu yapı meydana getirebilirler mi?

Bahsettiğimiz bu ihtimal ile kurulacak toplu yapılar, birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılar olacağından 5711 sayılı kanun değişikliği öncesi birden fazla parsel üzerinde toplu yapı kurulması mümkün olmadığı için böyle bir ihtimalden bahsedemezdik. Bu dönemde birden fazla parsel üzerinde inşa edilen toplu yapılara KMK hükümleri uygulanamamakta, bu toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklar genel hükümlere göre çözümlenmekteydi.¹²⁷ 5711 sayılı kanun değişikliği ile toplu yapıların tek parselde kurulma zorunluluğu kalktığı için birden fazla parsel üzerinde toplu yapılar kurulmakta ve KMK hükümlerine tabi olmaktadır. Ancak KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği'nde toplu yapıların kuruluş şekline ilişkin açık bir hüküm yer

¹²⁶ Şengül, **a.g.e.**, s.178

¹²⁷ 5711 sayılı değişiklik öncesi birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılara KMK hükümlerinin uygulanamayacağı hakkındaki Yargıtay karar örnekleri; Yargıtay 18. HD. 27.4.1993 T.,1993/3598 E., 1993/5642 K. Sayılı Karar; Yargıtay 3. HD. 25.1.2001 T., 2001/122 E., 2001/644 K. Sayılı Karar; Yargıtay 3. HD. 16.5.2005 T. 2005/4977 E., 2005/5563 K. Sayılı Karar; Yargıtay 13. HD. 7.11.2006 T. 2006/9943 E., 2006/14614 K. Sayılı Karar (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 17 Kasım 2019

almaması, KMK'ya tabi olacak toplu yapıların sadece kat irtifakı veya kat mülkiyeti kuruluşu ile mi kurulacağı, parsellerin sonradan birleşmesi şeklinde toplu yapı kurulup kurulamayacağı hususunu tartışmaya açık hale getirmektedir. Yani üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş parseller, KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği'nde toplu yapılar için öngörülen şartları sağlayarak yeni bir toplu yapı olarak meydana getirebilecek midir, yoksa bu şekilde birleşen yapılar 5711 sayılı kanun değişikliği öncesindeki Yargıtay kararlarına benzer şekilde toplu yapı hükümlerine değil, genel hükümlere tabi olmak zorunda mı kalacaktır?

Bu hususta bir görüş; KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği'nde açık bir hüküm yer almasa da bir yasaklama da bulunmadığından kat mülkiyetine konu parsellerin sonradan başka bir toplu yapı oluşturmalarının mümkün olduğunu, bu kapsamdaki yapılar üzerinde zaten kat mülkiyeti kurulmuş olduğundan KMK m.12 uyarınca gerekli belgelerin mevcut olduğunu, KMK m.68/1 uyarınca yapıların konumları, ortak yer ve tesisleri ile bunların kullanım şeklini içeren yeni bir vaziyet planının ve KMK m.70 uyarınca yeni toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde değiştirilip özdeş hükümler içeren yönetim planının tapuya sunulmasının yeterli olacağını ifade etmektedir.¹²⁸ Diğer bir görüş ise; yapı birlikteliklerinde KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği'nde öngörülen hükümler uyarınca kuruluş olmadıkça toplu yapı statüsünün kazanılamayacağını ve bunlardan çıkan uyuşmazlıklara KMK hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekeceğini, Yargıtay kararlarının da bu yönde şekillenmekte olduğunu ifade etmektedir.¹²⁹ Kanaatimizce; daha önceden kat mülkiyeti kurulmuş yapıların bulunduğu parsellerin sonradan ortaya çıkan bir ihtiyaç ya da sonradan doğan imkânlar sebebiyle toplu yapı kurulması suretiyle birleştirilmesi talep edildiği takdirde bu talebin belirli şartlarla karşılanması gerekmektedir. Ancak bu şekilde toplu yapı kurulabilmesi için kanun veya yönetmelik ile belirlenen şartlar olmadığından, toplu yapının doğrudan kat irtifakı veya kat mülkiyeti ile kurulmasına ilişkin usulün kıyasen uygulanabileceği kanaatindeyiz. Böylece toplu yapıyı oluşturacak parsellerin vaziyet ve yönetim planlarının toplu yapılara ilişkin KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği hükümlerine uygun hale getirilmesi ile yeni bir toplu yapının

¹²⁸ Şengül, **a.g.e.**, s.180-185

¹²⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 666,667

kurulması mümkün olmalıdır. 5711 sayılı kanun değişikliğinin kabulünden önce kanuni bir temeli olmadan birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan toplu yapılar için kanunun yürürlüğe girmesinden sonraki altı aylık süre içerisinde KMK'ya uygun yönetim planını hazırlayıp tapuda gerekli değişiklikleri yaparak toplu yapı yönetimine geçme hakkı tanınmıştır.¹³⁰ Bu duruma benzer şekilde klasik kat mülkiyetine konu yapıların ya da tek parsel toplu yapıların da tek bir toplu yapı yönetim planı hazırlayıp tapuda gerekli işlemleri yaparak birden fazla parselde yer alan toplu yapı oluşturabilmesine imkân tanınması gerektiği kanaatindeyiz.

II. TOPLU YAPILARDA YÖNETİM

A. Genel Olarak

Kat mülkiyetine konu ana taşınmazın¹³¹ yönetimi konusu, genel olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun beşinci bölümünde “anagayrimenkulün yönetimi” başlığı altında 27 ve 45. Maddeler arasında düzenlenmiştir. Toplu yapıların yönetimi konusundaki özel hükümlere ise KMK m.69’da yer verilmiştir. Ancak bu hükümler içerisinde kat mülkiyetinde yönetimin tanımına yer verilmemiştir. Bir şeyin yönetiminden anlaşılması gereken, o şeyin özgülendiği amaç çerçevesinde korunması, bakımı ve ondan faydalanılması için yapılması gereken iş ve işlemler olmalıdır.¹³² Doktrinde de kat mülkiyetinde yönetim kavramı “*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 yapılmasıdır.*”¹³³ olarak tanımlanmaktadır.

¹³⁰ 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun Geçici Madde 3: “Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim plânları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim plânında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim plânı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim plânının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır.”

* Bu konuda ayrıntılı bilgi için ayr. bkz. a.ş. s.103

¹³¹ KMK’da “anagayrimenkul” terimi kullanılmakta ancak biz tezimizde “ana taşınmaz” terimini kullanmayı tercih etmekteyiz.

¹³² Akipek, **a.g.e.**, s. 67; Akipek, **a.g.m.**, s.484; Yaren Seçer, “Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu”, **İBD**, C:83, S:5, İstanbul, 2009, s.2507-2527, s. 2508

¹³³ Abdülkadir Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, İstanbul, 1984, s.16

Klasik kat mülkiyeti anlayışına göre yönetimin kapsamı ana taşınmaz ve bu taşınmazın kapsamındaki ortak yerler olup ana taşınmaz, KMK m.27 gereği kat malikleri kurulunca yönetilir.¹³⁴ Ana taşınmazdaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu, ana taşınmazı yönetim planına ve yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde ise KMK m.28/2 ve m.32/1 gereği KMK ve genel hükümlere göre yönetmektedir.¹³⁵ KMK m.32/2’de klasik kat mülkiyetinin diğer yönetim organları olan yönetici ve denetçinin kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlü olacağı düzenlenerek kat malikleri kurulunun kararlarının bağlayıcılığı ortaya konmuştur.¹³⁶

Klasik kat mülkiyetindeki ana taşınmazın yönetiminden daha geniş bir kapsamı olan toplu yapıların yönetimi KMK m.69’da ayrıca düzenlenmiştir. Buna göre toplu yapı yönetimindeki yetki ve sorumluluk; tek bir kat malikleri kuruluna ait olmayıp yapılaşma farklılığına, tahsis iradesine ve bulunduğu parsel veya adaya bağlı olarak farklı kat malikleri kurullarına dağıtılmıştır.¹³⁷ Zira toplu yapılar birden çok parsel üzerinde yer alabildiğinden ve çok sayıda bağımsız bölüm ile bunların kullanımlarına özgülenmiş çok sayıda ortak yer ve tesis içermekte olduğundan toplu yapıların yönetimi için tek bir yönetim kurulu yeterli görülmemiş, alt yönetim kurullarına da ihtiyaç duyulmuştur. Dolayısıyla toplu yapıların yönetimi hususunda toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunun yanı sıra her bir blok kapsamındaki bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulu, toplu yapı kapsamındaki blok olmayan tek bağımsız bölüm niteliğindeki yapıların maliklerinden oluşan blok olmayan yapılar kat malikleri kurulu, birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda adada bulunan parsellere ait bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulu da düzenlenmiştir.¹³⁸ Sadece kat malikleri kurullarından ibaret olmayan toplu yapının yönetim organları

¹³⁴ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.184; Çevik, **a.g.e.**, s.78; Antalya, **a.g.m.**, s.109; Seçer, **a.g.m.**, s.2509

¹³⁵ Safa Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, 4. Bs., Ankara, 1976, s.108

¹³⁶ Çevik, **a.g.e.**, s.83

¹³⁷ Şengül, **a.g.e.**, s.408

¹³⁸ Toplu yapıların yönetimi için bu alt yönetim organlarına ihtiyaç olmadığı, KMK m.69 hükmünde toplu yapının tek bir yönetim organı tarafından yönetilmesinin düzenlenmesi gerektiği yönündeki eleştiri için bkz.: Erdoğan Gökçe, “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi”, **İBD**, C.:82, S.:2, İstanbul, 2008, s.813-820, s.815 vd.; Soydan, **a.g.m.**, s.59

içerisinde; KMK m.69/2’de düzenlenen ada temsilciler kurulu, KMK m.69/3’te düzenlenen toplu yapı temsilciler kurulu ve KMK M.71’de düzenlenen yönetici ve denetçi de yer almaktadır. Çalışmamızın ikinci bölümünü oluşturan toplu yapı yönetim planı konusu ile ilgisi sebebiyle toplu yapı yönetim organlarından ve görevlerinden gerektiği kadarıyla bahsedeceğiz.

B. Toplu Yapı Yönetim Organları

1. Kat Malikleri Kurulları

a) Blok Kat Malikleri Kurulu

Blok kat malikleri kurulu, KMK m.69/1-1’de yer alan “*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.*” hükmü ile düzenlenmiştir. KMK m.69/1 hükmüne göre blok kat maliklerince yönetilecek kısmı anlayabilmek için öncelikle bu hükümde yer alan blok yapı ve ana yapı kavramlarının açığa kavuşturulması gerekmektedir. Zira ana yapı kavramı, KMK m.2’ye göre “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmını*” ifade etmekte olup klasik kat mülkiyetine ilişkin bir kavramdır. Bu sebeple toplu yapıda ana yapı kavramına yer olmamasına rağmen bu madde hükmünde yer alması anlam kargaşasına sebep olmaktadır.¹³⁹ Toplu yapı kapsamındaki her bir blok, esasında klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki ana yapı kavramına dayansa da bir parsel üzerinde birden fazla bloğun yer alması hâlinde ana yapı kavramı yok olmaktadır.¹⁴⁰ Dolayısıyla bu hükümde yer alan ana yapı kavramını toplu yapı kapsamındaki blok yapılar olarak anlamamız yerinde olacaktır. Böylece blok kat malikleri kurulu tarafından yönetilecek bölümün blokların fiziki olarak içerisinde kalan ya da blok dışında olsa da bloğa özgülenen ortak yer ve tesisler olduğunu ve bu kısımların toplu yapı yönetiminin kapsamı dışında kaldığını söyleyebiliriz.¹⁴¹

¹³⁹Şengül, **a.g.e.**, s.409, dn.1; maddenin lafzının blok yapının bağımsız bölüm olarak anlaşılmasına sebebiyet verebildiği ancak böyle anlaşılması gerektiği hususunda ayrıca bkz. Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s.2694; Pulak, **a.g.e.**, s.691

¹⁴⁰ Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.186

¹⁴¹ Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.187

Her bir bloktaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulu, blok yapıdaki ortak yerlerin yönetilmesi ile KMK m.71/1 gereği blok yöneticisi ve denetçisinin seçilmesinde görevli ve yetkilidir.¹⁴² Örneğin; bir bloktaki asansörün arızalanması, çatısının tamir edilmesi gibi yalnızca o blok ile ilgili sorunlar blok kat malikleri kurulu tarafından çözüme kavuşturulacaktır.¹⁴³ Ancak blok ortak yeri olmasına rağmen verilecek kararın toplu yapının tamamını ilgilendirmesi hâlinde blok kat malikleri kurulunun yetkisi sınırlanmaktadır.¹⁴⁴ Örneğin; bloklarda mimari açıdan değişiklik yapılması, bloğun çatısına baz istasyonu kurulması gibi hususlarda karar vermeye yetkili kurul, blok kat malikleri kurulu değil, toplu yapı kat malikleri kuruldur. Bloğun ortak yerinin aynı zamanda ada veya toplu yapının ortak yeri olması ihtimalinde ise hangi kurulun yetkili olacağı hususunda yönetim planında bir düzenleme olmaması hâlinde menfaatlerin değerlendirilmesi ve hangi tarafın menfaati ağır basıyorsa o tarafa ait kat malikleri kurulunun yetkili olacağına karar verilmelidir.¹⁴⁵

Blok kat malikleri kurulunun zorunlu bir organ mı yoksa ihtiyari bir organ mı olduğu hususu tartışmalıdır. KMK m.69/1 hükmünün birinci cümlesinde blokların blok kat malikleri tarafından yönetileceği açıkça ifade edilmişken üçüncü cümlesinde blokların idare tarzının yönetim planında ayrıca belirtileceğine hükmedilmiştir. Bu durum, yönetim planında yapılacak düzenleme ile blokların yönetim yetkisinin blok kat malikleri kurulundan alınıp alınamayacağı hususunda karışıklığa yol açmaktadır. Bazı yazarlar¹⁴⁶ KMK m.69/1 hükmünden hareketle blok kat malikleri kurulunun oluşumu zorunlu bir organ olduğunu ifade ederken bazı yazarlar¹⁴⁷ da sözleşme özgürlüğü prensibinden hareketle yönetim planına konacak hükümlerle farklı bir

¹⁴² “...Ö Sitesi A ve B blokları ilgilendiren dış cephe mantolama işlerinin yapılmasına ilişkin kararın alındığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası'nın 69. maddesine göre; anataşınmazda bulunan blok yapılar yalnız o bloğa ait ortak yerlere ve o bloğa ait yapılara ilişkin olarak kendi sorunlarının çözümü için o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat maliklerince yönetilir. Buna göre her bir parselde mantolama işinin yapılması konusunda bu bloklardaki bağımsız bölümlerin kat maliklerince ayrı olarak yasalara uygun şekilde karar alınması gerekirken, her iki parsel için mantolama işinin yapılması konusunda birlikte karar alınmış olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD. 18.12.2014 T.,2014/20568 E., 2014/18502 K. Sayılı Karar (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr , 3 Aralık 2019

¹⁴³ Çevik, **a.g.e.**, s.88; Germeç, **a.g.e.**, s.1229; Seçer, **a.g.m.**, s.2512

¹⁴⁴ Çevik, **a.g.e.**, s.90

¹⁴⁵ Ayr. Bkz. Çevik, **a.g.e.**, s.90-92

¹⁴⁶ Pulak, **a.g.e.**, s.692

¹⁴⁷ Şengül, **a.g.e.**, s.412; Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.187

düzenlemenin getirilebileceğini savunmaktadır. Kanaatimizce yönetim planında aksine bir düzenleme olmaması hâlinde blok kat malikleri kurulu zorunlu bir organ olsa da KMK m.69 hükmü emredici nitelikte olmadığından yönetim planında blok kat malikleri kurulunun oluşturulmayacağına ilişkin bir düzenleme olması hâlinde buna uyulmalıdır.

b) Blok Niteliğinde Olmayan Yapılar Kat Malikleri Kurulu

Blok niteliğinde olmayan yapılar kat malikleri kurulu, KMK m.69/1-2’de yer alan *“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.”* hükmü ile düzenlenmiştir. Hükme göre her bir parseldeki blok niteliğinde olmayan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok niteliğinde olmayan yapılar kat malikleri kurulları da blok yapı kat malikleri kurullarına benzer şekilde kendilerine ait sorunların çözümü ve ortak yerlerin yönetilmesinde görevlidir. Blok niteliğinde olmayan yapılar kat malikleri kurulunun yönetimindeki ortak yerlerin yalnızca bu blok olmayan yapılara özgülenmiş olan ortak yerler olduğuna dikkat etmek gerekir.¹⁴⁸ Zira bunun haricindeki ortaklar yerler, parsel ortak yeri olduğundan sadece blok niteliğinde olmayan yapılar kat malikleri kurulu tarafından yönetilemeyecektir. Ayrıca blok niteliğinde olmayan yapılar kat malikleri kurulu, KMK m.71/1 gereği yalnızca kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi seçiminde de yetkilidir.

c) Ada Kat Malikleri Kurulu

Toplu yapı kapsamında birden çok ada ve bu adalarda da birden çok parselin bulunması hâlinde KMK m.69/2-1’de yer alan *“Bir adada¹⁴⁹ birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm*

¹⁴⁸ Grup oluşturan yapılar kat malikleri kurulu ve grup oluşturmayan kat malikleri kurulu ayrımı için ayr. bkz. Şengül, **a.g.e.**, s.414-420; Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.188-191

¹⁴⁹ “ada” kavramının kadaströ ve imar hukukuna ait bir kavram olması sebebiyle Kat Mülkiyeti Hukuku kapsamında kullanılmasının yerinde olmadığı hususundaki eleştiri için bkz. Şengül, **a.g.e.**, s.428,429; Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.194

maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.” hükmü gereği ada kat malikleri kurulu oluşturulmalıdır. Birden fazla ada ve parsel üzerinde kurulmuş olan toplu yapıların, her bir adada yer alan parsellerine ait ortak yerlerin yönetimi o parsellerde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulu tarafından yürütülecektir. Ada kat malikleri kurulu, toplu yapının birden fazla adadan ve adaların da birden fazla parselden oluşması ihtimalinde söz konusu olacağından ihtiyari organ niteliği taşımaktadır.¹⁵⁰ Dolayısıyla toplu yapının tek bir adadan veya adanın tek parselden oluşması ihtimallerinde toplu yapı oluşacak ancak yönetim organları arasında ada kat malikleri kurulu yer almayacaktır.

Ada kat malikleri kurulu adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin yönetilmesinde ve bu parsellerden kaynaklanan sorunların çözümünde görevlidir.¹⁵¹ Ada içerisinde bulunan ortak yerlerin aynı zamanda toplu yapı ortak yeri niteliği taşıması hâlinde yönetimin kime ait olacağı hususu menfaat ilkesine göre değerlendirilecek ve söz konusu yerler menfaati ağır basan kurul tarafından yönetilecektir.¹⁵²

d) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

KMK m.69/3 hükmünde toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetileceği ve yönetim tarzının da emredici hükümler saklı kalmak kaydıyla bu kurul tarafından kararlaştırılacağı düzenlenmiştir. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinden oluştuğu için en temel karar organı ve diğer alt yönetim kurullarından daha geniş yetkiye sahip olduğu için toplu yapıların yönetimi bakımından en önemli organdır.¹⁵³

Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapıların yönetimi bakımından oluşturulması zorunlu bir organ niteliği taşımaktadır.¹⁵⁴ Buraya kadar bahsedilen alt

¹⁵⁰ Çevik, **a.g.e.**, s.96; Germeç, **a.g.e.**, s.1232; Seçer, **a.g.m.**, s.2513; Ayr. Bkz. Şengül, **a.g.e.**, s.433,434

¹⁵¹ Çevik, **a.g.e.**, s.96; Seçer, **a.g.m.**, s.2513

¹⁵² Çevik, **a.g.e.**, s.98

¹⁵³ Çevik, **a.g.e.**, s.105,106

¹⁵⁴ Şengül, **a.g.e.**, s.444; Özmen, Kır, , **a.g.e.**, s.193

yönetim kurulları, kanun gereği oluşturulması gereken kurullar olsa da yönetim planındaki düzenlemeler ile bu kurulların yetkisi toplu yapı kat malikleri kuruluna verildiğinde bu organlar zorunlu organ niteliğinde olmamaktadır. Toplu yapı kat malikleri kurulunun ise toplu yapıların yönetimi bakımından tek zorunlu organ olduğunu ve yönetim planı ile zorunlu organ olma niteliğinin ortadan kaldırılamayacağını söylemek mümkündür.¹⁵⁵ Yönetim planı ile toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkisinin toplu yapı temsilciler kuruluna verilmesi hâlinde dahi toplu yapı kat malikleri kurulu varlığını sürdürecektir. Dolayısıyla toplu yapı kat malikleri kurulu, yönetim planında öngörülen şartlar çerçevesinde temsilciler kurulunu azletmeye ya da yönetim planında yer almasına rağmen temsilciler kurulunu oluşturmaktan vazgeçerek yetkisini doğrudan kullanmaya dahi karar verebilir.¹⁵⁶

Toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin menfaatini ilgilendiren konularda karar alma yetkisi toplu yapı kat malikleri kuruluna aittir.¹⁵⁷ Dolayısıyla toplu yapı kapsamında yer alan ortak yerlerin bakımı, korunması, toplu yapı ortak yer ve tesislerinde değişiklik yapılması gibi toplu yapı kapsamında doğacak sorunların çözümünde toplu yapı kat malikleri kurulu görevli olacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulunun en önemli yetkisi ise toplu yapı yönetim planının yapılması ve değiştirilmesidir. Diğer alt yönetim kurulları, KMK m.70’te düzenlenen yönetim planı yapma veya değiştirme yetkisine sahip olamazlar.

2. Temsilciler Kurulları

a) Ada Temsilciler Kurulu

Toplu yapının birden fazla ada ve her bir adanın birden fazla parselde bulunması hâlinde adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin yönetimi yetkisi kural olarak ada kat malikleri kuruluna aittir. Ancak KMK m.69/2 gereği bu yetki yönetim planında ada temsilciler kuruluna verilebilecektir. Kanunun lafzından ada temsilciler kurulunun istisnai bir kurul olduğu, yani yönetim planında bu yetkinin temsilciler kuruluna ait olacağının düzenlenmemesi hâlinde yetkinin ada kat malikleri kuruluna ait olacağı

¹⁵⁵ Şengül, **a.g.e.**, s.444; Özmen, Kır, , **a.g.e.**, s.193

¹⁵⁶ Şengül, **a.g.e.**, s.444; Özmen, Kır, , **a.g.e.**, s.194

¹⁵⁷ Çevik, **a.g.e.**, s.106

anlaşılmaktadır.¹⁵⁸ Dolayısıyla yönetim planında ada temsilciler kurulu yer almıyorsa böyle bir organın varlığı söz konusu olmayacak, ancak yönetim planında yer alıyorsa ada temsilciler kurulu zorunlu bir organ niteliğinde olacaktır.¹⁵⁹

Ada temsilciler kurulunun oluşumu hususunda yönetim planındaki düzenlemeye öncelik tanınmış ancak yönetim planında düzenleme olmadığı takdirde, ada temsilciler kurulunun blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşacağı ve yöneticiler ile temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olacakları ifade edilmiştir.¹⁶⁰ Yine ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği de kanunda açıkça belirlenmeyerek toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtileceğine hükmedilmiştir. Dolayısıyla toplu yapı yönetim planında ada kat malikleri kurulunun yetkisinin ada temsilciler kuruluna verileceği düzenlendiğinde diğer bu hususların da ayrıntılı olarak düzenlenmesi yerinde olacaktır.

b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

KMK m.69/3 hükmünde toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetim yetkisinin toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğu düzenlendikten sonra bu yetkinin yönetim planı ile toplu yapı temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenmiştir. Günümüzde çok sayıda bağımsız bölümden oluşan toplu yapılarda yönetim yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulundan toplu yapı temsilciler kuruluna verilmesi yönetimi son derece kolaylaştırdığından adeta bir gerekliliktir. Ancak kanunun lafzından anlaşıldığı üzere toplu yapı temsilciler kurulu ancak yönetim planında öngörülmesi hâlinde oluşturulacak bir kurul olduğundan zorunlu bir organ niteliğinde değildir.¹⁶¹

¹⁵⁸ Şengül, **a.g.e.**, s.436; karşı görüş KMK m.69'daki "verilebilir" ifadesinin geçici yönetimi düzenleyen KMK m.73 göz önünde bulundurulduğunda "verilir" olarak anlaşılması gerektiği, kat malikleri kurullarının yönetim yetkisinin temsilciler kurullarına devredilmesinin emredici olduğu, temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı hususunun emredici olmadığı yönünde bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.724-725

¹⁵⁹ Pulak, **a.g.e.**, s.695,696; Seçer, **a.g.m.**, s.2514

¹⁶⁰ Çevik, **a.g.e.**, s.99; Şengül, **a.g.e.**, s.436

¹⁶¹ Şengül, **a.g.e.**, s.451; karşı görüş KMK m.69'daki "verilebilir" ifadesinin geçici yönetimi düzenleyen KMK m.73 göz önünde bulundurulduğunda "verilir" olarak anlaşılması gerektiği, kat malikleri kurullarının yönetim yetkisinin temsilciler kurullarına devredilmesinin emredici olduğu,

Toplu yapı temsilciler kurulu, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerinden oluşmaktadır. Bu halde yöneticiler ile temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olmaktadır.¹⁶² Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği hususu kanunda açıkça belirlenmeyerek toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtileceğine hükmedilmiştir. Dolayısıyla bu hususların yönetim planında düzenlenmemesi hâlinde ne olacağı kanunda açıkça belirtilmemiştir. Kanaatimizce uygulama bakımından karışıklığa sebep olmamak adına toplu yapı yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceğinin de düzenlenmesi gerekmektedir.

Toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim yetkisi, toplu yapı temsilciler kuruluna devredildiği takdirde toplu yapının karar alma ve alınan kararları yürütme organı artık toplu yapı temsilciler kurulumdur.¹⁶³ Ancak toplu yapı temsilciler kurulu sadece yönetimle ilgili kararlar alabilecek, mülkiyet hakkını etkileyecek nitelikteki kararlar ise toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından alınabilmektedir.¹⁶⁴ KMK m.70/1 hükmü çerçevesinde yönetim planını değiştirme yetkisinin toplu yapı temsilciler kurulu tarafından kullanılıp kullanılamayacağı hususu aşağıda “yönetim planının değiştirilmesi” başlığında incelenecektir.

3. Yönetici Ve Denetçi

Toplu yapılarda düzenlenen yönetim organlardan bir diğeri de yönetici ve denetçidir. KMK m. 71/1’ de yer alan “Yönetim plânında başka türlü

temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı hususunun emredici olmadığı yönünde bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.724-725

¹⁶² Yargıtay 18. HD. 19.1.2015 T.,2014/12614 E., 2015/605 K. Sayılı Kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 11 Aralık 2019

¹⁶³ Çevik, **a.g.e.**, s.110; Şengül, **a.g.e.**, s.452

¹⁶⁴ “...634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası’nın 19. maddesinin 2. fıkrasına göre, ana taşınmazın ortak yerlerinde projeye aykırı yapılacak tesis ve değişiklikler için tüm kat maliklerinin 4/5’nin onayı gerekmektedir. 25 bloğun temsilci ve yardımcılarından oluşan kurul ancak yönetimle ilgili kararlar alabilir. Mülkiyete dair olan ve Kat Mülkiyeti Yasası’na tüm kat maliklerinden oluşan genel kurulca alınması gerekli konularda bu kurulun herhangi bir karar alma yetkisi bulunmamaktadır...” Yargıtay 18. HD. 13.1.2014 T.,2013/12506 E., 2014/136 K. Sayılı Karar (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 12 Aralık 2019

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 yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.” hükmü ile yönetici ve denetçi atanması düzenlenmiştir. Ancak yönetici ve denetçinin zorunlu bir organ olup olmadığı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş¹⁶⁵ “yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe” ifadesinin hükmün emredici bir düzenleme olmadığını belirttiğinden bahisle yönetici ve denetçi atanmasının zorunlu olmadığını savunurken diğer görüş¹⁶⁶ “yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe” ifadesinin yönetici ve denetçinin atanma şekline ilişkin olduğundan bahisle yönetici ve denetçinin zorunlu bir organ olduğunu savunmaktadır.

Klasik kat mülkiyetinde KMK m.34/2 uyarınca sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm bulunması hâlinde yönetici veya yönetim kurulu atanması zorunlu kılınmış iken yönetimin denetlenmesi için denetçi atanmasının zorunlu olmadığı KMK m.41/3’te yer alan “*Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir.*” hükmü ile ifade edilmiştir. Acaba klasik kat mülkiyeti bakımından yönetici atanmasını zorunlu kılan KMK m. 34/2 hükmü, sekizden çok daha fazla bağımsız bölüm barındıran toplu yapılar için de kıyasen uygulanarak yönetici atanmasını zorunlu hale getirmekte midir? Klasik kat mülkiyetinde zorunlu olmayan denetçi veya denetim kurulu toplu yapılar bakımından da zorunlu değil midir? Kanaatimizce toplu yapılarla ilgili özel hükümlerin düzenlendiği hallerde genel hükümlerin kıyas yoluyla uygulanmasına gerek olmadığı için toplu yapılarda yönetici ve denetçi seçiminde KMK m.71’e göre hareket edilmelidir. Kanunda yer verilen “*yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe*” ifadesinden hareketle yönetim planında düzenlenmemesi hâlinde yönetici ve denetçi atanmasının zorunlu olmasına¹⁶⁷ karşın yönetim planında yönetici ve denetçi atanmayacağına ilişkin düzenlemelerin yapılması da mümkündür. Zira toplu yapıların yönetiminde pek çok husus bakımından yönetim planındaki

¹⁶⁵ Çevik, **a.g.e.**, s.186; Özmen, Kır, , **a.g.e.**, s.212; Şengül, **a.g.e.**, s.590

¹⁶⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.728

¹⁶⁷ Yönetim planında aksinin düzenlenmemesi hâlinde yönetici ve denetçi atanmasının ihtiyari değil, zorunlu olacağı hususunda bkz. Şengül, **a.g.e.**, s.609; Çevik, **a.g.e.**, s.217

düzenlemelere öncelik tanınmıştır. Dolayısıyla yönetim planı ile blok, blok niteliğinde olmayan yerler, toplu yapı ve hatta ada için yönetici ve denetçi atanması öngörülebileceği gibi bunların hiçbirini için yönetici ve denetçi atanmaması da öngörülebilecektir.¹⁶⁸

Toplu yapıların yönetimi hususunda toplu yapı yönetim planında yönetici ve denetçinin düzenlenmemesi hâlinde KMK m.71/1 gereği üç çeşit yönetici ve denetçi atanacaktır. Kanunda bunların, blok yöneticisi ve denetçisi, blok niteliğinde olmayan yapılar yöneticisi ve denetçisi ile toplu yapı yöneticisi ve denetçisi oldukları düzenlenmiştir. Burada KMK m.69'da ada kat malikleri kurulu ve ada temsilciler kurulunun düzenlenmiş olmasına rağmen KMK m.71'de ada yönetici ve denetçisinin düzenlenmemiş olması göze çarpmaktadır. Kanaatimizce bu hususta bir kanun boşluğu bulunduğundan yönetim planında ada yöneticisi ve denetçisi atanmasının düzenlenmesi mümkündür.¹⁶⁹

Yönetici ve denetçi atanması bakımından bir diğer soru ise klasik kat mülkiyetine ilişkin KMK m.34'te yönetici veya yönetim kurulu atanması, KMK m.41'de denetçi veya denetim kurulu atanması hali düzenlenmişken KMK m.71'de sadece yönetici ve denetçi kavramlarının kullanılıp yönetim kurulu ve denetim kurulu kavramlarına yer verilmemesinin toplu yapılar bakımından bu kurulların oluşturulamayacağı şeklinde mi anlaşılması gerektiğine ilişkindir. Ancak KMK m.74 hükmünün atfıyla klasik kat mülkiyetine ilişkin genel hükümlerin toplu yapılar için uygulanabilmesi karşısında, kanun koyucunun toplu yapı yönetimi ve denetimi için yönetim kurulu veya denetim kurulu oluşturulamayacağı için bu ibareleri kullanmadığını düşünmek mümkün değildir.¹⁷⁰ Dolayısıyla yönetim planında yönetici yerine yönetim kurulu, denetçi yerine denetim kurulu atanması düzenlenebilecektir.

¹⁶⁸ Toplu yapı yönetimine geçilmemiş olan yapılarda da hem her bir blok için hem de tüm bloklar için yönetici seçimi yapılabilmektedir. Ancak bloklar için yönetici seçimi zorunlu olmasa da anataşınmaz için bir yönetici atanması zorunludur. "...birden fazla blok veya yapıdan oluşan kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazlarda her bir blok veya yapının salt kendisini ilgilendiren sorunların çözümünde o blok veya yapıda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin bir araya gelmesi ve o sorunla ilgili karar alıp uygulaması mümkün ise de, bu olanak anataşınmazın tümü için tek bir yönetici atanması gerekliliğini ortadan kaldırmaz." Yargıtay 18 HD 12.10.2009 T., 2009/1747 E., 2009/8197 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.805)

¹⁶⁹ Çevik, **a.g.e.**, s.187; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.728; Pulak, **a.g.e.**, s.705

¹⁷⁰ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.213; Şengül, **a.g.e.**, s.590; Soydan, **a.g.m.**, s.60

Bu hususta KMK m.34/1’de yönetim kurulunun, KMK m.41/3’te denetim kurulunun üç kişiden oluşacağı ifade edilmişse de yönetim ve denetim kurullarının tek sayı olmak üzere en az üç kişiden oluşması gerektiği kabul edilmelidir.¹⁷¹

Toplu yapı kapsamındaki blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların yöneticileri ve denetçileri KMK m.71/2 gereği, bloktaki kat maliklerinin veya blok niteliğinde olmayan yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı yöneticisi ve denetçisi ise, toplu yapı temsilciler kurulu tarafından, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.¹⁷² Ancak yönetim planında yönetim yetkisinin toplu yapı temsilciler kuruluna verilmediği hallerde esas yetkili kurul toplu yapı kat malikleri kurulu olacağından yönetici ve denetçi seçimi bu kurul tarafından yapılacaktır.¹⁷³ Burada dikkat edilmesi gereken bir husus ise yönetici veya yönetim kurulu üyelerini kat malikleri arasından seçilmesinin zorunlu olmamasına karşın denetici veya denetim kurulu üyelerinin kat malikleri arasından seçilmesinin zorunlu olduğudur.¹⁷⁴ Yani kat maliki olmayan üçüncü kişilerin toplu yapı yöneticiliği görevi için atanması mümkün iken, toplu yapı yönetiminin denetimi görevi için atanması mümkün değildir.

KMK m.34/6 ‘da “*Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşılmaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır.*” hükmüne yer verilmiştir. KMK m.71’de toplu yapı yöneticisinin atanamaması haline ilişkin bir düzenleme yapılmadığından genel hüküm olan KMK m.34/6 hükmü kıyasen uygulanacaktır. Dolayısıyla toplu yapı kat maliklerince gerekli çoğunluk sağlanarak yönetici ataması işlemi gerçekleştirilemediğinde kat maliklerinin mahkemeye başvurarak hem bağımsız bölümlerinin yer aldığı blok veya blok niteliğinde olmayan yapılar için hem de toplu yapı için yönetici atanmasını talep etme hakkı vardır. Yönetimi profesyonel

¹⁷¹ Çevik, **a.g.e.**, s.191,216; Germeç, **a.g.e.**, s.1249; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.213; Şengül, **a.g.e.**, s.590

¹⁷² “Blok yöneticisi seçiminin aksine, toplu yapı yöneticisi seçiminde arsa payı çoğunluğunun bir önemi bulunmamaktadır.” Ahmet Türkmen, Burak Keçecioğlu, “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof Dr. Şeref Ertaş’a Armağan**, C.19, Özel Sayı, 2017, s.859-911, (çevrimiçi) <https://heiononline.org/>, 18 Haziran 2020, s.872

¹⁷³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.728; Şengül, **a.g.e.**, s.606

¹⁷⁴ Gökalp, **a.g.e.**, s.23-39

hizmet gerektiren toplu yapılarda yönetici atanamaması durumunda mahkemeden bu talepte bulunulması zorunlu hale bile gelebilmektedir.¹⁷⁵ KMK m.34/7 hükmü gereği mahkeme tarafından atanmış olan yönetici, atama tarihinin üzerinden altı ay geçmedikçe kat malikleri kurulunca değiştirilemez.

Klasik kat mülkiyeti ilişkisinde KMK m.34/5 hükmü gereği, yönetici her yıl yeniden atandığından görev süresi en fazla bir yıldır. Toplu yapılarda yöneticinin görev süresine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak KMK m.29/1’de toplu yapılarda kurulların en geç iki yılda bir toplanacağı düzenlendiğinden, toplu yapı yöneticilerinin görev süresi en fazla iki yıl olmaktadır.¹⁷⁶ Yöneticilerin görev süresine ilişkin hükümler emredici nitelikte kabul edildiğinden, yönetim planında bu sürelerden daha uzun görev süresi düzenlenmesi hâlinde aşan kısım kısmi butlan yaptırımına tabi olmaktadır.¹⁷⁷

¹⁷⁵ Türkmen, Keçecioğlu, **a.g.m.**, s.873

¹⁷⁶ Şengül, **a.g.e.**, s.614,615

¹⁷⁷ Türkmen, Keçecioğlu, **a.g.m.**, s.874

İKİNCİ BÖLÜM: TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I. GENEL OLARAK TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

A. Toplu Yapı Yönetim Planının Tanımı

Toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulurken sunulması gereken evraklardan birisi ve toplu yapının yönetimi hususunda en önemlisi olan toplu yapı yönetim planı hakkındaki düzenleme, KMK m.70 hükmünde “*yönetim planı ve değiştirilmesi*”¹ başlığı altında yer almaktadır. Bu hükümde; toplu yapılar bakımından tek bir yönetim planı düzenleneceği, bunun tüm toplu yapı maliklerini bağlayacağı ve yönetim planının değiştirilmesi için gereken sayısal çoğunluğun ne olduğu hususları düzenlenmiş fakat toplu yapı yönetim planının tanımı, içeriği ya da hazırlanması hakkında bir düzenleme yapılmamıştır. Toplu yapılar bakımından yönetim planı hususun ayrıntılı olarak düzenlenmemiş olması KMK m.74 gereği yönetim planı ile ilgili genel hükümlerin toplu yapılar bakımından da uygulanacağını kabul edildiğini göstermektedir.²

Yönetim planı, KMK m.28/1’de yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmünde bir belge olarak tanımlanmıştır.³

Toplu yapı yönetim planının tanımı ise Toplu Yapı Yönetmeliği m.4/1-l’de “*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.*” şeklinde yer almaktadır. KMK m.28/1’deki tanım ile Yönetmelik m.4/1-l’deki tanım

¹ Kenar başlıklarının içerik ile uyumlu olması gerektiğinden KMK m. 70’in başlığının “toplular yapı yönetim planı ve değiştirilmesi” olarak düzenlenmesi daha doğru olurdu. Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.202

² Şengül, **a.g.e.**, s.151; Pulak, **a.g.e.**, s. 726; Özmen,Kır, **a.g.e.**, s.206-210

³ Abdülkadir Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları**, 2. Bs., Temel Yayınları, İstanbul,1994, s.49; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.185; Ayan, **a.g.e.**, s.514; Germeç, **a.g.e.**, s.651; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.537; Sirmen, **a.g.e.**, s.523; Reisoğlu, **a.g.e.**, s.110; Şengül, **a.g.e.**, s.145; Arcak, **a.g.e.**, s.782; Akipek, **a.g.e.**, s.68; Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s.219; A. Nevzat Odyakmaz, **Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları**, İstanbul, Yasa Yayınları, 1979, s.190; Gökarp, **a.g.e.**, s.57; Yönetim esaslarını düzenleyen yönetmelik tanımı için bkz. Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s.160; yönetim planının, KMK’da sözü konusu edilmemiş olup kat mülkiyetine konu taşınmazın yönetimiyle ilgili daha ayrıntılı kurallar içeren iç yönetmelik kavramından ayrı tutulması gerektiği hususunda bkz. Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.51

esasen aynıdır. Buna göre toplu yapı yönetim planını; 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 düzenleyen, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayan bir plan olarak tanımlayabiliriz.⁴

B. Toplu Yapı Yönetim Planının Hukuki Niteliği

Kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulması aşamasında tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmesi zorunlu olan yönetim planı, kat malikleri tarafından hazırlanıp oybirliğiyle imzalanan ve tüm kat maliklerini bağlayan bir belgedir. Yönetim planı, kat maliklerinin imza atarak kendilerini belli bir yükümlülük altına soktukları bir belge olarak düşünüldüğünde sözleşme niteliğinde kabul edilebilir. Ancak yönetime ilişkin hususları düzenleyen ve iç hukuk kuralları koyan bir belge olarak düşünüldüğünde ise kat malikleri kurulunun iç hukuk kaynağı niteliğinde kabul edilebilir.⁵ Bu sebeple yönetim planının hukuki niteliği, doktrinde bir görüş tarafından norm koyan bir karar olarak kabul edilirken diğer görüş tarafından sözleşme olarak kabul edilmektedir. Bu görüşler aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir.

1. Norm Koyan Karar Görüşü

Yönetim planı klasik kat mülkiyeti ilişkisinde ana taşınmaz kat malikleri kurulu tarafından, toplu yapı kat mülkiyeti ilişkisinde ise toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından hazırlanmaktadır.⁶ Ancak kat malikleri kurulunun görevi yalnızca yönetim planı hazırlamakla sınırlı değildir. Zira ana taşınmaz ya da toplu yapının yönetimi ile ilgili her türlü kararı alarak yönetimi idare etmek de kat malikleri kurulunun görevidir.

⁴ Çevik, **a.g.e.**, s.63

⁵ Cemile Bozkurt, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s.9

⁶ Toplu yapıların yönetim organları arasında toplu yapı kat malikleri kurulunun yanı sıra, blok kat malikleri kurulu ile ada kat malikleri kurulu yer alsa da yönetim planını hazırlama ve değiştirme yetkisi yalnızca toplu yapı kat malikleri kuruluna aittir.

Bu sebeple doktrindeki bir görüşe göre, kat malikleri topluluğu, kat maliklerinin ana taşınmaz ya da toplu yapının yönetimi için kendi menfaatleri çerçevesinde bir araya gelerek oluşturdukları bir kişi birliği⁷ olarak nitelendirilmektedir.⁸ Kat maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu da bu kişi birliğinin yönetim organı niteliğinde olup karar alma mercidir. Ancak kat malikleri birliği, tüzel kişiliği haiz olmayan bir kişi birliğidir.⁹ Aynı şekilde bu birliğin yönetim organı olan kat malikleri kurulu da tüzel kişiliğe haiz değildir.¹⁰ Bu sebeple kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda davacı ve davalı tarafta kat malikleri birliği ya da kat malikleri kurulu değil, doğrudan gerçek kişi olan kat malikleri yer almaktadır.

Kat malikleri birliğinin iradesi, kat maliklerinin iradelerinden oluşmaktadır. Kat malikleri bu iradelerini kat malikleri kurulunda aldıkları kararlarla yansıtmaktadır. Ancak kat malikleri kurulunda alınan kararlar, kat maliklerinin iradesi olarak değil, kat malikleri birliğinin iradesi olarak görülmektedir ve tüm kat malikleri için bağlayıcı kararlardır.¹¹ Bu açıdan karar, “ilgilileri ortak bir menfaat veya amaç etrafında toplayan bir birliğin veya tüzel kişiliğin, ortak amaç veya işe ilişkin bir karar alabilmesi için yetkili organı oluşturan yeterli sayıda kişinin iradelerini aynı yönde açıklamaları ile oluşan ve hukukun sonuç bağladığı yeterli sayıdaki irade açıklaması” olarak tanımlanabilir.¹²

Kat malikleri birliğini kişi birliği olarak kabul eden bu görüşe göre, kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planı, kat maliklerinin kendilerine oy hakkı tanıyan bir hukuksal ilişki içerisinde bu hakkı kullanarak yaptıkları bir anlaşma olduğundan karar

⁷ TMK’da kişi birliği ifadesi yerine m.47 ve m.56’da kişi topluluğu ifadesi kullanılmaktadır.

⁸ Kat malikleri birliği, malvarlığı değerlerine sahip olma, onlardan yararlanma ve idareyi hedefleyen basit bir menfaat birliği olarak da tanımlanmaktadır. Haluk Nami Nomer, **Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar**, 1. Bs., Beta, İstanbul, 2008, s.12; “müşterek mülkiyet birliği” terimi için bkz. Oğuzman, Seliçi, s.505; Belen, **a.g.m.**, s.212

⁹ “Hukuk düzeni ortak menfaat veya amaç etrafında bir araya gelen kişilerin oluşturduğu topluluğa tüzel kişilik tanımaktan kaçınmış, fakat buna rağmen bunları ortak menfaat veya amaç konusu ilişkiler bakımından münferit bir insanın konumuna eş tutmuş ve onları tek bir kişi gibi dikkate almıştır.” Nomer, **a.g.e.**, s. 11, dn. 37

¹⁰ “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ‘nun 32. maddesine göre, kat malikleri kurulu, kat maliklerinden oluşmaktadır. Bu itibarla kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır.” Yargıtay HGK 28.06.2006 T., 2006 /18-483 E., 2006/473 K. Sayılı kararı (çevrimiçi) <https://www.kararara.com/>, 10 Haziran 2020

¹¹ Nomer, **a.g.e.**, s.17

¹² Antalya, **a.g.e.**, s.159,160

niteliğindedir.¹³ Kat malikleri birliğinde yönetim planı haricinde çeşitli nitelikte kararlar alınmakta olduğundan, yönetim planı özellikle norm koyan nitelikte bir karar, hatta statü¹⁴ olarak nitelendirilmektedir.¹⁵ Norm kelimesi sözlükte, yargılama ve değerlendirmenin kendisine göre yapıldığı ölçüt, uyulması gereken kural, düzgü olarak tanımlanmaktadır.¹⁶ Yani bu görüşe göre yönetim planında ana taşınmaz ya da toplu yapının yönetimine ilişkin kurallar düzenlendiğinden bu hükümler norm niteliğindedir ve yönetim planı bu yönüyle kat malikleri birliğinin iç hukukuna ilişkin karar niteliğinde bir düzenlemedir.¹⁷ Hatta yönetim planı kat malikleri birliği içerisindeki en üst seviyedeki iç düzenleme olduğundan kat malikleri birliğinin anayasası olarak görülmektedir.¹⁸

Bu görüşe göre yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak değil de karar olarak kabul edilmesinin sebeplerinden biri yönetim planının hazırlanmasında kat maliklerinin oybirliğiyle aynı yönde irade beyanında bulunmuş olmalarıdır. Zira TBK m.1 hükmü gereği sözleşmeler, *“ tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.”* Ancak yönetim planında kat maliklerinin iradeleri karşılıklı olarak değil de aynı yönde beyan edildiğinden bu karşılıklılık unsuru bulunmamaktadır.¹⁹ Oysa kararlar, birden çok kişinin aynı yönde irade beyanında bulunmasıyla alındığından²⁰ yönetim planının hukuki niteliğinin karar olarak kabul edilmesi hâlinde gerekli unsur karşılanmaktadır.

Yönetim planının bu görüşe göre karar niteliğinde kabul edilmesinin sebeplerinden bir diğeri de sözleşmelerin en azından iki kişi ile kurulması gerektiği ancak tüm bağımsız bölümlerin malikinin tek bir kişi olması hâlinde yönetim planının tek kişi tarafından hazırlanıp imzalandığı ve bu durumun yönetim planının sözleşme niteliğine uymadığıdır. Buna karşılık kararlar da kural olarak birden çok kişinin irade beyanında bulunması ile alınmaktadır. Ancak bu hususta kişi birliklerinde; tek bir üye

¹³ Bozkurt, **a.g.m.**, s.19,20

¹⁴ Sözcük anlamı: Tüzük (çevrimiçi) <https://sozluk.gov.tr/>

¹⁵ Belen, **a.g.m.**, s.216; Nomer, **a.g.e.**, s.19; Bozkurt, **a.g.m.**, s.19

¹⁶ (çevrimiçi) <https://sozluk.gov.tr/>

¹⁷ Nomer, **a.g.e.**, s.19; Bozkurt, **a.g.m.**, s.19

¹⁸ Nomer, **a.g.e.**, s.19; Yönetim planının bir derneğin tüzüğü gibi olduğunu ifade eden bir görüş de mevcuttur. Gökalp, **a.g.e.**, s.20

¹⁹ Nomer, **a.g.e.**, s.16; Bozkurt, **a.g.m.**, s.18

²⁰ Cansel, Özel, **a.g.e.**, s.62

tarafından alınan kararlar, izin verildiği takdirde, gerçek anlamda bir karar olmasa dahi kararın hukuki etkisi doğmaktadır. Norm koyan karar görüş bu istisna sayesinde tek kişi ile karar alınabileceğini ancak tek kişi ile sözleşme yapılamayacağını savunmaktadır.²¹ Dolayısıyla tüm bağımsız bölümlere tek bir kişinin malik olması hâlinde yönetim planının tek kişi tarafından oluşturulmasının, karar niteliğine zarar vermediğini savunmaktadırlar.²²

Kanaatimizce, KMK m.28/1 hükmünde yönetim planının “sözleşme hükmünde” olduğu açıkça ifade edilmiş iken sözleşme niteliğinde olmadığını kabul etmek yerinde değildir. Ancak bu görüşün de ifade ettiği üzere yönetim planının sözleşme olarak kabul edilmesi hâlinde Borçlar Hukuku anlamındaki sözleşme kavramı tam olarak karşılanamamaktadır. Bu hususta yönetim planını Borçlar Hukuku kapsamında klasik bir sözleşme olarak değil de kendine özgü bir sözleşme olarak kabul ederek bu çelişkileri giderebileceğimizden ötürü yönetim planını karar niteliğinde kabul eden bu görüşe katılmamaktayız.²³ Ayrıca bu görüşün KMK m.28/1 hükmünde yönetim planının “sözleşme hükmünde” olduğu şeklindeki düzenlemeyi gözardı ettiği kanaatindeyiz.

2. Sözleşme Görüşü

634 sayılı KMK’nın kabul edilmesinden önce meclisteki görüşmeler sırasında kat mülkiyetine konu yapıların yönetimine ait hususları düzenleyen belge için “yönetim planı” terimi yerine “yönetim sözleşmesi” teriminin kullanılması önerilmiş, ancak burada karşılıklı bir akit olmadığından sözleşme teriminin kullanılamayacağı gerekçesiyle bu öneri reddedilmiştir.²⁴ Ancak yönetim sözleşmesi ibaresinin kullanılması kabul edilmemişse de KMK m.28/1’de yönetim planının tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu açıkça ifade edilmiştir.

²¹ Nomer, **a.g.e.**, s.16

²² Bozkurt, **a.g.m.**, s.20

²³ Bkz. Aşa. s.61 vd.

²⁴ Millet meclisi tutanak dergisi 26.2.1965 günü 65. Birleşim sh. 511 (çevrimiçi) https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM_/d01/c036/mm_01036062.pdf ,2 Aralık 2019

KMK m.28/1 hükmü gereği, yönetim planının kat malikleri arasında bir sözleşme niteliğinde olduğu doktrinde ağırlıklı olarak kabul edilen görüş olmuştur.²⁵ Kanaatimizce de yönetim planı, kat malikleri arasında imzalanan bir yönetim sözleşmesi niteliğindedir. Ancak yönetim planının karar niteliğinde olduğunu savunan görüşün de ifade ettiği üzere, klasik anlamda bir sözleşmeden bahsetmek için birden fazla kişinin varlığı gerekmektedir kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tek malik tarafından kurulduğu hallerde yönetim planı tek kişi tarafından hazırlanmakta ve imzalanmaktadır.²⁶ Dolayısıyla bu ihtimalde tek kişi tarafından imzalanan yönetim planının, sözleşme niteliğinde kabul edilmemesi gerekmektedir.²⁷ Ancak yönetim planı, tek kişi tarafından hazırlanıp imza edilse dahi külli ve cüzi haleflere etkili olma özelliği sayesinde bağımsız bölümlere sonradan malik olacak kişileri de bağlamakta olduğundan sözleşmenin tarafları sonradan birden fazla kişi olabilecektir. Bu sebeple yönetim planı ilk aşamada tek bir kişi tarafından hazırlanıp imzalanırsa dahi tek taraflı bir sözleşme değildir. Ayrıca bu taraflar, bağımsız bölümlerin mülkiyetinin el değiştirmesiyle, diğer tarafların onayına ihtiyaç duyulmaksızın, kendiliğinden değişmektedir. Bu durum klasik anlamdaki sözleşme ilişkisi ile bire bir örtüşmemektedir. Dolayısıyla Kat Mülkiyeti Hukuku kapsamındaki yönetim planını Borçlar Hukuku kapsamındaki klasik bir sözleşme olarak kabul etmemiz hâlinde bu çelişkiler meydana gelmekteyse de, kendine özgü bir sözleşme olarak kabul etmemiz hâlinde bu çelişkileri giderebileceğimiz kanaatindeyiz. Arpacı'ya göre²⁸ ise kanunkoyucu “sözleşmedir” ibaresi yerine “sözleşme hükmündedir” ibaresini kullanarak bu eleştirileri önlemek istemiştir.

²⁵ Arcak, **a.g.e.**, s.782; Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.49; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s.161; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.185; Daylık, **a.g.e.**, s.55; Ayan, **a.g.e.**, s.514; Şengül, **a.g.e.**, s.145; Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s.219; Germeç, **a.g.e.**, s.651; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.673; Tekinay, **a.g.e.**, s.101; Zekeriya Kurşat, “Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı Ve Uygulaması”, s.3 (çevrimiçi) <https://www.academia.edu/>, 23 Aralık 2019; Gönül Çeliker, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012, s.43; Güneş Ayyıldız, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni Ve Uygulama”, **İBD**, C.80, S.2, İstanbul, 2006, s.675-706, s.678; Mustafa Reşit Karahasan, “Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği Ve İşlevi”, **İBD**, C.80, S.1, 2006, s. 27-39, s.28

²⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.673

²⁷ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.185; Herdem Belen, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması Ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar”, **Prof. D. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan**, y.y.,2000, s.216

²⁸ Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.49

Yönetim planının sözleşme niteliğinde kabul edilmesi hâlinde, yönetim planının KMK m.28/4 hükmü gereği kat maliklerinin dışında onların külli ve cüzi haleflerini de bağliyor olması hususuna açıklık getirmek gerekmektedir. Zira sözleşmeler kural olarak sadece tarafları bağlamaktayken yönetim planı, bu kanun hükmü gereği onu imzalayan tarafların dışındaki kişileri de bağlamaktadır. Yönetim planının hukuki niteliğini karar olarak kabul eden görüşün bahsettiği çelişkilerden biri de bu durumdur. Bu görüş, yönetim planının hukuki niteliğinin kat malikleri birliğince verilen bir karar olarak kabul edilmesi hâlinde, yönetim planının birlik üyeleri, yönetim organları ve birliğe sonradan dahil olanlar bakımından bağlayıcılığının aynı hak dolayısıyla olacağından herhangi bir sorun oluşmayacağını savunmaktadır.²⁹ Yönetim planının hukuki niteliğini sözleşme olarak kabul edenler ise bu hususta iki farklı görüşü savunmaktadır. Doktrinde azınlıkta olan bir görüş bu durumu yönetim planı hususunda sözleşmelerin üçüncü kişileri de bağlayabileceği istisnai hallerden birinin söz konusu olması ile açıklarken³⁰; ağırlıklı olan görüş yönetim planının eşyaya bağlı borç yaratan bir sözleşme olması ile açıklamaktadır.³¹ Biz de doktrindeki ağırlıklı görüşe katılarak yönetim planının sözleşmenin tarafları dışındaki kişileri bağlamasının eşyaya bağlı borç kavramı ile açıklanmasının yerinde olacağı kanaatindeyiz. Zira eşyaya bağlı borçlar, malikleri o eşyaya sahip olmaları sebebiyle borç altına sokan borçlardır.³² Böylece yönetim planını imzalamamış olmalarına rağmen bağımsız bölümlere sonradan malik olarak yönetim planı ile bağlı olan kişilerin ya da bağımsız bölümden kira sözleşmesine dayanarak yararlanan kişilerin yönetim planı ile bağlı olmasının, yönetim planının eşyaya bağlı borç yaratan bir sözleşme olmasından kaynaklandığını söyleyebiliriz.

Bu noktada yönetim planının yarattığı bu eşyaya bağlı borcun kanundan mı yoksa sözleşmeden mi kaynaklandığı sorusu gündeme gelmektedir. Zira eşyaya bağlı

²⁹ Bozkurt, **a.g.m.**, s.20,21

³⁰ Tekinay, **a.g.e.**, s.102

³¹ Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.49; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.185; Şengül, **a.g.e.**, s.145; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.203; Çevik, **a.g.e.**, s.73; Belen, **a.g.m.**, s.220; Ayyıldız, **a.g.m.**, s.681; Şafak Erel, **Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1982, s.243 vd.; yönetim planının cüz'i haleflere etkili olmasından ve sürekliliğinden dolayı aynı etkili bir sözleşme olduğu görüşü için bkz. Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s.161

³² M. Kemal Oğuzman, **Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar**, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C: 31 , S: 1-4 , Ocak 1965, 209-219, s.214; Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C:V/1, 2. Bs., Ankara, Seçkin, 2019, s.73

borçlar, doğrudan kanundan kaynaklanabildiği gibi hukuki işlemlerden de kaynaklanabilmektedir.³³ Ancak yönetim planının bağlayıcılık etkisinin sözleşmeden doğan eşyaya bağlı borç kavramı ile açıklanması mümkün değildir. Bunun sebebi eşyaya bağlı borç ilişkisinin sözleşmeden doğması hâlinde tapuya şerh edilmesinin gerekmesi ancak yönetim planının tapuya şerh edilmesinin mümkün olmamasıdır.³⁴ Dolayısıyla yönetim planının eşyaya bağlı borç yarattığı görüşünde kast edilen borç, kanundan doğan eşyaya bağlı borçtur. Zira yönetim planının bağımsız bölüm maliklerinin yanı sıra külli ve cüzi halefleri de bağladığı KMK m.28 hükmünde düzenlenmiş olup bağımsız bölüm malikleri bu kanun hükmü ile böyle bir borç altına sokulmuştur. Dolayısıyla bir bağımsız bölümü sonradan devralan külli ve cüz'i halefler, sahip oldukları eşyanın tabi olduğu yönetim planındaki düzenlemelere uymakla yükümlü ve borçlarından sorumlu hale gelmektedir.³⁵

Ayrıca yönetim planına benzer nitelikteki bir hukuki işlem TMK m.689'da düzenlenen paylı mülkiyete tabi taşınmazdan yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin yapılacak anlaşmadır. Kanun koyucu bu hukuki işlemi nitelendirirken de sözleşme ibaresini kullanmaktan kaçınarak paydaşların kendi aralarında oybirliğiyle yapacakları bir anlaşma olduğunu ifade etmiştir. Ancak bu madde hükmünde sözleşme veya karar ibaresi yerine anlaşma ibaresinin kullanılması, bu ibarenin neyi ifade ettiği hususunda doktrinde tartışmalara yol açmıştır.³⁶ Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre³⁷, TMK m.689 hükmündeki anlaşma, hukuki işlemin yapıldığı sıradaki tüm paydaşların taraf olduğu çok taraflı sözleşme olarak nitelendirilirken, azınlıktaki görüşe göre³⁸ oybirliğiyle alınan kararlar olarak nitelendirilmektedir. Kanaatimizce TMK m.689 düzenlenen bu anlaşmanın, doktrindeki ağırlıklı görüş ile aynı doğrultuda, karar yerine sözleşme niteliğinde kabul edilmesi daha doğrudur. Zira paydaşların olağan ve önemli

³³ Antalya, **a.g.e.**, s.74

³⁴ Ayrıca Bkz. Aşa. s.94

³⁵ Ayr. Bkz. Çeliker, **a.g.e.**, s.43-45

³⁶ Ayrıca Bkz. Arzu Genç Arıdemir, Sanem Aksoy Dursun, "Paylı Mülkiyete Tabi Bir Taşınmazda Paydaşların Yararlanma, Kullanma ve Yönetime İlişkin Hukuki İşlemlerinin Şerhi", **İstanbul Hukuk Mecmuası**, C. 77, S.1, s. 71-102, (çevrimiçi) <https://dergipark.org.tr/tr/>, s.81, 23 Haziran 2020

³⁷ Oğuzman, Seliçi and Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.313; İlker Öztas, **Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı**, On İki Levha Yayıncılık, 2011, s.244; A. Lale Sirmen, "Yeni Türk Medeni Kanununda Paylı Mülkiyete İlişkin Düzenlemeler", **Prof. Dr.Turgut Kalpsüz'e Armağan**, 2003, s.730; Nihat Yavuz, **Paylı Mülkiyet Yönetimi**, Kartal, 2006, s. 17.

³⁸ Haluk Nami Nomer, Mehmet Serkan Ergüne, **Eşya Hukuku**, 6. Bs., On İki Levha Yayıncılık, 2019 s. 138

yönetim işleri için oyçokluğu veya oybirliğiyle alacakları kararlar TMK m.690-691 hükümlerinde düzenlenmiş olduğundan kanun koyucunun TMK m.689 hükmünde anlaşma kavramı içerisinde paydaşların oybirliğiyle verecekleri kararları düzenlemiş olması mantıklı olmamaktadır. Ayrıca kanun koyucunun sözleşme veya karar kavramları yerine anlaşma kelimesini kullanmış olması tartışmaya açık olsa da anlaşma kavramı sözlükte ‘sözleşme’ olarak tanımlanmaktadır.³⁹

TMK m.689’da düzenlenen sözleşme niteliğinde kabul edilen bu anlaşmalar kanaatimizce kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planı ile benzer nitelikte bir hukuki işlemdir. Kanun koyucu her iki hukuki işlemin tanımında da sözleşme ibaresini kullanmaktan kaçınsa da bu işlemlerin birinde paylı mülkiyetin yönetimi düzenlenirken diğesinde kat mülkiyetindeki anataşınmaz ya da toplu yapının yönetimi düzenlendiğinden esasında iki hukuki işlem de yönetim sözleşmesi niteliğindedir. Dolayısıyla hukuki nitelikleri açısından yapılacak değerlendirme de kanaatimizce aynı minvalde olmalıdır. Buna göre paylı mülkiyetteki yönetim anlaşmalarının sözleşme niteliğinde kabul edilmesi halinde kat mülkiyetindeki yönetim planlarının da sözleşme niteliğinde kabul edilmesi gerekmektedir.

Nihayetinde yönetim planının hukuki niteliğinin tespiti kıyasen uygulanacak hükümlerin tespiti bakımından son derece önem arz etmektedir. Zira sözleşme olarak kabul ettiğimizde Borçlar Kanunu’nun sözleşmelere ilişkin hükümlerini kıyasen uygulama imkânına sahip olurken karar olarak kabul ettiğimizde bu hükümleri ancak bünyesine uygun düşüğünde ve daha sınırlı bir şekilde uygulama imkânına sahip oluruz.⁴⁰ Kanaatimiz yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak kabul edilmesi gerektiği yönünde olduğundan mevzuatta yönetim planına ilişkin hükümlerin yetersiz kalması hâlinde de sözleşmelere ilişkin genel hükümlerden yararlanılması gerektiği yönündedir.

C. Toplu Yapı Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Yönetim planına ilişkin genel hükümlerden KMK m.28/4 hükmünde yönetim planı ve bunda yapılan değişikliklerin, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi

³⁹ <https://sozluk.gov.tr/>

⁴⁰ Nomer, **a.g.e.**, s.75

halefleri ile yönetici ve denetçileri bağladığı hususu düzenlenmiştir. Toplu yapı yönetim planına ilişkin hükümlerden KMK m.70/1 hükmünde ise yönetim plânının toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı düzenlenmiştir. Ancak KMK m.28/4'te yönetim planının kat malikleri dışında onların külli ve cüzi halefleri ile yönetici ve denetçiyi de bağlayacağı düzenlenmişken KMK m.70/1'de sadece toplu yapı kapsamındaki kat maliklerinden bahsedilmesi toplu yapı yönetim planının toplu yapı kat maliklerinin külli ve cüzi halefleri ile yönetici ve denetçilerini bağlamayacağı şeklinde anlaşılmamalıdır.⁴¹ Zira toplu yapılarda yönetim planı hususunda kanunda ayrıntılı düzenleme olmaması sebebiyle genel hükümler uygulanmakta olduğundan kanunkoyucu KMK m.28/4'te yer verilen hususu KMK m.70/1'de tekrar etmekten kaçınmıştır.

KMK m.70/1'de yer alan yönetim planının toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerini bağlayacağı hususu, aynı fıkranın bir önceki cümlesinde yer alan *“toplular yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenleneceği”* hususu ile alakalıdır. Dolayısıyla toplu yapı kapsamındaki tüm yapı ve yerleri kapsayacak şekilde hazırlanan yönetim planı, bu kapsamdaki kat maliklerinin hepsini bağlamaktadır.⁴² Ancak yönetim planının içerisinde toplu yapıya ilişkin hükümlerin yanı sıra parsellere ilişkin ayrı hükümler de mevcut ise yönetim planının toplu yapıya ilişkin hükümleri dışındaki bu hükümler yalnızca ilgili parsel kat maliklerini bağlamaktadır.⁴³

Toplu yapılar bakımından da uygulama alanı bulan KMK m.28/4 hükmüne göre ise toplu yapı yönetim planı toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerini, onların külli ve cüzi haleflerini⁴⁴, yönetici ve denetçiyi bağlamaktadır. Öncelikle madde hükmündeki *“kat malikleri”* kavramını mülkiyet hakkı sahiplerinin yanısıra bağımsız bölümden intifa, sükna, kira veya ariyet sözleşmesinden kaynaklanan bir hakka dayanarak yararlananları da kapsayacak şekilde geniş olarak yorumlamak

⁴¹ Şengül, **a.g.e.**, s.157

⁴² Toplu yapı kapsamındaki tüm parselleri kapsayacak şekilde tek bir yönetim planı hazırlanmasını eleştiren Şengül, yönetim planının parsel bazlı olarak hazırlanması hâlinde de toplu yapıya ilişkin özdeş hükümlerin tüm toplu yapı kat maliklerini bağlayacağını ifade etmektedir. Bkz. Şengül, **a.g.e.**, s.157

⁴³ **A.e.**, s.157

⁴⁴ Medeni Kanun'da külli ve cüzi halef ibareleri yer almadığından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun görüşülmesi sırasında bu ibarelerin değiştirilmesi istenilmişse de kabul edilmemiştir. Arcak, **a.g.e.**, s. 790, dn.1

gerekmektedir.⁴⁵ Dolayısıyla bağımsız bölümden bu sözleşmelerden birine dayanarak kat malikleri adına yararlananlar da yönetim planı ile bağlı olup üzerlerine düşen yükümlülüklerle katlanmak zorundadır. KMK m.18/2’de yer alan *“Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.”* hükmü yönetim planının bağımsız bölümden kat maliki yerine yararlanan kişileri de bağlamasına hukuki dayanak oluşturmaktadır.⁴⁶ Yönetim planının hukuki niteliğini kanundan doğan eşyaya bağlı borç yaratan sözleşme olarak nitelendirenler, yönetim planının bağımsız bölümden kat malikleri adına yararlananları bağlamasını da bu hususa dayandırmaktadırlar.⁴⁷

Bağımsız bölümün mülkiyetinin el değiştirmesi hâlinde ise yönetim planı, sözleşmeyi imzalamış olan kat maliklerinin yanı sıra imzalamamış olan külli ve cüzi halefleri de bağlamaktadır. Madde hükmünde yer verilen külli halef ibaresi ile kat maliklerinin ölmesi hâlinde onların kanuni mirasçılarının; cüzi halef ibaresi ile bağımsız bölümü herhangi bir hukuki işlem ile devralanların yönetim planı ile bağlı olacakları ifade edilmektedir.⁴⁸ Külli ve cüzi haleflerin yönetim planı ile bağlı olması, bir görüşe göre yönetim planı ile eşyaya bağlı borç yaratılmış olmasından kaynaklanmaktayken⁴⁹ diğer görüşe göre yönetim planının sözleşmelerin üçüncü kişilere karşı etkili olduğu istisnai hallerden birisi olmasından kaynaklanmaktadır.⁵⁰ Kanaatimizce yönetim planının hukuki niteliği kanundan doğan eşyaya bağlı borç yaratan bir sözleşme olduğundan külli ve cüzi halefleri bağliyor olması da bu niteliğinden kaynaklanmaktadır.

KMK m.28/4 hükmünde yönetim planının yönetici ve denetçileri de bağlayacağı öngörülmüştür. Yönetici ya da yönetim kurulu üyelerinin kat malikleri arasından

⁴⁵ Arcak, **a.g.e.**, s. 789; Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.66; Şengül, **a.g.e.**, s.159; Pulak, **a.g.e.**, s.798; Gökalp, **a.g.e.**, 133

⁴⁶ Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.66

⁴⁷ **A.e.**, s.66; yönetim planının hukuki niteliği hakkında ayr. bkz. yuk. s.54-56

⁴⁸ Arcak, **a.g.e.**, s.789; Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.65; Arpacı **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.76; Daylık, **a.g.e.**, s.84; Şengül, **a.g.e.**, s.157

⁴⁹ Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.74; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.186; Şengül, **a.g.e.**, s.159,160; Çevik, **a.g.e.**, s.73,74; Belen, **a.g.m.**, s.220

⁵⁰ Tekinay, **a.g.e.**, s.101,102

seçilmesi hâlinde bu kişiler hem malik hem de yönetici sıfatıyla yönetim planı ile bağlı olacaklardır. Ancak yönetici ya da yönetim kurulu üyelerinin kat malikleri dışındaki kişilerden oluşmaları hâlinde yönetim planına uyacak olmalarını yönetim planının bağlayıcı etkisi ile açıklamaya gerek yoktur.⁵¹ Zira yönetim planının yöneticileri bağlaması, kanundan doğan eşyaya bağlı borç doğuran bir sözleşme olmasından bağımsız olarak yöneticilerin yetki ve görevleri düzenleyen bir belge olmasından kaynaklanmaktadır.⁵² KMK m.41/3 gereği denetçilerin kat malikleri dışından atanması mümkün görünmediğinden yönetim planı aynı zamanda kat maliki olan denetçileri ya da denetim kurulu üyelerini de bağlamaktadır. Yönetimin, yönetim planında öngörülen şekilde yürütülüp yürütülmediğini inceleyen denetçi ya da denetim kurulu üyelerinin yönetim planı ile bağlı olması ise zaten kaçınılmazdır.⁵³ Dolayısıyla yönetici ve denetçiler, yönetim ve denetim ile ilgili görevlerini zaten yönetim planına göre yapacaklarından yönetim planı hükümleri ile bağlı olmaları işin doğası gereğidir.⁵⁴

Yönetim planının bağlayıcılığı sürekli olup kat malikleri kurulunca değiştirilmedikçe veya kat mülkiyeti ilişkisi sona ermedikçe geçerli ve bağlayıcıdır.⁵⁵ Dolayısıyla yönetim planının hukuki niteliğini sözleşme olarak nitelendirsek de alelade bir sözleşme olmadığından zamanaşımı gibi bir durum hiçbir zaman gündeme gelmeyecektir.⁵⁶

Yönetim planının onu imzalayan kat malikleri dışında da bağlayıcı olabilmesi için KMK m.28/1 hükmünün sınırları içerisinde düzenlenmesi gerekmektedir. KMK m.28/1 hükmüne göre “*Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler.*” Külli ve cüzi haleflerin ya da yönetici ve denetçilerin yönetim planı adı verilen bu sözleşmeyi imzalamamasına rağmen onunla bağlı olması yönetim planının sadece

⁵¹ Arpacı, Apartman Yaşamının Sorunları, s.66

⁵² Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.66; Belen, **a.g.m.**, s.220

⁵³ Belen, **a.g.m.**, s.221

⁵⁴ Şengül, **a.g.e.**, s.160

⁵⁵ Daylık, **a.g.e.**, s.84; Arcak, **a.g.e.**, s.790; Germeç, **a.g.e.**, s.659,660; “yönetim planındaki hükümler, 28. Maddede öngörülen biçimde ve yöntemde değiştirilmedikçe geçerli olup kat malikleri kurulu kararları ve işletme projesi buna aykırı olamaz.” Yargıtay 18. HD. 23.10.1997 T.,1997/7974 E., 1997/9594 K. Sayılı Karar (Germeç, **a.g.e.**, s. 678)

⁵⁶ Germeç, **a.g.e.**, s. 660

kanun hükmüyle sınırlandırılan konuları içermesini gerektirmektedir.⁵⁷ Dolayısıyla bu fıkranın kapsamı dışındaki hükümlerin yönetim planında yer alması hâlinde bu hükümler alelade sözleşme niteliğinde olup yönetim planını imzalayan kat maliklerini bağlasa da cüzi halefleri bağlamamaktadır.⁵⁸ Yönetim planının kanunun emredici hükümlerine aykırı hükümler içermesi hâlinde ise bu hükümler kat malikleri açısından dahi ne geçerli ne de bağlayıcıdır.⁵⁹ Ancak yönetim planının emredici hukuk kurallarına aykırı olmayıp yedek hukuk kurallarına aykırı olan hükümler içermesi hâlinde bu hükümlerin hem kat malikleri hem külli ve cüzi halefler hem de yönetici ve denetçi bakımından bağlayıcılığı devam etmektedir.⁶⁰

KMK m.28/5’de “*Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.*” hükmüne yer verilmiştir. Yönetim planı ve onda yapılan değişikliklerin beyanlar hanesinde gösterilmesi ile bunların cüzi halefleri bağlaması hususunda doktrinde iki görüş vardır. Yönetim planı ve değişikliklerin beyanlar hanesine kaydedilmesinin açıklayıcı işlevi olduğu yönündeki görüşe göre; yönetim planı veya değişiklikler, beyanlar hanesine kaydedilmemişse bağımsız bölümü iktisap ederken durumu bilmeyen cüzi halefleri bağlamamaktadır.⁶¹ Yönetim planı veya değişikliklerin

⁵⁷ Daylık, **a.g.e.**, s.85; Germeç, **a.g.e.**, s. 660

⁵⁸ Daylık, **a.g.e.**, s.85; Germeç, **a.g.e.**, s. 660; Tekinay, **a.g.e.**, s. 102; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.673

⁵⁹ Daylık, **a.g.e.**, s.85; Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.557; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.674; Antalya, **a.g.m.**, s. 111

“Anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve biçimi ile yönetimle ilgili diğer hususları düzenleyen yönetim planında yer alan ‘aynı hak doğurucu ya da bu hakkın özünü zedeleyecek’ nitelikteki hükümlerin geçerliliği ve bağlayıcılığı yoktur.” Yargıtay 18. HD. 21.3.2002 T.,2002/1193 E., 2002/2854 K. Sayılı Karar (Germeç, **a.g.e.**, s. 674)

“Yönetim planında bağımsız bölüm maliklerinden birine veya birkaçına aynı hak tanıyan, anataşınmazın ortak yerlerinde onaylı mimari projeye aykırı olan yapım ve değişikliğe izin veren bir hükme yer verilemez, tersine düzenleme geçersiz olup kat maliklerini bağlamaz.” Yargıtay 18. HD. 1.10.2001 T.,2001/6697 E., 2001/8239 K. Sayılı Karar (Germeç, **a.g.e.**, s. 675)

⁶⁰ Örneğin; “KMK’nın 20. maddesine göre ‘kat malikleri anagayrimenkulün sigorta primlerine ve 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 kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü’ olsa da hükmün başında ‘başka türlü anlaşma olmadıkça’ ibaresine yer verilerek hükmün emredici nitelikte olmadığı da açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla aksinin kararlaştırılması mümkün olan bu hükmün yönetim planında yer alması hâlinde hüküm kat maliklerini de külli ve cüzi halefleri de bağlamaktadır.” Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.66; Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s.221

⁶¹ Oğuzman, Seliçi, **a.g.e.**, s.557; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.674; Tekinay, **a.g.e.**, s.105

beyanlar hanesine kaydedilmesinin yalnızca bilgilendirici işlevi olduğu yönündeki diğer görüşe göre; yönetim planı veya değişiklikler beyanlar hanesine kaydedilmemişse bile cüzi halefler bununla bağlı olacaktır.⁶² Kanaatimizce yönetim planı ve bunda yapılan değişikliklerin açıklayıcı nitelikte olduğunun kabulü ile cüzi haleflerin yönetim planını ve değişiklikleri inceleme imkânına sahip olması hâlinde onunla bağlı olması aksi halde cüzi halefin haberdar olmadığı hükümlerin onun açısından bağlayıcı olmadığı kabulü daha doğru olacaktır.

II. TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ HAZIRLANMASI

A. Toplu Yapı Yönetim Planının İçeriği

Klasik kat mülkiyeti ilişkisi bakımından yönetim planının içermesi gereken hususlar KMK m.28/1 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre “*Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler.*” KMK’nın toplu yapılara ilişkin özel hükümleri içerisinde toplu yapı yönetim planının içeriğine ilişkin bir düzenlemeye yer verilmediğinden KMK m.74 gereği genel hüküm olan KMK m.28/1 hükmünü toplu yapı yönetim planı bakımından da uygulayabiliriz. Ayrıca Toplu Yapı Yönetmeliği m.4/1-1’de yer alan “*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.*” hükmü yönetim planını tanımlarken yönetim planının içeriğinden de bahsetmektedir. KMK m.28/1 hükmü ile yönetmelik m.4/1-1 hükmü karşılaştırıldığında yönetim planının içeriğine ait aynı düzenlemenin yapıldığı görülmektedir. Dolayısıyla toplu yapı yönetim planının içermesi gereken hususların; toplu yapının yönetim tarzı, bu kapsamdaki bağımsız bölüm ve ortak yerlerin kullanma maksat ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve toplu yapı yönetimine ilişkin diğer hususlar olduğunu söyleyebiliriz. Daha geniş bir anlatımla ise yönetim planında, kat maliklerinin hak ve yetkileri, borç ve yükümlülükleri, ortak giderlerin neler olduğu ve bu giderlerin kat malikleri arasında nasıl paylaştırılacağı, yönetici ve

⁶² Ertaş, **a.g.e.**, s.458

denetçilerin alacakları ücret ile görev ve yetkileri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine uygulanacak yaptırımlar gibi pek çok husus düzenlenebilir.⁶³

KMK ve yönetmelik hükümlerinde yönetim planında “yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli ile yönetici ve denetçilerin alacakları ücret” ile ilgili düzenlemelere yer verileceğinin yanı sıra “yönetime ait diğer hususlar” ibaresinin de yer alması, yönetim planının tarafların iradesine göre geniş bir şekilde düzenleneceğini ifade etmektedir.⁶⁴ Zira yönetim planında yer alacak hususların bir kanun veya yönetmelik hükmünde uzun uzadıya düzenlenmesi mümkün olmadığı gibi yönetim planının içeriğinin bir kanun veya yönetmelik hükmü ile sınırlandırılması da doğru değildir.

İçeriğini belirleme konusunda kat maliklerine geniş bir alan bırakılmış olan yönetim planı, öncelikle emredici hükümlere aykırı olmamalıdır.⁶⁵ Buradaki emredici hükümler ile kastedilen yalnız Kat Mülkiyeti Kanunu’nun emredici hükümleri olmayıp yönetim planı Medeni Kanun, Borçlar Kanunu ve dahi bütün mevzuatın emredici hükümlerine uygun olmak zorundadır.⁶⁶ Aksi halde emredici hükümlere aykırı olan yönetim planı hükümleri geçersiz olacaktır. Emredici hükümlerin yanı sıra TBK m.27 kapsamındaki diğer hallere aykırı hükümler de geçersizdir.⁶⁷ Dolayısıyla yönetim planı emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına uygun ve imkânsız olmayan hükümler içermek zorundadır.

Kat malikleri, sözleşme niteliğinde olan yönetim planının içeriğini TBK m.26 hükmünde düzenlenen sözleşme serbestisi ilkesi⁶⁸ gereği diledikleri

⁶³ İlhan Öztrak, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, C:22, S:3, Ankara, 1967, s.113-138, s.113

⁶⁴ Arcak, **a.g.e.**, s.783

⁶⁵ Arcak, **a.g.e.**, s.783; Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.50; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.185; Celal Erdoğan, **Kat Mülkiyeti Ve Bundan Doğan Davalar İle Kapıcılarla İlgili Konular**, 2. Bs., Ankara, 1972, s.138; Belen, **a.g.m.**, s.218; Tekinay, **a.g.e.**, s.103; Çevik, **a.g.e.**, s.69; Reisoğlu, **a.g.e.**, s.108; Akipek, **a.g.e.**, s.68; Akipek, **a.g.m.**, s.485; Odyakmaz, **Konutun Varsa**, s.191

⁶⁶ Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.51; Çevik, **a.g.e.**, s.69

⁶⁷ Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.51; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.185; Çevik, **a.g.e.**, s.69

TBK m.27: “Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur.”

⁶⁸ **TBK m.26:** “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.”

belirleyebilmektedirler. Bu hususta KMK m. 28/1 hükmünde yönetim planı ile düzenlenecek hususlara yer verilmişse de bahsettiğimiz üzere “yönetime ait diğer hususlar” ibaresi ile maliklere geniş bir alan bırakılmıştır. Doktrindeki ağırlıklı görüş ve Yargıtay, yönetim planının KMK m.28/1 kapsamı dışında hükü’amlar içermesi hâlinde bu hükümlerin yalnızca yönetim planını imzalayan kat maliklerini bağlayacağını, cüzi halefleri bağlamayacağını savunmaktadır.⁶⁹ Aksi görüş ise bu görüşün “yönetime ait diğer hususlar” ibaresini gözardı ettiğini ve KMK hükmünde sayılanların örnek mukabilinden olduğu, yönetime ilişkin tüm hususların kanun maddesinde belirlenmesinin mümkün olmadığını savunmaktadır.⁷⁰

Kanaatimizce yönetim planının KMK m.28/1 kapsamı dışında hükümler içermemesi gerektiğini savunan görüş ve Yargıtay “yönetime ait diğer hususlar” ibaresini göz ardı etmemekte, yalnızca yönetim planında “yönetimle ilgili olmayan” hususların yer almaması gerektiğini vurgulamaktadır. Örneğin kat maliklerinden birine ilave kat inşa etme izni verilmesi, yönetimle ilgili bir mesele olmadığından yönetim planında yer almamalıdır.⁷¹ Dolayısıyla KMK m.28/1 hükmünde yer alan “yönetime ait diğer hususlar” ibaresini geniş yorumlamak gerekse de yönetim planında yönetimle alakalı olmayan hükümlere yer verilmemesi gerektiğinden biz de doktrindeki ağırlıklı görüşe ve Yargıtay kararına katılmaktayız. Buna göre yönetim planının KMK m.28/1 kapsamı dışında yani yönetimle alakalı olmayan hükümler içermesi hâlinde, bu hükümler cüzi halefleri bağlamamaktadır.

Yönetim ile alakalı bazı hususların yönetim planında düzenlenmesinin unutulması ya da bilinçli olarak düzenlenmemesi halleri de söz konusu

⁶⁹ Daylık, **a.g.e.**, s.85; Germeç, **a.g.e.**, s. 660; Tekinay, **a.g.e.**, s. 102; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.673; Çevik, **a.g.e.**, s. 68

“...Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesine göre; yönetim planı, anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini; yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer koşulları düzenleyen bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planı bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlar. Yönetim planının bu niteliği, yani sözleşmeye taraf olmayan onu imzalamayan sonraki maliklerin de uymaları gereken bir belge oluşu, yasada tanımlanan kapsamının genişletilmesine izin vermez. Anagayrimenkulün yönetim tarzına, kullanma maksat ve şekline, yönetim ve denetçilerin alacakları ücrete ve genelde yönetime ait diğer konular dışında kalan hükümler, yönetim planında yer alamaz...” Yargıtay HGK 22.9.1993 T., 1993/18-417 E., 1993/514K. Sayılı karar (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 2 Ocak 2020

⁷⁰ Belen, **a.g.m.**, s.217

⁷¹ Tekinay, **a.g.e.**, s.102

olabilmektedir.⁷² Yönetim planında düzenlenmemiş hususlarda meydana gelen anlaşmazlıkların nasıl çözüleceği hususunda KMK m.28/2’de “*Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.*” hükmüne yer verilmiştir. Bu husus ayrıca KMK m.9’da da “*Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.*” şeklinde yer almaktadır. Bu hükümler uyarınca toplu yapı yönetim planında düzenlenmeyen hususlarda öncelikle KMK hükümleri, sonrasında ise genel hükümler olarak TMK ve TBK’nın ilgili hükümleri uygulanacaktır.⁷³ Yargıtay’a göre KMK m.28/2 hükmünün anlatımından yönetim planında hüküm yoksa yönetimle ilgili anlaşmazlıkların kat malikleri kurulunca incelenip karara bağlanacağı açıkça anlaşılmaktadır.⁷⁴

O halde toplu yapı yönetim planında hüküm bulunmayan hususlarda blok yönetiminden kaynaklanan anlaşmazlıkların çözümü için blok kat malikleri kurulunca, ada yönetiminden kaynaklanan anlaşmazlıkların çözümü için ada kat malikleri kurulunca, toplu yapının yönetiminden kaynaklanan anlaşmazlıkların çözümü için ise toplu yapı kat malikleri kurulunca öncelikle KMK’nın özel ve genel hükümleri, akabinde TMK ve TBK’nın genel hükümleri çerçevesinde bir karar verilmelidir. Ancak yönetim planında yer almayan bir hususta daha önceden bir anlaşmazlık meydana gelmiş ve bu hususta kat malikleri kurulu tarafından bir karar alınarak karar defterine kaydedilmiş ise daha sonra aynı hususta meydana gelen anlaşmazlıklarda bu kat malikleri kurulu kararının öncelikli olarak uygulanması gerekmektedir. Zira KMK m.32/5’te yer alan “*Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.*” hükmü gereği yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde daha önceden verilmiş

⁷² Daylık, **a.g.e.**, s.70,71

⁷³ Odyakmaz, **Konutun Varsa**, s.191

⁷⁴ “...634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası’nın 28. maddesinin 2. fıkrasında; (yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır) hükmü yer almaktadır. Maddenin bu anlatımından yönetimle ilgili anlaşmazlıkların kat malikleri kurulunca incelenip karara bağlanacağı açıkça anlaşılmaktadır...” Yargıtay 5. HD 29.4.1985 T., 1985/4585 E., 1985/5132 K. Sayılı karar (çevrimiçi www.kazanci.com.tr) 11 Ocak 2020

kat malikleri kurulu kararları varsa öncelikle onlar uygulanmalıdır.⁷⁵ Bu hükümle aynı uyuşmazlıklara karşı aynı kararların verilmesiyle karar birliği sağlanması amaçlanmaktadır. Bu sebeple toplu yapı yönetiminden kaynaklanan uyuşmazlıklarda da bu hüküm aynen uygulanmalı, daha önceden meydana gelen uyuşmazlıklara verilen kararlar sonraki uyuşmazlıklarda da kaide olarak uygulanmalıdır.

B. Toplu Yapı Yönetim Planında Düzenlenecek Hususlar

Klasik kat mülkiyeti ilişkisinde anataşınmazın yönetim planına göre yönetildiği gibi toplu yapılar da içerisindeki tüm yapı ve yerleri kapsayan tek bir toplu yapı yönetim planına göre yönetilmektedir. Ancak toplu yapı yönetim planının klasik kat mülkiyetindeki yönetim planından daha ayrıntılı düzenlemeler içermesi gerekmektedir. Zira toplu yapı yönetim planı klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki gibi tek bir yapı ve bu yapıya ait ortak yerleri değil, bir veya birden fazla parsel üzerinde yer alan pek çok yapı ve bu yapılara ait ortak yerlerin yönetimine ilişkin hususları düzenlemektedir. Dolayısıyla toplu yapı kapsamında yer alan tüm blok veya blok niteliğinde olmayan yapılar ile yüzme havuzları, spor tesisleri gibi ortak yerlerin yönetimine ilişkin hususları düzenleyen toplu yapı yönetim planının titizce ve ayrıntılı olarak düzenlenmiş olması toplu yapı yönetiminin sağlıklı olarak yürütülebilmesi için son derece önemlidir. Bu sebeple bu başlık altında toplu yapı yönetim planı ile düzenlenecek hususlar, KMK m.28/1 ve Yönetmelik m.4/1-1 hükümleri kapsamında incelenecektir.

1. Yönetim Tarzı

Toplu yapı yönetim planının içermesi gereken hususların en başında yönetim tarzı gelmektedir. KMK m.27'de klasik kat mülkiyeti ilişkisinde anataşınmazın kat malikleri kurulu tarafından, KMK m.69/3'de toplu yapılarda toplu yapının toplu yapı kat malikleri tarafından yönetileceği ve yönetim tarzının bu kurullar tarafından kararlaştırılacağı düzenlenmiştir. Ancak KMK m.28/1 ve Yönetmelik m.4/1-1'de yönetim tarzının yönetim planında düzenleneceğine yer verildiğinden toplu yapının kat malikleri kurulları tarafından yönetilmesi esnasında yönetim planındaki yönetim tarzına ilişkin hükümler uygulanacaktır. Kanun koyucu, toplu yapı yönetim tarzına

⁷⁵ Daylık, a.g.e., s.71

ilişkin katı kurallar koyarak toplu yapı yönetimini kısıtlamamış ve yönetim planının yönetim planında ayrıntılı olarak düzenlenmesine imkân tanımıştır.⁷⁶

KMK m.70/1 hükmü gereği toplu yapı kapasmındaki tüm yapı ve yerleri kapsayan tek bir yönetim planı düzenleneceği için yönetim planında hem blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların, hem adaların hem toplu yapının hem de ortak yerlerin yönetim tarzına ilişkin hükümlere yer verilecektir.⁷⁷ Buna göre toplu yapı yönetim planında yönetim tarzı kapsamında; toplu yapının yönetim organlarından olan blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, gibi kurulların oluşumu, bu kurulların toplantı zamanı, toplantıya çağrı şekli, toplantının yönetimi, karar yeter sayıları, alınacak kararların niteliği ve uygulama şekli, ada kat malikleri kurulunun(varsa) ve toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim yetkisinin ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kuruluna verilir verilmeyeceği, verilecekse temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği, yönetim ve denetim işleri için yönetici veya yönetim kurulu ile denetçi veya denetim kurulu atanıp atanmayacağı ile atanacaksa bunların kimler arasından ve nasıl seçileceği hususları, yönetici ve denetçinin yetki ve sorumlulukları, yöneticinin hesap vermesi ve hesap verme zamanı, denetçinin denetim zamanı, geçici bir yönetim kurulup kurulmayacağı, kurulacaksa geçici yönetimin nasıl oluşacağı ve ne zamana kadar devam edeceği gibi hususlar düzenlenecektir.⁷⁸

2. Kullanma Maksat ve Şekli

Yönetim planı ile düzenlenecek hususlardan bir diğeri anataşınmaza ya da toplu yapıya ait bağımsız bölümlerin ve ortak yerlerin kullanma maksat ve şeklidir. Kat malikleri bağımsız bölümlerini kural olarak diledikleri şekilde kullanabilirlerse de bu haklarının ve yönetim planı ile sınırlandırılması mümkündür.⁷⁹ Buna göre bağımsız bölümlerin hangi amaçla kullanılacağı yönetim planında belirtilecektir. Ancak bağımsız bölümü kullanma maksat ve şekline ilişkin hükümlerin kanunun emredici hükümlerine aykırı olmaması ve mülkiyet hakkını zedelememesi gerektiği

⁷⁶ Gökalp, **a.g.m.**, s.190; Çevik, **a.g.e.**, s.64

⁷⁷ Pulak, **a.g.e.**, s.790

⁷⁸ Arcak, **a.g.e.**, s.783; Daylık, **a.g.e.**, s.55-60

⁷⁹ Daylık, **a.g.e.**, s.61; Germeç, **a.g.e.**, s.653

unutulmamalıdır.⁸⁰ Dolayısıyla yönetim planına “bağımsız bölümlerin kiraya verilemeyeceği” ya da “bağımsız bölüme yatılı misafir kabul edilemeyeceği” gibi hükümler konulmamalıdır.⁸¹

Bağımsız bölümün kullanılmasına ilişkin mutlak yasaklar KMK m.24/1 hükmünde “*Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hüküm emredici nitelikte olduğundan kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen yerlerin bu fıkra kapsamındaki amaçlarla kullanılabileceğine ilişkin bir hükme yönetim planında dahi yer verilememekte, aksi halde o yönetim planı hükümleri geçersiz olmaktadır.⁸² bu sebeple KMK m.24/1 hükmünde düzenlenen durum, mutlak yasak olarak nitelendirilmektedir.⁸³ Bu noktada bağımsız bölümlerin kullanım şeklinin ve hangi fıkra kapsamına girdiğinin doğru tespit edilmesi önem arz etmektedir. Zira KMK m.24/1 hükmü gereği kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerin dispanser, klinik, poliklinik olarak kullanılmasının mutlak olarak yasak olmasına karşın; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane⁸⁴ olarak kullanılması mutlak olarak yasak olmayıp KMK m.24/2 hükmünün kapsamına girmektedir.⁸⁵ Dolayısıyla bağımsız bölümün KMK m.24/2 hükmü çerçevesinde

⁸⁰ Arcak, **a.g.e.**, s.785; Daylık, **a.g.e.**, s.61; Germeç, **a.g.e.**, s.653; Gökalp, **a.g.e.**, s.57

⁸¹ Arcak, **a.g.e.**, s.785

⁸² “Bağımsız bölümlerin sağlık hizmeti amaçlı kullanımına ilişkin olan bu yasaklama kesin olup, kat maliklerinin alacakları bir kararla yönetim planına koyacakları bir hükümle bertaraf edilmesi mümkün değildir. Bu gibi kararlar veya yönetim planı hükümleri geçersizdir.” Pulak, **a.g.e.**, s.387,388; Ayr. Bkz. Ömer Bağcı, “Kat Mülkiyetinde Cins Tahsisi’ne Yönelik Düşünceler”, **HAD**, C.22, S.1., 2017, S.301-315, s.304

⁸³ Bağcı, **a.g.m.**, s.304

⁸⁴ Muayenehane kavramı, Yargıtay içtihatlarında tıp doktorları veya dış hekimlerinin müstakil ve münferit olarak mesleklerini icra ettikleri yerler olarak belirlenmiştir. Pulak, **a.g.e.**, s.388

⁸⁵ “...Kural olarak; yönetim planında yasaklayan bir hükmün bulunmaması koşuluyla tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi olarak kullanılmasına yasal bir engel bulunmamaktadır. Dava konusu taşınmazın bulunduğu anataşınmaza ilişkin 16.5.1991 tarihli yönetim planının 2. maddesinin gerek değiştirilmeden önceki “Daireleri sadece mesken olarak kullanılır” şeklindeki hükmü, gerekse 08.03.2008 tarihli değişiklikten sonraki “... anagayrimenkulün tüm daireleri konut (mesken) olarak bizzat oturmak veya kiraya verilmek suretiyle kullanılacaktır. Kat malikleri, ana gayrimenkulün tüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça daireleri konuttan başka bir amaçla kullanamayacakları gibi kiraya da veremezler” hükmü ile dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı kurala bağlanmış olduğuna göre bağımsız bölümün doktor muayenehanesi olarak kullanılması mümkün

doktor muayenehanesi olarak kullanılmasına izin veren ya da bu şekilde kullanılmasını yasaklayan bir düzenleme yönetim planında yer alabilmektedir.

Kütükte mesken olarak gösterilen bir bağımsız bölümün KMK m.24/2 hükmünde düzenlenen amaçlarla kullanılabilmesi için ise kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar vermesi gerekmektedir. İlgili hüküm “*Anagayrimenkulün, 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, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlar açılabilir.*” şeklindedir. Dolayısıyla bu fıkra kapsamındaki yasaklamalar ancak kat maliklerinin oybirliği ile yapacakları bir anlaşma ile aşılabilmektedir. Aksi takdirde bu hüküm kapsamındaki faaliyetler mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde yapılamamakta, ancak işyeri, dükkan niteliğindeki bağımsız bölümlerde yapılabilmektedir. Bu hususta kat maliklerinin yönetim planında bağımsız bölümlerin sadece tapuda yazılı cinslerine uygun olarak kullanılabileceğine ilişkin bir hükme yer vererek bağımsız bölümlerin herhangi bir onay ya da anlaşma ile başka türde kullanılmasını tamamen önlemeleri de mümkündür.⁸⁶

Mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin avukatlık veya serbest muhasebeci, mali müşavir, yeminli mali müşavir bürosu olarak kullanılması hususunda ise KMK m.24/3 hükmünün atfıyla bu meslek gruplarının mevzuatlarında özel hükümlere yer verilerek kat maliklerinin izni veya başka şart aranmaksızın bu faaliyetlerde kullanılmalarına müsaade edilmiştir.⁸⁷ Ancak Avukatlık Kanunu ile Serbest

değildir.” Yargıtay HGK 18.5.2011 T., 2011/18-176 E., 2011/318 K. sayılı kararı(çevrimiçi www.kazanci.com.tr)

⁸⁶ Yönetim planlarında “Konut nitelikli bağımsız bölümlerde hiçbir mesleki faaliyet yapılamaz.” Şeklinde bir hükme yer verilmesi, bağımsız bölümlerin kullanılmasından doğacak problemleri bertaraf etmek adına en makul yöntem olacaktır. Gökçe, **a.g.m.**, s.817; Daylık, **a.g.e.**, s.62; Germeç, **a.g.e.**, s.653

⁸⁷ **4515 sayılı Avukatlık Kanunu md.43/1:** “23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz.”

3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu md.45/6: “23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz.”

Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'nda yer alan bu hükümler, 17.04.2013 tarihinde kabul edilen 6460 sayılı kanun⁸⁸ ile mevzuatlarına eklenmiştir. Oysa mesken nitelikli bağımsız bölümlerin avukatlık veya mali müşavirlik bürosu olarak kullanılmasına imkân tanıyan bu özel hükümlerin kabulünden önce yönetim planında bağımsız bölümlerin bu şekilde kullanılması yasaklanabilmekteydi.⁸⁹ Ancak söz konusu özel hükümler ile mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin avukatlık, serbest muhasebecilik ya da mali müşavirlik amacıyla kullanılmasına sınırsız bir imkân tanınmış, yönetim planında aksi yönde hükümlere yer verilmiş olsa dahi bu hükümlerin uygulanmayacağı açıkça ifade edilmiştir. KMK'da düzenlenmeyen bu hususun Avukatlık Kanunu ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'nda düzenlenmesi eleştiriye açık bir mesele olmakla beraber, bu özel hükümler gereği yönetim planında bağımsız bölümlerin avukatlık veya mali müşavirlik faaliyetlerinde kullanılmasını yasaklayan hükümlere yer verilememekte, verilse de geçersiz olmaktadır.⁹⁰

Yönetim planında yalnızca “bağımsız bölümlerin kullanma maksat ve şekli” değil, “ortak yerlerin kullanma maksat ve şeklinin” de düzenlenmesi gerekmektedir.⁹¹ KMK m.4'te “*Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir.*” hükmüne yer verilmiştir. Burada “sözleşme” ibaresi ile kast edilen “yönetim planı” olduğundan ortak yerler yönetim planında belirtilebilmektedir.⁹² Ancak ortak yerler sadece yönetim planında belirtilen yerlerden ibaret değildir. Zira 4. Maddenin devamında kanun gereği ortak yer olan yerler sayılmış hatta sayılanların dışında kalıp da ortaklaşa kullanma, korunma, faydalanma için zaruri olan yerlerin de ortak yer olduğuna hükmedilmiştir. Dolayısıyla yönetim planında ortak yerler ve onların kullanma maksat

⁸⁸ 6460 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG: 30.04.2013, Sayı: 28633

⁸⁹ “Mesken olan bağımsız bölümün büro olarak kullanılması için kat maliklerinin oybirliğiyle karar almalarına gerek yok ise de, yönetim planında yasaklayıcı bir hükmün varlığı hâlinde mesken büro olarak kullanılamaz.” Yargıtay HGK 20.12.2002 T., 2002/18-772 E., 2002/1090 K. Sayılı Kararı (Pulak, a.g.e., s.392)

“Yönetim planında yer alan ‘bağımsız bölümler tapuda yazılı nitelikleri dışında kullanılamaz’ hükmü mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün müşavirlik bürosu olarak kullanılmasına engeldir.” Yargıtay HGK 21.12.2005 T., 2005/18-695 E., 2005/759 K. Sayılı Kararı (Pulak, a.g.e., s.392)

⁹⁰ Bu husustaki eleştiriler için bkz. Pulak, **a.g.e.**, s.389-391

⁹¹ Arcak, **a.g.e.**, s.784; Daylık, **a.g.e.**, s.62

⁹² Daylık, **a.g.e.**, s.62

ve şekli düzenlenebilir.⁹³ Ancak kat maliklerinin mülkiyet hakkına zarar verecek şekilde ortak yerlerin kullanılmasını bir veya birkaç bağımsız bölüm malikine bırakan düzenlemelere yönetim planında yer verilemez.⁹⁴ Zira KMK m.16'da yer alan *"Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler."* hükmü gereğince kat malikleri ortak yerler üzerinde müşterek mülkiyet hakkına sahiptir. Ancak 16. Maddenin devamında yer alan *"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."* hükmü gereği bu fıkra kapsamına giren hususlarda yönetim planında kanunun aksi düzenleme yapılabilir. Buna göre kat maliklerinin mülkiyet hakkına zarar vermemesi hâlinde ortak yerlerin kullanımının bir veya birkaç kat malikine bırakılmasının mümkün olduğu Yargıtay kararlarında da kabul edilmektedir.⁹⁵ Yönetim planı ile ortak yerlerin kullanımı bir veya birkaç kat malikine bırakılmaktaysa bu kat maliklerinin diğer kat maliklerine ödeyeceği karşılık da yönetim planında yer almalıdır.⁹⁶

⁹³ Özmen, **Ortak Yerler.**, s.83

⁹⁴ Arcak, **a.g.e.**, s.784; Daylık, **a.g.e.**, s.62

"Yönetim planı ile ortak yerlerin kullanılması önlenemez. Taşınmazda ortak kullanma yeri olduğu tespit edilen yer üzerinde paydaş olanların ortak (müşterek) mülkiyet hakkı var demektir. Nitekim Medeni Kanun'un 623. Maddesine göre paydaşlardan her biri kendi payında malik hak ve yükümlülüklerine sahip bulunmaktadır. Bu niteliği ile sözü geçen hak kanundan doğan aynı bir hak niteliğindedir. Bu aynı hakkı kaldıran kural da o hakkın doğmasına sebep olan şekilde yapılmak zorundadır. Böylece ortaklı yerlerden malikin kullanma ve yararlanma hakkı yönetim planına konan bir madde ile kaldırılamaz." Yargıtay 5. HD. 18.3.1971 T. 2144/2516 sayılı kararı (Erdoğan, **a.g.e.**, s.142)

"Yönetim planında, ortak yerlerde projeye aykırı inşaat ve değişiklik yapılmasına, kapıcı dairesi ve sığınak gibi ortak yerlerin kullanım hakkının bir veya birkaç bağımsız bölüme bırakılmasına yasanın 19 ve 44. Maddelerindeki koşulların bertaraf edilmesine yönelik hükümlere yer verilemez. Böyle bir hüküm geçersiz olup kat maliklerini bağlamaz..." Yargıtay HGK 22.09.1993 T., 1993/18-417 E., 1993/514 K. Sayılı kararı (Pulak, **a.g.e.**, s.470)

⁹⁵ "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, Yasanın bu hükmü uyarınca, anagayrimenkulün yönetim planında, ortak yerlerden teras, bahçe, avlu gibi bölümlerin kullanımının, konumu itibarıyla bir veya birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi, ortak yerin kullanma maksat ve şekline yönelik bir düzenleme olduğundan kabul edilmektedir. Bu surette kullanımın, bazı bağımsız bölüm maliklerine özgülenmesi bu bağımsız bölüm sahiplerine aynı bir hak bahsetmez. Başka bir deyişle diğer kat maliklerinin bu ortak yerlerdeki mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaz..." Yargıtay HGK 26.6.2002 T., 2002/18-551 E., 2002/568 K. sayılı karar (çevrimiçi www.kazanci.com.tr)

"...Anataşınmaza ilişkin yönetim planının 32. Maddesinde çatı katının 2 nolu mesken sahibi tarafından kullanılacağına dair hüküm olduğu anlaşılmaktadır. Bu hüküm uyarınca 2 nolu bağımsız bölüm maliki olan davalı çatı katında değişiklik yapmadan burayı olduğu gibi kullanma hakkına sahiptir. Yönetim planında böyle bir hükmün yer alması bulunması yukarıda sözü edilen yasa maddesinde tanımlanan yönetim planı niteliğine aykırılık oluşturmaz." Yargıtay 18. HD 05.03.2013 T., 2013/1897 E., 2013/3127 K. sayılı kararı (Pulak, **a.g.e.**, s.471)

⁹⁶ Daylık, **a.g.e.**, s.63

Toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerin kapsamı klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki ortak yerlerin kapsamından çok daha geniş ve önemli olduğundan toplu yapı ortak yerlerini ayrıca değerlendirmeliyiz. Zira toplu yapılarda ortak yerler konusunda blok ortak yerleri, ada ortak yerleri ve toplu yapı ortak yerleri olarak farklı kullanım maksat ve şekline sahip ortak yerler mevcuttur.⁹⁷ Dolayısıyla toplu yapı yönetim planında blok bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına sunulan ortak yerler, bir adada birden çok parselin yer alması durumunda adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler ve toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına sunulan toplu yapı ortak yerlerinin ayrı ayrı belirtilmesi ve ortak yer ve tesislerin nasıl yönetileceğinin düzenlenmesi gerekmektedir.⁹⁸ Ayrıca toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler sadece yönetim planlarında değil, aynı zamanda vaziyet plan ve projelerinde de belirtilmektedir.

KMK m.4'te klasik kat mülkiyetinde ana taşınmazın ortak yerleri olarak sayılan yerler toplu yapı kapsamındaki blok ortak yerleri olarak değerlendirilebilir. Dolayısıyla bu ortak yerlerin kullanma maksat ve şekline ilişkin olarak yukarıda bahsettiğimiz sınırlamalar burada da geçerli olacaktır. Bu ortak yerlerin yanında toplu yapı vaziyet plan ve projelerinde veya toplu yapı yönetim planında bloğa özgülenen ortak yerler de bulunabilmektedir.⁹⁹ Bu ortak yerlerin kullanım maksat ve şekli de toplu yapının diğer ortak yerlerinin kullanım maksat ve şekli de yönetim planında belirlenmektedir. Ayrıca kamuya ait olup da yönetimi toplu yapıya ait yerler varsa toplu yapı yönetim planında bunların da belirtilmesi gerekmektedir.¹⁰⁰

3. Yönetici ve Denetçilerin Alacakları Ücret

Yönetim planı ile düzenlenecek hususlardan bir diğeri de yönetici ve denetçilerin¹⁰¹ alacakları ücret meselesidir. Toplu yapı yönetici ve denetçileri hakkında KMK m.71'de yönetim planında başka türlü bir düzenleme bulunmaması

⁹⁷ Çevik, **a.g.e.**, s.47

⁹⁸ Çevik, **a.g.e.**, s.65; Türker Tok, "Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler", çevrimiçi <https://jurx.com.tr/> s.9

⁹⁹ Çevik, **a.g.e.**, s.47,48; Biyan, **a.g.e.**, s.46

¹⁰⁰ Çevik, **a.g.e.**, s.67

¹⁰¹ Yönetici yerine yönetim kurulu, denetçi yerine de denetim kurulu atanabileceğinde şühe olmamakla beraber kanun lafzında yönetici ve denetçi ibareleri geçtiği için bu başlık altında biz de bu ibareleri kullanmaktayız.

hâlinde blok kat malikleri kurulunun blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat maliklerinin kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulunun ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi atayacağı düzenlenmiştir. Toplu yapılar bakımından yönetici ve denetçi atanmasının yönetim planında aksi düzenleme bulunmaması hâlinde zorunlu olduğu ancak yönetim planında yönetici ve denetçi atanmamasının düzenlenebileceğinden bahsetmiştik.¹⁰² Dolayısıyla toplu yapı yönetim planında yönetici ve denetçi atanması düzenlendiğinde ya da atanmayacağına ilişkin düzenleme yapılmaması sebebiyle kanun gereği yönetici ve denetçi atanması gerektiğinde yönetici ve denetçilere ücret verilip verilmeyeceği verilecekse ücretin miktarı da toplu yapı yönetim planında yer almalıdır.¹⁰³ Ancak bu hususun yönetim planında belirtilmesi zorunlu değildir.¹⁰⁴ Zira KMK m.40/3'te yer alan “Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.” hükmünün toplu yapılar bakımından kıyasen uygulanması hâlinde yönetici, toplu yapı yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede belirtilmemiş olsa dahi ücret isteyebilecektir.¹⁰⁵ Ayrıca bir Yargıtay kararında¹⁰⁶ yöneticinin alacağı ücrete yönelik düzenleme yapılmadığı ve yönetici ile kat malikleri arasında uyuşmazlık çıktığı durumda bunun kat malikleri kurulunda görüşülmesi gerektiğine karar verilerek yöneticinin ücretinin yönetim planında düzenlenmesinin zorunlu olmadığı ifade edilmiştir.

Denetçinin düzenlendiği KMK m.41'de ise ücret hususu düzenlenmediğinden bir görüşe göre denetçiye ücret verme zorunluluğu bulunmamaktadır.¹⁰⁷ Ancak KMK m.40/2 hükmü gereği yönetici yönetim planında belirtilmese dahi ücret talep edebiliyorken denetçinin ücret isteme hakkının olmadığını söylemek yerinde olmayacaktır.¹⁰⁸ Toplu yapı yönetim planında denetçinin alacağı ücrete yönelik

¹⁰² Bkz. yuk. s.42

¹⁰³ Arcak, **a.g.e.**, s.785; Daylık, **a.g.e.**, s.60; Germeç, **a.g.e.**, s.654

¹⁰⁴ Germeç, **a.g.e.**, s.654

¹⁰⁵ Çevik, **a.g.e.**, s.207

¹⁰⁶ Yargıtay 18. HD. 20.02.2006 T, 2005/11280 E. 2006/1185 K. Sayılı kararı (çevimiçi) <https://www.lexpera.com.tr/>

¹⁰⁷ Germeç, **a.g.e.**, s.654

¹⁰⁸ Bozkurt, **a.g.m.**, s.30

düzenleme yapılması zorunlu olmamakla beraber kanaatimizce yönetim planında belirtilmemiş olması hâlinde denetçi de uygun bir ücret isteyebilmelidir.

Yöneticinin kat malikleri arasından seçilmesi hâlinde KMK m.40/4'te yer alan *“kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.”* hükmü de toplu yapılar bakımından kıyasen uygulanabilecektir. Buna göre toplu yapı yönetim planında yöneticilerin giderlere katılıp katılmayacağı ya da ne oranda katılacağı hususu düzenlenebilecek, düzenlenmediği takdirde giderlerin yarısına katılmayacakları kabul edilmiş olacaktır. Bu hüküm emredici nitelikte olmadığından toplu yapı yönetim planında bu oranın daha yüksek olması ya da yöneticilerin tüm giderlerden muaf olması şeklinde düzenlenmelere yer verilmesi de mümkündür.¹⁰⁹

Toplu yapı yönetim planında yönetici ve denetçiye verilecek ücretlerin belirlenmesinin yanı sıra toplu yapı kapsamında görevli olacak müdür, muhasebeci, kapıcı, güvenlik görevlisi, kaloriferci gibi görevlilere verilecek ücret de belirlenebilir.¹¹⁰

4. Yönetime Ait Diğer Hususlar

KMK m.28/1 hükmünde yönetim planında düzenlenecek hususlar olarak *“yönetim tarzı”, “kullanma maksat ve şekli”* ile *“yönetici ve denetçilerin alacakları ücret”* konularının sayılmasından sonra *“yönetime ait diğer hususlar”* ibaresine yer verilerek yapılan sayımın sınırlı sayıda olmadığı ifade edilmiştir.¹¹¹ Aynı şekilde Yönetmelik m.4/1-l hükmünde de toplu yapı yönetim planında yönetime ait diğer hususların düzenleneceği ifade edilmiştir. Kanun koyucu bu düzenlemesi ile yönetim planının kat maliklerinin ihtiyaç ve istekleri doğrultusunda ancak yönetim ile alakalı hususlarla sınırlı olmak üzere düzenlenebilmesine imkân tanımıştır.¹¹² Dolayısıyla *“yönetime ait diğer hususlar”* ibaresi yönetim planında yönetim ile alakalı her

¹⁰⁹ Çevik, **a.g.e.**, s.207, dn. 371; Arcak, **a.g.e.**, s.785; Daylık, **a.g.e.**, s.60; Germeç, **a.g.e.**, s.654

¹¹⁰ Arcak, **a.g.e.**, s.785,786; Daylık, **a.g.e.**, s.61

¹¹¹ Çevik, **a.g.e.**, s.68

¹¹² Çevik, **a.g.e.**, s.68

hususun yer alabileceğini ancak yönetim dışında kalan konuların yer alamayacağını ifade etmektedir.

Emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak şartıyla yönetimle ilgili olan her husus toplu yapı yönetim planında yer alabileceğinden yönetime ait diğer hususların kapsamı oldukça geniştir. Dolayısıyla bu kapsamda toplu yapı yönetim planı ile düzenlenebilecek hususların hepsini saymak mümkün olmasa da kat maliklerinin hak ve sorumlulukları, bağımsız bölüm ve ortak yerlerin kullanılmasından, işletilmesinden, bakım ve onarımından doğacak her türlü hukuki ilişki, genel giderlere katılma ve paylaşırma kuralları gibi hususları örnek verebiliriz.¹¹³

Şunu da belirtmek gerekir ki toplu yapı yönetim planının KMK'nın emredici hükümleri ile uyumlu olması gerekmesine rağmen yönetim planında KMK'nın emredici olmayan hükümlerinin aksi yönünde düzenleme yapılması mümkündür.

C. Toplu Yapı Yönetim Planının Şekli

1. Şekil Şartı

KMK m.28 hükmünde yönetim planının içeriği hususu düzenlenmiş olsa da yönetim planının şekli hususunda herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Borçlar Hukukunun genel prensiplerine göre kanunda bir şekil şartı öngörülmemiş olan sözleşmelerde şekil serbestisi prensibi egemendir.¹¹⁴ Buna göre taraflar, kanunda herhangi bir şekil şartı öngörülme-yen sözleşmeleri diledikleri şekilde hazırlayabilirler. Kanunda şekil şartının öngörülmediği durumlarda, örf ve adet hukuku gereğince bir şekle uyulması gerekiyorsa bile hâkim, TMK m.1 uyarınca boşluk doldurma yoluyla şekil şartı getiremez.¹¹⁵ Ancak taraflar bu sözleşmelerin belli bir şekilde yapılmasını kararlaştırdıkları takdirde TBK m.17/1 hükmü gereği bu şekle uymak zorundadırlar.¹¹⁶

¹¹³ Arcak, **a.g.e.**, s.786; Daylık, **a.g.e.**, s.68; Germeç, **a.g.e.**, s.655

¹¹⁴ TBK m.12/1: "Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir." Turguz Öz, Kemal Oğuzman, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, 16. Bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s.139; Antalya, **a.g.e.**, s.126; Erol Cansel, Çağlar Özel, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, 2. Bs., İstanbul, Seçkin, 2017, s.197

¹¹⁵ Öz, Oğuzman, **a.g.e.**, s.140; Antalya, **a.g.e.**, s.197

¹¹⁶ TBK m.17/1: "Kanunda şekle bağlanmamış bir sözleşmenin taraflarca belirli bir şekilde yapılması kararlaştırılmışsa, belirlenen şekilde yapılmayan sözleşme tarafları bağlamaz." Öz, Oğuzman, **a.g.e.**, s.140; Antalya, **a.g.e.**, s.197; Cansel, Özel, **a.g.e.**, s.200-201

Hukuki niteliği, doktrindeki ağırlıklı görüşe göre, sözleşme olarak kabul edilen yönetim planı bakımından kanunda herhangi bir şekil şartı öngörülmemiş olması, TBK hükümleri gereği yönetim planının hiçbir şekle tabi olmadığını ve kat maliklerinin yönetim planını diledikleri şekilde yapabileceklerini düşündürmektedir. Ancak bu durum yönetim planının sözlü olarak yapılabileceği anlamına gelmemektedir. Zira KMK m.12/1-b hükmünde yönetim planının “*kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış*” olması yani yazılı şekilde yapılması gerektiği ifade edilmektedir. Ayrıca yönetim planı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken tapuya ibraz edilmesi gereken evraklardan biri olduğu için sözlü olarak yapılan bir sözleşmenin tapuya ibraz edilmesi mümkün değildir. Ayrıca Yargıtay kararlarında yönetim planının kat maliklerince oy birliğiyle imzalanmış olması geçerlilik şartı olarak kabul edilmekte, tüm kat malikleri tarafından imzalanmayan bir yönetim planının imzalayan kat malikleri için dahi bağlayıcı olmayacağına hükmedilmektedir.¹¹⁷ Bu sebeple yönetim planının sözlü şekilde yapılması mümkün olmayıp adi yazılı şekilde yapılması gerekmektedir.¹¹⁸

Kanunlarda öngörülen şekil şartları her zaman geçerlilik şartı olmayıp bazen ispat şartı olabilir. Öngörülen şeklin ispat şekli olduğu hallerde bu şekle aykırı olarak yapılan sözleşmeler geçersiz olmaz iken, öngörülen şeklin geçerlilik şartı olduğu hallerde bu şekle aykırı olarak yapılan sözleşmeler geçersizdir.¹¹⁹ TBK m.12/2 gereği sözleşmeler için öngörülen şekil şartı kural olarak geçerlilik şartıdır ve bu şekle aykırı olarak yapılan sözleşmeler hüküm doğurmamaktadır. Yönetim planının da adi yazılı şekilde yapılması geçerlilik şartı olduğundan bu şekle aykırı olarak yapılan yönetim planları geçersiz kabul edilmekte yani hüküm doğurmamaktadır.¹²⁰

¹¹⁷ “Dava kat maliklerinin çoğunluğu tarafından düzenlenmiş olan yönetim planının iptali isteminden ibarettir. Davacı da bu planı imza etmemiştir. Yönetim planı kat maliklerinin oybirliğiyle düzenlenir. Bunlardan birinin planı imza etmemesi hâlinde geçerli sayılmaz...” Yargıtay 5. HD 21.4.1969 T., 1969/2300 E., 1969/2627 K. Sayılı kararı (Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s. 223); “İmza eksikliğinden ötürü geçersiz olan bir yönetim planı, kabul yolunda imzası olsa bile kat malikini bağlamaz.” Yargıtay 5. HD 11.10.1982 T., 1982/8260 E., 1982/8613 K. Sayılı kararı (Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s. 226)

¹¹⁸ Çevik, **a.g.e.**, s.66; Özmen, **Tapu Daireleri Uygulamaları**, s.46; Belen, **a.g.m.**, s.217

¹¹⁹ Öz, Oğuzman, **a.g.e.**, s.139; Cansel, Özel, , **a.g.e.**, s.197-198

¹²⁰ Arcak, **a.g.e.**, s.787; Daylık, **a.g.e.**, s.24; Germeç, **a.g.e.**, s.656; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, **a.g.e.**, s.251; Çevik, **a.g.e.**, s.66

Adi yazılı şeklin unsurları, yazılı bir metin ve tarafların imzalarıdır.¹²¹ Bu sebeple yönetim planının kat malikleri tarafından oybirliğiyle imzalanması gerekmektedir. KMK’da yönetim planının oybirliğiyle imzalanması gerektiğini ifade eden açık bir hüküm yer almamakla beraber KMK m.12/1-b’de yer alan “*malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı*” ibaresi, yönetim planının oybirliğiyle imzalanması gerektiği hususunda kuşkuya yer bırakmamaktadır.¹²² Adi yazılı şekilde yapılan sözleşmelerin birden fazla sayfadan oluşması hâlinde tarafların tüm sayfaları teker teker imzalanması zorunlu olmasa da bu şekilde davranılması uyumsuzlukları önlemektedir.¹²³ Bu sebeple zorunlu olmamakla beraber yönetim planının tüm sayfalarının imzalanması, ileride çıkacak uyumsuzlukları önlemek adına, faydalı olmaktadır.

TBK m.13/1’de “*Kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur*” hükmüne yer verilmiştir. Buna göre adi yazılı şekilde yapılması gereken bir sözleşmede değişiklik yapılabilmesi için aynı şekle uyulması gerekmektedir.¹²⁴ Adi yazılı şekilde yapılması zorunlu olan yönetim planlarında yapılacak değişikliklerin geçerli olması için de adi yazılı şekle uyulması ve yönetim planı değişikliğinin gerekli çoğunluk tarafından imzalanmış olması gerekmektedir.¹²⁵

Toplu yapılar bakımından hazırlanacak yönetim planı için özel bir şekil şartı öngörülmediğinden, toplu yapı yönetim planının da adi yazılı şekilde hazırlanması ve yine bu şekilde değiştirilmesi yeterlidir.¹²⁶ Bu hâlde toplu yapı yönetim planının geçerli ve bağlayıcı olabilmesi için hazırlandığı tarihteki tüm toplu yapı kat malikleri tarafından imzalanması gerekmektedir.

Ayrıca kat irtfakı ya da kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeler arasında sunulacak olan yönetim planının kanundaki şartlara uygun olup olmadığının tapu memuru tarafından inceleneceği unutulmamalıdır. Dolayısıyla kat maliklerince adi

¹²¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Cansel, Özel, , **a.g.e.**, s.203 vd.

¹²² Arcak, **a.g.e.**, s.787; Daylık, **a.g.e.**, s.24

¹²³ Öz, Oğuzman, **a.g.e.**, s.149

¹²⁴ Öz, Oğuzman, **a.g.e.**, s.153; Cansel, Özel, , **a.g.e.**, s.210

¹²⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. aşağı s. 89 vd.

¹²⁶ Çevik, **a.g.e.**, s.66

yazılı şekilde yapılmamış ve oybirliğiyle imzalanmamış olan bir yönetim planı daha bu aşamada kabul edilmeyecek ve şekil şartı sağlanmadan kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmayacaktır.

2. Şekle Aykırılık

TBK m.12/2 hükmü gereği “Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.” Buna göre adi yazılı şekilde yapılması zorunlu olan yönetim planı, bu şekilde yapılmadığı takdirde hüküm doğurmayacaktır. Bu maddede bahsedilen hükümsüzlüğün niteliği konusunda doktrinde iki farklı görüş vardır. Bir görüş bu geçersizliği kendine özgü bir geçersizlik olarak nitelendirerek hâkimin bunu re’sen dikkate almaması gerektiğini ve geçersizliğin sonradan düzelebileceğini kabul etmektedir.¹²⁷ Doktrinde hâkim olan diğer görüşe göre ise bu geçersizlik kesin hükümsüzlüktür ve zamanın geçmesiyle veya onama ile ortadan kalkmamaktadır.¹²⁸ Bu sebeple bu hükümsüzlük herkes tarafından ileri sürülebilir ve hâkim tarafından re’sen göz önüne alınmalıdır. Yargıtay’ın görüşü de TBK m.12/2 (EBK m.11/2) hükmündeki hükümsüzlüğün kesin hükümsüzlük olduğu yönündedir.¹²⁹

Biz de doktrindeki hâkim görüş ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararı doğrultusunda buradaki hükümsüzlüğün kesin hükümsüzlük olduğu kanaatindeyiz. Zira TBK m.12/2 hükmünde yer alan “hüküm doğurmaz” ifadesi de kesin hükümsüzlük olarak yorumlanmaya müsaittir. Buna göre adi yazılı şekilde yapılmış olmayan bir yönetim planı, kesin hükümsüz olacak ve yürürlük kazanamayacaktır.¹³⁰

¹²⁷ Antalya, **a.g.e.**, s.198-204

¹²⁸ Öz, Oğuzman, **a.g.e.**, s.154; Cansel, Özel, , **a.g.e.**, s.210

¹²⁹ “...Borçlar Kanununun 11. maddesinin 2. fıkrasına göre kanunun öngördüğü bir şeklin kapsam ve sonuçları hakkında başka bir hüküm konulmamışsa, bu şekle uyulmadan yapılan sözleşme sahih olmaz. Başka bir anlatımla Kanun, öngördüğü şekli, bir geçerlik (sıhhat) şartı olarak düzenlemiş bulunmakta ve buna uyulmadan yapılan sözleşmelere, "geçersizlik" müeyyidesini (hukuki sonucunu) bağlamaktadır...Bu geçersizliğin hukuki mahiyeti doktrinde tartışmalı olup, klasik olarak nitelenen "butlan" görüşüne karşı son yıllarda "kendine özgün geçersizlik görüşü"de savunulmakta ve şekil kurallarının amaçsal yorumundan hareketle (Şekil noksanlığının herkes tarafından değil, bundan zarar gören tarafça defî olarak ileri sürülebileceği; şekil noksanlığının hâkim tarafından re’sen gözetilemeyeceği..... ileri sürülmekte ise de; İsviçre Federal Mahkemesi gibi, Yargıtay butlan görüşünü benimsemektedir. Bu itibarla, kanunda öngörülen şekil şartı, emredici niteliktedir ve hâkim şekil noksanlığının (tarafklar ileri sürmemiş olsalar dahi yargılamanın her safhasında) re’sen gözönüne almak zorundadır. Keza, geçersiz bir sözleşmeyi ifadan kaçınmak, kural olarak, ahlaka aykırılık teşkil etmez; ifa edilmeyen edimlerin ifası istenemez ve karşı tarafın iyiniyeti gözönünde tutulamaz...” Yargıtay İBK 30.09.1988 T.,1987/2 E, 1988/2 K.sayılı kararı (çevrimiçi) <https://www.kararara.com/>, 7 Haziran 2020

¹³⁰ Arcak, **a.g.e.**, s.787; Germeç, **a.g.e.**, s.656

Yönetim planının şekil şartına uygun olarak yapılmış olup olmadığı mahkemeler tarafından re'sen incelenmekte ve taraflarca oybirliğiyle imzalanmış olmayan yönetim planları geçersiz kabul edilmektedir.¹³¹ Öyle ki yönetim planı, kat maliklerince oybirliğiyle imzalanmış olmadıkça, imzalayan kat malikleri için dahi geçerli ve bağlayıcı olmamaktadır.¹³² Mahkeme önündeki bir uyuşmazlık esnasında yönetim planının kesin hükümsüz olduğunun tespit edilmesi hâlinde, dava konusu uyuşmazlığa yönetim planı hükümleri uygulanamayacağından KMK'nın ilgili hükümleri uygulanacaktır.

D. Toplu Yapı Yönetim Planının Kat Malikleri Tarafından Hazırlanması

Bir gayrimenkul üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgelerden olan yönetim planı, kural olarak kat malikleri tarafından hazırlanarak imzalanır. Bu durum kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeleri düzenleyen KMK m.12/1-b'de yer alan *“bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı hâlinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı”* hükmünde açıkça ifade edilmiştir. Buna göre kat malikleri, 28. Madde çerçevesinde hazırlayacakları yönetim planını imzalayıp diğer belgelerle birlikte tapu dairesine sunarak kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasını talep edeceklerdir. Dolayısıyla yönetim planının kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulması için başvuru yapılmadan önce hazırlanması gerekmektedir.¹³³ Zira yönetim planı ibraz edilmeden kat irtifakı ya da kat mülkiyeti ilişkisi kurulması mümkün değildir. Kurulacak ilişkinin kat irtifakı veya kat mülkiyeti olması, yönetim planının hazırlanması bakımından bir fark yaratmamaktadır. Zira kat irtifakı kurulurken ibraz edilen yönetim planı, kat

¹³¹ “Dava kat maliklerinin çoğunluğu tarafından düzenlenmiş olan yönetim planının iptali isteminden ibarettir. Davacı da bu planı imza etmemiştir. Yönetim planı kat maliklerinin oybirliğiyle düzenlenir. Bunlardan birinin planı imza etmemesi hâlinde geçerli sayılmaz...” Yargıtay 5. HD 21.4.1969 T., 1969/2300 E., 1969/2627 K. Sayılı kararı (Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s. 223);

¹³² “İmza eksikliğinden ötürü geçersiz olan bir yönetim planı, kabul yolunda imzası olsa bile kat malikini bağlamaz.” Yargıtay 5. HD 11.10.1982 T., 1982/8260 E., 1982/8613 K. Sayılı kararı (Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s. 226)

¹³³ Arcak, **a.g.e.**, s.787

mülkiyetine geçiş için de yeterli olup KMK m.14/1 gereği bu aşamada yeniden yönetim planı istenmemektedir.

Yönetim planını imzalama hak ve yetkisi, bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olan kişilere yani maliklere aittir. Bağımsız bölümler üzerinde müşterek mülkiyet söz konusu olması hâlinde ise tüm malikler yönetim planını imzalama hak ve yetkisine sahip olurlar.¹³⁴ Bu durumda malikler yönetim planını imzalaması için içlerinden birisine ya da üçüncü bir kişiye vekalet vermeyi tercih edebilecekleri gibi hep beraber imzalamayı da tercih edebilirler. Bağımsız bölüm üzerinde intifa, sükna, irtifak gibi haklar ya da haciz, ipotek, kira şerhi gibi şerhler bulunması, yönetim planını imzalama hak ve yetkisinin maliklere ait olduğu gerçeğini değiştirmez.¹³⁵ Ancak üst hakkına konu taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulması hâlinde yönetim planını hazırlama ve imzalama yetkisi üst hakkı sahibine ait olur.¹³⁶ Zira üst hakkı, bir taşınmaz malikinın TMK m.826/1 uyarınca üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi vererek kurduğu bir irtifak hakkıdır. Dolayısıyla üst hakkı sahibi veya sahipleri bu taşınmaz üzerinde yapı inşa ederek kat mülkiyeti kurarlarsa yönetim planını hazırlama hak ve yetkisine de sahip olurlar.

Kural olarak kat malikleri tarafından hazırlanmakta olan yönetim planının kat maliklerinin vekilleri tarafından hazırlanıp imzalanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.¹³⁷ Bu durum KMK m.31/5 hükmünde “*Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir.*” şeklinde ifade edilmiştir. Dolayısıyla kat malikleri, yönetim planının hazırlanması aşamasında kendisini temsil etmesi ve yönetim planını imzalaması için bir vekile yetki verebilir.¹³⁸ Ancak KMK m.31/5 hükmünün ikinci cümlesi “*Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.*” hükmünü içerdiğinden bir vekilin, yönetim planı için oy kullanacak kat maliklerinin sayısının yüzde beşinden fazlasını temsil etmek üzere

¹³⁴ Daylık, **a.g.e.**, s.24

¹³⁵ **A.e.**, s.24; “İntifa hakkı sahibinin yönetim planı düzenlenmesinde ve değiştirilmesinde yetkisi yoktur.” Yargıtay 18. HD 12.09.1995 T., 1995/8591 E. 1995/ 8525 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.30)

¹³⁶ **A.e.**, s.24

¹³⁷ Daylık, **a.g.e.**, s.24; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, **a.g.e.**, s.252

¹³⁸ “Kat maliklerine vekaleten vekilin düzenlendiği yönetim planı geçerlidir. Vekaletin kötüye kullanılmış olduğu anlaşılırsa, bu yolla sağlanan yönetim planı iptal edilebilir.” Yargıtay 18. HD 29.04.1993 T., 1993/2823 E. 1993/ 5703 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.30)

vekil tayin edilmesi mümkün değildir. Örneğin yüz adet bağımsız bölümden oluşan bir toplu yapının yönetim planının hazırlanması aşamasında bir vekil ancak beş bağımsız bölüm malikini yani beş oy hakkını temsil edebilir. Yönetim planının oylanacağı kat malikleri kurulu toplantısında vekil ile temsil edilmek isteyen kat malikleri, vekillerine bu hususta özel yetki vermelidir. Zira genel vekaletnameye sahip bir vekilin kat malikleri kurulu toplantısında ne müvekkilini temsil etmesi ne de yönetim planını imzalaması mümkündür.¹³⁹ Ayrıca vekillerin vekalet belgelerinin yönetim planının tapuya ibrazı sırasında da sunulması gerekir.¹⁴⁰ Yönetim planını imzalaması hususunda özel yetkiye sahip olmayan vekiller tarafından imzalanmış olan yönetim planları oybirliğiyle imzalanmış olma şartını sağlamayacağından geçerli olmamaktadır.

KMK m.28/1 hükmünde yönetim planının sözleşme niteliğinde olduğu açıkça ifade edilmiştir. Yönetim planının bu niteliği, onun hazırlanış ve bağışlanması¹⁴¹ Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi kılar.¹⁴² Bu sebeple kat malikleri arasında bir sözleşme niteliğinde olan yönetim planı, kat maliklerinin özgür iradeleri ile imzalamaları gereken bir belgedir.¹⁴³ Kat maliklerinin yönetim planını imzalamak için zorlanamayacağı¹⁴⁴, aksi halde TBK m.30 vd. yer alan irade bozuklukları hallerinin yönetim planı bakımından da geçerli olacağı kanaatindeyiz.

Kat maliklerinin tümü tarafından imzalanması gereken yönetim planını maliklerinden birinin veya birkaçının imzalamaktan kaçınması hâlinde, yönetim

¹³⁹ "...davanın vekili avukata tebliğ toplantının tebliğ edildiği bildirilmiş ise de, apartman yönetimine iletilmiş özel bir yetki bulunmadıkça genel vekaletnameye sahip avukata yapılan tebligat, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yapılacak kat malikleri kurulu toplantıları için yeterli değildir." Yargıtay 18. HD 23.10.1995 T., 1995/9430 E., 1995/10522 K. Sayılı Kararı (Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.820)

¹⁴⁰ "Yönetim planındaki imzanın davacıya ati olmadığı, o imzanın eşi tarafından konulduğu saptanmıştır. Yönetim planının düzenlenmesi işleminde davacının eşinin vekil olarak katıldığı dair bir belge de yoktur. Bu durumda oybirliğiyle düzenlenmiş bir yönetim planının varlığından söz edilemeyeceğinden yasal ilke olarak arsa payına göre düzenlenmesi isteminin kabulü gerekir." Yargıtay 5. HD 15.03.1982 T., 1982/2035 E. 1982/ 2343 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.29)

¹⁴¹ Kelime anlamı: Sözleşme ile sonuçlanmak (çevrimiçi) <https://sozluk.gov.tr/>

¹⁴² Yargıtay 18. HD 14.05.1993 T., 1993/4765 E., 1993/6500 K. Sayılı Kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

¹⁴³ Germeç, **a.g.e.**, s.656

¹⁴⁴ "Yönetim planının müzakere edilmeden imzaya zorlandığında dair savunma incelenmelidir." Yargıtay HGK 07.04.1973 T., 1973/5-590 E., 1973/304 K. Sayılı kararı

planının imzalanmış sayılması için kural olarak dava açılmaz.¹⁴⁵ Yani KMK m.33 hükmü ile hâkime tanınan müdahale hakkı, yönetim planını imzalamaktan kaçınan malikin yerine geçerek yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar verme hakkını kapsamamaktadır.¹⁴⁶ Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre de; mahkemece, yönetim planını imzalamayan bağımsız bölüm malikinin iradesi yerine geçilerek bu belgeyi imzalamış sayılmasına karar verilemez.¹⁴⁷ Bunun tek istisnası KMK.10/7 hükmü çerçevesinde, ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması suretiyle giderilmesi için hâkime yönetim planı yapma yetkisi verilmesidir. Bu husus bir sonraki başlıkta incelenecektir.

E. Toplu Yapı Yönetim Planının Mahkeme Tarafından Hazırlanması

1. Yönetim Planını İmzalamaktan Kaçınılması Hâlinde

Yönetim planının oluşturulması için olağan yol, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmak istenen taşınmazın maliklerinin bir yönetim planı hazırlayarak oybirliğiyle imzalamalarıdır. Toplu yapılar bakımından da aynen geçerli olan bu kurala göre toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin yönetim planını oybirliğiyle imzalamaları gerekmektedir. Ancak kat maliklerinden bazılarının yönetim planını imzalamaktan kaçınması hâlinde ne olacaktır? Zira sözleşme niteliğinde olan yönetim planı kat maliklerinin özgür iradeleriyle hazırlanmalı, hiçbir kat maliki yönetim planını imzalamak için zorlanmamalıdır. Diğer yandan kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulması için yönetim planının ibrazı zorunlu olduğundan oybirliğiyle hazırlanan geçerli bir yönetim planı tapu idaresine ibraz edilmeden söz konusu işlem yapılamayacak ve toplu yapılar kurulamayacaktır.

¹⁴⁵ Daylık, **a.g.e.**, s.25; Germeç, **a.g.e.**, s.656; “Yönetim planını imzalamayan kat malikinin bunu imzalamış sayılması için mahkemede ayrı dava açılmaz ve hâkim böyle bir karar veremez...” (Daylık, **a.g.e.**, s.42)

¹⁴⁶ Germeç, **a.g.e.**, s.656,657

¹⁴⁷ Yargıtay 18. HD 14.05.1993 T., 1993/4765 E., 1993/6500 K.; 16.9.2003 T., 2003/6372 E., 2003/6482 K. Sayılı kararları (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

Kanunda yönetim planının oybirliğiyle imzalanması şartı sağlanamadığında nasıl bir yol izleneceği ile ilgili açık bir düzenleme bulunmamaktadır. KMK m.33 hükmünde kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine hâkimin müdahalesini talep etme yani bu kararlara karşı dava açma hakkı düzenlenmiştir. Bu hüküm gereği kat malikleri kurulunca verilen kararların toplantı zamanına, toplantıya çağrı hususundaki usul ve şekillere, toplantı ve karar yetersayılarına, emredici hükümlere, yönetim planına veya hakkaniyete aykırı olması hâlinde hâkimin müdahalesi talep edilebilecektir.¹⁴⁸ Ancak oybirliği ile alınması gereken kararlar hakkında hâkimin müdahalesi talep edilemeyecektir.¹⁴⁹ Zira bu madde hükmü ile sadece kat malikleri kurulunca alınan kararlara razı olmayanl

arın dava açabilme hakkı düzenlenmiştir. KMK m.33 hükmünü geniş yorumlayan bazı yazarlar, yönetim planını imzalamaktan kaçınan kat maliklerinin yönetim planını imzalamış sayılmaları hususunda hâkimin müdahalesini talep hakkının var olduğunu savunmaktadırlar.¹⁵⁰ Yargıtay 5. HD'nin eski tarihli kararlarında da kat maliklerinin yönetim planını imzalamaktan kaçınmaları hâlinde KMK m.33 uyarınca hâkime başvurularak yönetim planını imzalamış sayılmalarına karar verileceğine hükmedilmiştir.¹⁵¹ Bu ihtimalde yönetim planını imzalamayan kat maliklerine karşı taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde dava açılabilir.¹⁵² Hâkim, tarafların uyuşmazlık noktalarını inceleyip gerekirse yönetim

¹⁴⁸ İlknur Sinanoğlu, “Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1996, s.16-21

¹⁴⁹ Sinanoğlu, **a.g.m.**, s.17

¹⁵⁰ Arcak, **a.g.e.**, s.788; Tekinay, **a.g.e.**, s.103; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.54; Gökalp, **a.g.e.**, s.134,135; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.795; Odyakmaz, **Konutun Varsa**, s.194

¹⁵¹ “Haklı bir neden olmaksızın yönetim planının kat maliklerinden biri tarafından imza edilmemesi durumunda mahkeme, belirleyeceği süre içinde davalı kat malikinin yönetim planını imza etmesine, etmediği takdirde imza edilmiş sayılmasına karar vermelidir.” Yargıtay 5. HD 29.3.1968 T., 1968/1033 E., 1968/2061 K. Sayılı kararı (Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s. 224)

“Yasaya uygun olarak yapılan yönetim planının haksız yere kat maliklerince imza edilmemesi durumunda mahkemeye başvurularda hâkimin müdahalesi istenebilir.” Yargıtay 5. HD 10.11.1969 T., 1969/4974 E., 1969/5622 K. Sayılı kararı (Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası**, s. 224)

“...Hazırlanan bir yönetim planı taslağının hükümlerinde kat malikleri arasında bir anlaşmazlık bulup ve bu yüzden tüm kat maliklerinin imzaları sağlanamıyorsa, bu konuda hâkime başvurabileceği, 33 ve 28. maddeler gereğidir. Mahkeme, yapılan itirazları inceleyerek yasaya uygun biçimde düzenlettireceği bir yönetim planının, kat maliklerince kabul edilmiş sayılmasına karar verir...” Yargıtay 5. HD 18.1.1988 T., 1987/27885 E., 1988/116 K. Sayılı kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

“...Mahkemece yönetim planına itiraz edilen maddelerle bağlı kalınarak inceleme yapılmak ve sonucuna göre de imza etmemiş olanların imza etmiş sayılmalarına karar verilmek gerekir...” Yargıtay 5. HD 15.4.1983 T., 1983/4255 E., 1983/4220 K. Sayılı kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

¹⁵² Arcak, **a.g.e.**, s.788

planında değişiklikler yaparak imzalamayan kat maliklerine imzalamaları için süre tanır ve bu süre içerisinde imzalanmaması hâlinde yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar verir.¹⁵³ Böylece kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması için tapu dairesine sunulacak yönetim planına eklenen mahkeme kararı, imzalamayanların imzası yerine geçer.¹⁵⁴

Yargıtay ilk zamanlar KMK m.33 hükmünü geniş yorumlayarak yönetim planını imzalamaktan haksız yere kaçınan kat maliklerinin imzalamış sayılmalarına mahkemece karar verilebileceği yönünde çok sayıda karar vermiş olsa da bu husustaki görüşü sonraki yıllarda değiştirerek aksi yönde kararlar vermiştir. Yani ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyetine çevrilerek yapılması hâli dışında, hâkimin malikin iradesi yerine geçmeye ve malik tarafından imzalanmayan yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar vermeye yetkisi olmadığı görüşünü benimsemiştir.¹⁵⁵ Dolayısıyla kat maliklerinden bazılarının yönetim planını imzalamaktan kaçınması haklı bir sebebe dayanmasa dahi bu hususta hâkimin müdahalesine başvurulamamakta ve kat malikleri kendi aralarında anlaşmaya varmak zorunda kalmaktadır.

Yargıtay'ın yönetim planının sözleşme niteliğini göz önünde bulundurarak hâkimin malikin iradesi yerine geçerek yönetim planını imzalamış sayılmasına karar veremeyeceği yönündeki kararlarının hukuki gerekçesi son derece yerindedir. Zira

¹⁵³ Arcak, a.g.e., s.788; Daylık, **a.g.e.**, s.26; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.796

¹⁵⁴ Daylık, **a.g.e.**, s.26

¹⁵⁵ "...Yönetim planı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28 . maddesinde açıklanmış olduğu üzere, ana gayri menkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şekli ile diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Bu niteliğine göre yönetim planını, tüm bağımsız bölüm sahiplerinin serbest iradeleri ile imzalaması zorunluluğu vardır. Mahkeme Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesi hükmüne dayanarak yönetim planını imzalamak istemeyen kat maliklerinin yerine kaim olmak üzere imzalanmış sayılmasına karar veremez..." Yargıtay 18. HD 5.3.1993 T., 1993/140 E., 1993/2851 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.29)

"..Kat Mülkiyeti Kanununda hâkime resen düzenleme ve müdahale yetkisi verilen 10. maddenin son fıkrası ile 51. maddesinin son fıkrası hükmü dışında hâkimin, yönetim planını imza etmek istemeyen kat malikinin bu planı hür iradesi dışında imza etmiş sayılmasına karar verilmesi şeklinde tezahür edecek bir müdahale yetkisi yoktur. Bu nedenle mahkemece davalıların yönetim planını imzalamış sayılmalarına ve bunun tapuya tesciline karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır..." Yargıtay 18. HD 30.4.1998 T., 1998/2574 E., 1998/4626 K. Sayılı kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

"...Yargıtay uygulamalarında kat malikleri kurulunun herhangi bir kararına karşı olan kat malikinin iradesi yerine kaim olup hüküm tesisi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10. Maddesinin son fıkrası hükmünün uygulanması hâlindeki istisna dışında kabul edilmediği..." Yargıtay 18. HD 2.10.1995 T., 1995/9602 E., 1995/9409 K. Sayılı kararı (Germeç, **a.g.e.**, s705)

sözleşme niteliğindeki yönetim planı tarafların özgür iradeleri ile hazırlanır ve taraflar bu sözleşmeyi imzalayıp imzalamama özgürlüğüne sahiptirler. Ancak bu hususta kanunda bir düzenleme yapılması ise zaruridir. Zira uygulamada çok sayıda kat malikinden oluşan toplu yapılarda yönetim planının oybirliğiyle imzalanamaması ve kat maliklerinin hiçbir şekilde anlaşmaya varamaması hâlinde yönetim planları hazırlanamamış olmaktadır. Ancak bu hususta kanunda herhangi bir düzenleme bulunmadığından başvurulabilecek bir kanun yolu bulunmamaktadır. Klasik kat mülkiyeti ilişkisinde dahi çok daha az sayıda kat maliki ve yönetim planına konu tek bir yapı olmasına rağmen yönetim planının hazırlanması ve imzalanması hususunda sorunlar yaşanmaktayken toplu yapılar açısından bu sorunlar çok daha fazla ve ciddi boyutta yaşanmaktadır. Toplu yapı kapsamındaki blok yapılar veya parseller için ayrı ayrı yönetim planları yapılmasına imkân tanınmadığı da göz önünde bulundurulduğunda toplu yapı kapsamındaki tüm yapı ve yerleri kapsayacak şekilde hazırlanan tek bir yönetim planının toplu yapı kat maliklerinin oybirliğiyle imzalanmasının oldukça zor olduğu açıktır. Toplu yapı yönetim planının imzalanması hususunda oybirliğiyle anlaşmaya varamayan maliklerin inşa ettikleri toplu yapı, hukuken toplu yapı statüsüne sahip olmadığından KMK hükümlerine tabi olmamaktadır. Bu hususta toplu yapı kurulmasını isteyen malikler hâkimin müdahalesini talep etme imkânına da sahip olmadıklarından bir çözümsüzlük içerisine girmektedirler. Dolayısıyla bu husus özellikle toplu yapılar bakımından çözüme kavuşturulmaya muhtaçtır. Ancak uygulamadaki mevzuattan ve Yargıtay kararlarından açıkça anlaşıldığı üzere günümüzde yönetim planını imzalamaktan kaçınan kat malikinin imzalamış sayılmasına ilişkin hâkimin yönetim planına müdahale etme hakkı olmadığı aşikardır.

2. Ortaklığın Giderilmesi Davasında

Sözleşme hükmünde olan yönetim planı, kural olarak kat maliklerince hazırlanıp imzalanmakta ve bu hususta maliklerin iradesi yerine mahkemece karar verilmesi kanunen mümkün olmamaktadır. Ancak yönetim planının hâkim tarafından hazırlanıp imzalatılabileceği tek bir istisna vardır ki; o da ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması suretiyle yapılması halidir. KMK m.10/7 hükmünde düzenlenmiş olan bu durumda, müşterek mülkiyet hâlindeki taşınmaz

hakkında açılan ortaklığın giderilmesi davasında maliklerden birinin paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması suretiyle yapılmasını talep etmesi ve taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olması hâlinde, hâkim kat mülkiyeti kurulmasına karar verecektir.¹⁵⁶ Ancak hâkim bu kararı vermeden önce maliklerden kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgeleri tamamlamalarını talep eder. Yani hâkim KMK m.12 hükmünde sayılan belgelerin tamamlanmasını sağlamadan kat mülkiyeti kurulmasına karar veremez.¹⁵⁷

Ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulmasıyla gerçekleştirileceği bu durumda hâkim, kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgelerden olan yönetim planının malikler tarafından hazırlanmasını talep ederek taraflara süre verir.¹⁵⁸ Görüldüğü üzere bu durumda dahi yönetim planının kat malikleri tarafından hazırlanmasına öncelik tanınmaktadır.¹⁵⁹ Ancak kat maliklerinin kendilerine tanınan süre içerisinde yönetim planı hazırlayamaması hâlinde hâkim, kendisine kanunla verilen yetkiyi kullanarak yönetim planını bizzat hazırlar ya da bilirkişiye hazırlattırır.¹⁶⁰ Bu durumda hâkim hazırlanmış olan yönetim planını imzalamaları için maliklere süre verir. Maliklerin hepsinin bu süre içerisinde yönetim planını imzalamaları hâlinde yönetim planı kat maliklerinin oybirliğiyle imzalanmış olur. Aksi halde hâkim, yönetim planını imzalamayan maliklerin imzalamış sayılmasına karar vererek kat mülkiyetinin kurulmasını sağlar.¹⁶¹ Bu durumda ise

¹⁵⁶ Bkz. yuk. s.34

¹⁵⁷ “...Yönetim planı hazırlattırılıp her iki belgenin tüm paydaşlarca imzalanması sağlanmalıdır. Söz konusu belgeler yöntemince hazırlattırılıp dosyaya sunulmadan kat mülkiyeti kurulması yoluyla ortaklığın giderilmesine karar verilmesi hatalıdır...” Yargıtay 18. HD 15.12.2005 T., 2005/8715 E., 2005/11203 K. Sayılı Kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

“...KMK’nın 12. maddesinde yazılı tüm belgelerin hükümden önce tamamlattırılması gerekli olup hükümle birlikte yönetim planının taraflarca imzalanması için mehil verilmesi ile yetinilmesi doğru görülmemiştir...” Yargıtay 18. HD 29.01.1993 T., 1992/14549 E., 1993/727 K. Sayılı Kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

“...Anataşınmaza ait yönetim planı hazırlattırılarak paydaşlara imzalatırılması, imzadan kaçınan paydaşın olması hâlinde bunların imzalanmış sayılmasına karar verilmek suretiyle bu eksikliğin giderilmesi ve ondan sonra kat mülkiyeti tesisi suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilmesi gerektiği...” Yargıtay 18. HD 15.03.2011 T., 2011/1033 E., 2011/3478 K. Sayılı Kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

¹⁵⁸ Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.54,55

¹⁵⁹ Daylık, **a.g.e.**, s.30

¹⁶⁰ Daylık, **a.g.e.**, s.30

¹⁶¹ “...Yönetim planının imzalanması için taraflara süre verilip bu süre içerisinde imzalanmaması hâlinde mahkemece imzalanmış sayılmasına karar verilmesi gerekmektedir...” Yargıtay 18. HD 2.04.2015 T., 2015/2729 E., 2015/5012 K. Sayılı ,Yargıtay 18. HD 29.06.2015 T., 2014/22138 E.,

yönetim planı mahkeme tarafından yapılmış olacaktır. Ancak tekrar belirtmek isteriz ki ortaklığın giderilmesi davasında gerçekleşen bu durum dışında yönetim planının mahkemece hazırlanması ya da imzalanmış sayılması mümkün değildir.

Ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması yoluyla yapılacağı yani kat mülkiyetinin mahkeme tarafından kurulacağı bu durum KMK m.10/7 hükmünde düzenlenmiş olup klasik kat mülkiyetine ilişkindir. Dolayısıyla toplu yapıların müşterek mülkiyete konu olması hâlinde ortaklığın giderilmesi davası sonucunda kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulup kurulamayacağına ilişkin bir hüküm mevzuatta yer almamaktadır. Ancak KMK m.10/7 hükmünün tek parsel toplu yapılar bakımından kıyasen uygulanmasında bir sakınca olmadığından bahsetmiştik.¹⁶² Dolayısıyla tek parsel toplu yapıların müşterek mülkiyete konu olması ve kat mülkiyetinin mahkemece kurulması hâlinde toplu yapı yönetim planının da mahkemece hazırlanması ve hazırlanan yönetim planının malikler tarafından imzalanmaması hâlinde mahkemece imzalanmış sayılmasına karar verilmesi mümkün olmalıdır. Ancak birden fazla parselde yer alan toplu yapıların tek parsel toplu yapılardan daha fazla bağımsız bölüm ve ortak yerlere sahip olması ve gerekli belgelerin mahkeme tarafından parsel bazlı hazırlanmasının daha zor olması sebebiyle kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulmasının zor olduğu kanaatindeyiz. Dolayısıyla birden fazla parselde yer alan toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması için öngörülen tek yol sözleşme ve tescil olduğundan, toplu yapı yönetim planının toplu yapı kapsamındaki malikler tarafından oybirliğiyle hazırlanması dışında bir yol yoktur.

F. Toplu Yapı Yönetim Planının Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi

Toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması için gerekli belgelerden olan toplu yapı yönetim planının tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmesiyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması işlemleri gerçekleştirilir. Toplu yapı yönetim planı bakımından aynen uygulanan KMK m.28/5 hükmü gereği, “*yönetim planının ve onda*

2015/11403 K. Sayılı, Yargıtay 18. HD 2.11.2015 T., 2015/14997 E., 2015/15587 K. Sayılı kararları (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr

¹⁶² Bkz. yuk. s.35

sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.” Dolayısıyla toplu yapı yönetim planlarının ve onlarda yapılan değişikliklerin tarihi kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Toplu yapı yönetim planı ile sonradan yapılan değişiklikler, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin her birinin tapu kütüğündeki sayfalarının beyanlar hanesine ayrı ayrı kaydedilir.¹⁶³ Ancak beyanlar hanesinde yalnızca yönetim planı ve değişikliklerin tarihi gösterilmekte, içeriklerine yer verilmemektedir. Toplu yapı yönetim planı ve yönetim planının aslına eklenen değişikliklere ilişkin karar ve istem evrakları, aslen tapunun toplu yapı kat mülkiyeti kuruluş belgeleri arasında saklanır.¹⁶⁴ Böylece toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümü sonradan edinenler yönetim planını ve sonradan yapılan değişiklikleri inceleme imkânına sahip olur.¹⁶⁵

TMK m.1012’de düzenlenen beyanlar, taşınmazlarla ilgili bazı hukuksal ve eylemli durumlara açıklık verilmesini ve bu hukuksal ya da eylemli durumun dışarı yansımaları sağlar.¹⁶⁶ Bu yönüyle beyanlar, TMK m.1009’da düzenlenen şerhlerden farklıdır ve yönetim planları ile üzerinde yapılan değişikliklerin tapuya şerh edilmesi mümkün değildir. Zira TMK m.1009/1’de kanunda açıkça öngörülen hakların tapu kütüğüne şerh verilebileceği düzenlenmiştir. Örneğin TMK m.695/2 hükmünde paylı mülkiyet hâlinde olan taşınmazların yararlanma, kullanma ve yönetim sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerh edilebileceği düzenlenmiştir.¹⁶⁷ KMK M.28/5 hükmünde yönetim planları ve onda yapılan değişikliklerin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterileceği düzenlenmiştir. Bu sebeple tapu kütüğüne şerh edilebilecek hukuki işlemler ile beyanlar hanesinde gösterilecek hukuki işlemler birbirinden farklıdır.

Kanunda tapu kütüğüne şerh edilebileceği öngörülmüş olan hukuki işlemlerin şerh edilmemesi hâlinde üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmeleri mümkün

¹⁶³ Arcak, **a.g.e.**, s.794

¹⁶⁴ Arcak, **a.g.e.**, s.794; Daylık, **a.g.e.**, s.47; Akipek, **a.g.m.**, s.485; Odyakmaz, **Konutun Varsa**, s.190

¹⁶⁵ Arcak, **a.g.e.**, s.794; Daylık, **a.g.e.**, s.47

¹⁶⁶ Karahasan, **a.g.m.**, s.29

¹⁶⁷ Paylı mülkiyet hâlindeki taşınmazların kullanım, yararlanma ve yönetim sözleşmelerinin şerh edilmesinin kat mülkiyeti ilişkisinde yönetim planları ve değişikliklerin beyanlar hanesine kaydedilmesi ile aynı nitelikte olduğu, kanunda şerh yerine beyan ifadesinin kullanılmış olması gerektiği yönündeki görüş için Bkz. Genç-Aridemir, Aksoy-Dursun, **a.g.m.**, s.93-95

değildir.¹⁶⁸ Bu açıdan şerhe kurucu etki tanınmıştır.¹⁶⁹ Dolayısıyla paylı mülkiyet hâlinde olan taşınmazların yararlanma, kullanma ve yönetim sözleşmelerinin bu taşınmaza ait bir payı sonradan edinen cüzi halefler açısından bağlayıcı olması bu sözleşmelerin tapu kütüğüne şerh edilmesine bağlıdır.¹⁷⁰ Yönetim planı ve değişikliklerin beyanlar hanesine kaydedilmesinin ise açıklayıcı işleve mi, bilgilendirici işleve mi sahip olduğu hususunda doktrinde görüş birliği olmamakla beraber kanaatimiz bu işlevin açıklayıcı nitelikte olduğu yönündedir.¹⁷¹ Zira yönetim planı ve değişikliklerin tapuda beyanlar hanesine işlenmesi ve bunlara ilişkin fiziki metinlerin tapuda tutulması, bağımsız bölümleri sonradan edinen cüzi haleflere yönetim planını ve değişiklikleri inceleme imkânı tanıdığından onunla bağlı olması sonucunu doğurmaktadır. Yönetim planının veya sonradan yapılmış olan değişikliklerin beyanlar hanesinde gösterilmemiş olması ya da içeriği inceleme imkânı tanınmamış olması hâlinde söz konusu yönetim planı hükümleri cüzi halefler açısından bağlayıcı olmayacaktır.

Şerhler ve beyanlar nitelikleri itibariyle birbirlerinden farklı olsalar da paylı mülkiyet hâlindeki taşınmazların kullanım, yararlanma ve yönetim sözleşmelerinin şerh edilmemesi ile yönetim planı ve değişikliklerinin beyanlar hanesine kaydedilmemesi hâlinde benzer sonuçlar doğmaktadır. Şöyle ki; bu hukuki işlemler, şerh veya beyan edilmeleri hâlinde payları ya da bağımsız bölümleri sonradan devralan cüzi halefleri bağlamaktayken, şerh veya beyan edilmemeleri hâlinde bağlayıcı etkiye sahip olmamaktadır. Ancak TMK m.1009'da düzenlenen şerhler taraflara tanınmış bir hak niteliğinde olduğundan öngörülen hukuki işlemlerin tapu kütüğüne şerh edilmesi ihtiyari nitelikte iken, KMK m.28/5'te düzenlenen yönetim planı ve değişikliklerin beyanlar hanesine kaydedilmesi zorunlu niteliktedir. Zira paylı mülkiyet hâlindeki taşınmazların kullanım, yararlanma ve yönetim sözleşmelerinin şerh edilebilmesi için paydaşların oybirliğiyle şerh anlaşması yapması ya da imzaları noterlikçe onaylı

¹⁶⁸ Mehmet Ayan, "Paylı Mülkiyette Yönetim", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 10, S. 3-4, 2002, s.7-21, (çevrimiçi) <https://dergipark.org.tr/tr/>, s.17, 20 Haziran 2020

¹⁶⁹ Arzu Genç Arıdemir, Sanem Aksoy Dursun, "Paylı Mülkiyete Tabi Bir Taşınmazda Paydaşların Yararlanma, Kullanma ve Yönetime İlişkin Hukuki İşlemlerinin Şerhi", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C. 77, S.1, s. 71-102, (çevrimiçi) <https://dergipark.org.tr/tr/>, s.75, 20 Haziran 2020

¹⁷⁰ Genç-Arıdemir, Aksoy-Dursun, *a.g.m.*, s.96,97

¹⁷¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. yuk. s.60

anlaşmalar için paydaşlardan birisinin şerh talebinde bulunması gerekmekte iken¹⁷² yönetim planının beyanlar hanesine kaydı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması aşamasında tapu dairesine sunulması ile re'sen yapılmaktadır. Kaldı ki tapu kütüğüne tescil edilmeyen yönetim planı ve değişikliklerin hukuki geçerliliği yoktur.¹⁷³

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ VE İPTALİ

I. TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

Gerek klasik kat mülkiyetine konu yapılarda gerek toplu yapılarda kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması aşamalarında sunulması gereken yönetim planı, taşınmazın o tarihteki maliklerinin oybirliği ile hazırlanıp imzalanmaktadır. Dolayısıyla bu aşamada taşınmazın tek bir maliki dahi olsa yönetim planı onun tarafından hazırlanıp sunulmak zorundadır. Kat maliklerinin daha sonra değişmesi hâlinde ise KMK m.28/4 hükmü gereği, yönetim planı külli ve cüzi halefleri bağlamakta olduğundan bağımsız bölümleri sonradan devralanlar kendileri imzalamamış olsalar da mevcut yönetim planı ile bağlı olmaktadırlar. Ancak yönetim planının kanuna veya hakkaniyete aykırı hükümler içermesi hâlinde kat malikleri, mevcut yönetim planı ile bağlı olmaktan kurtulmak için yönetim planının değiştirilmesini isteyebilirler.¹⁷⁴ Zira yönetim planındaki kanuna aykırı hükümlerin geçersiz olduklarında şüphe olmasa da tapuya tescil edilmiş yönetim planının hükümleri, değiştirilinceye ya da iptal edilinceye kadar uygulanacağından, kanuna aykırılık bu hükümlerin uygulanmasını kendiliğinden ortadan kaldırmamaktadır.¹⁷⁵ Ayrıca hazırlandığı zaman kanuna veya hakkaniyete uygun olsa da sonradan değişen koşullar sonucu ihtiyaçları karşılayamayan ya da bazı kat malikleri için açık haksızlık oluşturan yönetim planı hükümlerinin de değiştirilmesi istenebilir.¹⁷⁶ Dolayısıyla

¹⁷² Genç-Arıdemir, Aksoy-Dursun, **a.g.m.**, s.90,91; Ayan, **a.g.m.**, s.17

¹⁷³ Pulak, **a.g.e.**, s.428

¹⁷⁴ Arcak, **a.g.e.**, s.790; Germeç, **a.g.e.**, s.658

¹⁷⁵ Daylık, **a.g.e.**, s.159

¹⁷⁶ Arcak, **a.g.e.**, s.790; Daylık, **a.g.e.**, s. 159

yönetim planını imzalayan ya da bağımsız bölümleri sonradan devraldıkları için yönetim planını imzalamaksızın onunla bağlı olan kat maliklerinin her biri yönetim planının değiştirilmesini isteme hakkına sahiptir.

Kat malikleri, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde oybirliğiyle diledikleri gibi hazırladıkları yönetim planlarını yine oybirliğiyle diledikleri gibi değiştirebilir ya da iptal edebilirler.¹⁷⁷ Zira sözleşme niteliğinde olan yönetim planını hazırlama yetkisine sahip olan kat malikleri, onda değişiklik yapma ya da onu tamamen iptal etme hakkına da sahiptirler. Ancak yönetim planının değiştirilmesi için oybirliği zorunlu olmayıp kanunun öngördüğü çoğunluğun sağlanması yeterlidir. Dolayısıyla kat maliklerinin bir kısmının karşı çıkması hâlinde dahi yönetim planı değişikliği yapılabilmektedir. Bunun yanı sıra KMK m.28/3 uyarınca hâkimin müdahalesi talep edilerek yönetim planının bazı hükümlerinin değiştirilmesi ya da yönetim planı değişikliğinin iptal edilmesi de mümkündür. Bu başlık altında toplu yapı yönetim planının kat maliklerince ve mahkeme tarafından değiştirilmesi hususları klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planının değiştirilmesi hususu ile karşılaştırmalı olarak incelenecektir.

A. Toplu Yapı Yönetim Planının Kat Maliklerince Değiştirilmesi

1. Toplu Yapı Yönetim Planını Değiştirmeye Yetkili Organ ve Usul

Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin genel hükümlerden KMK m.28/3 hükmünde “*yönetim planının bütün kat maliklerinin beşte dört oyu ile değiştirileceği*” ifade edilirken, toplu yapı yönetim planının değiştirilmesine ilişkin KMK m.70/1 hükmünde “*toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu ile değiştirileceği*” ifade edilmektedir. Öncelikle her iki düzenlemede de yönetim planının değiştirilme usulü hakkında açık bir hükme yer verilmediği göze çarpmaktadır. Bu husus yönetim planının değiştirilmesi için kurul toplantısına gerek olup olmadığı yönünde tartışmalara yol

¹⁷⁷ Daylık, a.g.e., s. 159

açmaktadır. İkinci olarak ise KMK m.28/3 hükmünde yönetim planının değiştirilmesinde yetkili organın kat malikleri olduğuna işaret edilirken KMK m.70/1 hükmünde toplu yapı temsilciler kurulundan bahsedilmektedir. Oysa ki toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapılar bakımından ihtiyari bir organ niteliğindedir. Dolayısıyla hükümler arasındaki bu farklılık toplu yapı yönetim planının hangi organ tarafından değiştirileceği konusunda da tartışmalara yol açmaktadır.¹⁷⁸

KMK m.28/3 hükmünde yönetim planının bütün kat maliklerinin beşte dört oyu ile değiştirileceğinden bahsedilmiştir. Ancak yönetim planı değişikliğinin kat malikleri kurulu toplantısında beşte dört çoğunlukla kabul edilmesi suretiyle gerçekleştirilmesinin zorunlu olup olmadığı ya da kurulun toplanmasına gerek olmaksızın yönetim planı değişikliği evrakının elden ele dolaştırılıp kat maliklerinin beşte dördü tarafından imzalanması suretiyle gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği hususları açıkça belirtilmemiştir.¹⁷⁹ Bu hususta Yargıtay, yönetim planının değiştirilebilmesi için kat malikleri kurulunca karar alınmasının zorunlu olduğunu ifade etmektedir.¹⁸⁰ Doktrindeki ağırlıklı görüş ve kanaatimizce de yönetim planının değiştirilmesine ilişkin kararın yasal bir şekilde toplanan kat malikleri kurulunda alınmış olması geçerlilik şartıdır.¹⁸¹ Dolayısıyla kurul toplantısı dışında yapılan yönetim planı değişiklikleri, kat maliklerinin beşte dördü tarafından imzalanırsa dahi geçersizdir.¹⁸² Ayrıca yönetim planı değişikliğine dair olmayan kat malikleri kurulu kararları ile de yönetim planında değişiklik yapılması ve bu değişikliğin tapuya tescil edilmesi mümkün değildir.¹⁸³ Ancak kanunun öngördüğü yeterli çoğunluk sağlanarak

¹⁷⁸ Şengül, **a.g.e.**, s.551

¹⁷⁹ Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.60

¹⁸⁰ “Yönetim planı değişikliğine, ancak kat malikleri kurulu karar verebilir. Kurul toplantısı dışında yapılan değişiklik, kat maliklerinin beşte dördünün imzası bulunsada dahi geçersizdir.” Yargıtay 5. HD 29.4.1985 T., 1985/4585 E., 1985/5132 K. Sayılı kararı (Oğuzman, Seliçi, Oktay- Özdemir, **a.g.e.**, s.674, dn.264)

“Yönetim planı değişikliğinin bir kat malikleri kurulunda görüşülmesi ve karara bağlanması her ne kadar yasada yer almamış ise de mevcut planın değiştirilmesi söz konusu olduğundan bunun kat malikleri kurulunda incelenip , tartışılması gerekli olduğu dikkate alınarak bu toplantı yapılmadan imzalatılmış bulunan belgenin değişiklik olarak tescili de mümkün değildir.” Yargıtay 18. HD 20.9.1995 T., 1995/9052 E., 1995/8946 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.825,826)

¹⁸¹ Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.60; Arcak, **a.g.e.**, s.792; Daylık, **a.g.e.**, s. 163; Oğuzman, Seliçi, Oktay- Özdemir, **a.g.e.**, s.674

¹⁸² Daylık, **a.g.e.**, s. 163

¹⁸³ Daylık, **a.g.e.**, s. 163

alınan kat malikleri kurulu kararları geçerli olduğundan yönetim planındaki hükümler yerine bu kararlar uygulanır.¹⁸⁴

Klasik kat mülkiyeti ilişkisinde yönetim planının ana taşınmazın zorunlu yönetim organı olan kat malikleri kurulu tarafından değiştirileceğinde şüphe yoktur. KMK m.70/1 hükmü ile toplu yapı yönetim planının değiştirilmesine ilişkin özel hüküm getirilmiş olmasaydı, genel hüküm niteliğindeki KMK m.28/3 hükmü gereği toplu yapı yönetim planının da toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından değiştirileceğini söylerdik. Zira toplu yapıların zorunlu yönetim organı olan toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşmakta olup toplu yapıyı yönetme yetkisine sahip olan kuruldur. Ancak KMK m.70/1 hükmünün lafzında *“Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.”* denilmektedir. Oysa bahsettiğimiz üzere toplu yapıların asıl yönetim organı, toplu yapı kat malikleri kurulu olup toplu yapı temsilciler kurulu ancak yönetim planında toplu yapı yönetiminin bu kurula devredilmesinin öngörüldüğü hallerde oluşturulan istisnai bir kuruldur.¹⁸⁵ Dolayısıyla yönetim planında yer almaması hâlinde toplu yapı temsilciler kurulu gibi bir kurul oluşturulmamakta ve toplu yapı, asıl yönetim organı olan toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından yönetilmektedir. Buna karşılık KMK m.70/1 hükmünde toplu yapı yönetim planını değiştirmekle yetkili organ olarak toplu yapı kat malikleri kurulundan değil de toplu yapı temsilciler kurulundan bahsedilmesi kafa karışıklığına sebep olmaktadır.¹⁸⁶ Bu hüküm ile toplu yapı yönetim planının yalnızca toplu yapı temsilciler kurulu tarafından değiştirilmesinin mi kabul edildiği yoksa; KMK m.28/3 hükmü ile aynı doğrultuda yönetim planı değişikliğinin asıl olarak toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından yapılmasına karşılık toplu yapı temsilciler kurulunun varlığı hâlinde yönetim planı değişikliğinin bu kurul tarafından yapılacağı mı kabul edildiği anlaşılamamaktadır.¹⁸⁷

¹⁸⁴ Daylık, **a.g.e.**, s. 163

¹⁸⁵ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.206; Şengül, **a.g.e.**, s.551

¹⁸⁶ “Bu maddenin doğru kaleme alınışı ‘toplu yapı yönetim planları, toplu yapı kat maliklerinin tam sayısının beşte dördünün oyu ile değiştirilir’ şeklinde olmalıydı.” Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.207

¹⁸⁷ Şengül, **a.g.e.**, s.551,552

Kanaatimizce KMK m.70/1 hükmünde, toplu yapı temsilciler kurulundan bahsedilmesi, toplu yapı yönetim planını değiştirme yetkisinin toplu yapı kat malikleri kuruluna değil de toplu yapı temsilciler kuruluna ait anlamına gelmemektedir.¹⁸⁸ Kanun koyucunun toplu yapıların yönetiminde asıl yetki sahibi olan toplu yapı kat malikleri kurulunu görmezden gelerek toplu yapı yönetim planını değiştirme hak ve yetkisinin, oluşturulması istisnai nitelikte olan, toplu yapı temsilciler kuruluna bırakmış olması kabul edilemeyeceğinden bu hükmün lafzi olarak değil, amaçsal olarak yorumlanması gerekmektedir.¹⁸⁹ Zira yönetim planını hazırlama hak ve yetkisi toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğu halde yönetim planını değiştirme hak ve yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulu yerine toplu yapı temsilciler kuruluna ait olması düşünülemez. Toplu yapının yönetimi, toplu yapı temsilciler kuruluna devredilsin ya da devredilmesin toplu yapı yönetim planını değiştirme hak ve yetkisi toplu yapı kat malikleri kuruluna aittir.¹⁹⁰ Ancak toplu yapı yönetiminin toplu yapı temsilciler kuruluna devredildiği hallerde yönetim planı değişikliği yapma yetkisi de bu kurula devredilebilir. Zira çok sayıda kat malikinden oluşan toplu yapılarda toplu yapı kat malikleri kurulunun toplanarak beşte dört çoğunlukla karar alması çok zordur. Dolayısıyla toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi hususunda nihai kararın alınacağı organın toplu yapı temsilciler kurulu olarak belirlenmesi, uygulama bakımından kolaylık oluşturmaktadır. Ancak toplu yapı temsilciler kurulunun KMK m.70/1 uyarınca toplu yapı yönetim planını değiştirmekle yetkili olabilmesi kanundan kaynaklanmamakta, bunun için kat maliklerinin temsilcilere yönetim planı değişikliği için toplantı yapma ve karar alma hususlarında yetki vermeleri gerekmektedir. Dolayısıyla yönetim planı değişikliğinin toplu yapı temsilciler kurulu tarafından yapılabilmesi için bu hususun öncelikle kat malikleri kurullarında ayrı ayrı görüşülmesi, kat maliklerinin değişiklik yapılması veya yapılmaması hususundaki oylarının belirlenmesi ve temsilcilere toplu yapı temsilciler kurulunda bu oyları açıklaması için yetki verilmesi gerekmektedir.¹⁹¹ Bu durumda temsilciler, toplu yapı temsilciler kurulunda yalnızca kat maliklerinin oylarını açıklamakta kendileri oy

¹⁸⁸ Aynı görüşte: Pulak, **a.g.e.**, s.701; Şengül, **a.g.e.**, s.552; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.207

¹⁸⁹ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.207

¹⁹⁰ Pulak, **a.g.e.**, s.701

¹⁹¹ Pulak, **a.g.e.**, s.701,702

kullanmamaktadır. Dolayısıyla burada yansıtılan irade kat maliklerinin iradesi olmakta ve yönetim planı değişikliği yapılmasına ilişkin, temsilciler vasıtasıyla açıklanan, olumlu oy sayısı toplu kat maliklerinin sayısının beşte dördüne ulaştığı takdirde yönetim planı değişikliği kararı alınmaktadır.

Bu durumu somut bir örnek ile izah etmek gerekirse, ellişer adet bağımsız bölümden oluşan on adet bloğun oluşturduğu bir toplu yapıda yönetim planı değişikliği hususunda karar alma yetkisi kural olarak toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olmaktadır. Bu durumda beş yüz adet kat malikinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunda dört yüz adet kat malikinin onayı ile yönetim planı değiştirilebilmektedir. Ancak bu toplu yapının yönetimi toplu yapı temsilciler kuruluna devredilmiş ise toplu yapı yönetim planını değiştirmekle görevli ve yetkili organ toplu yapı temsilciler kurulu olmaktadır. Ancak bu durumda, her biri ellişer bağımsız bölümü temsil eden on adet toplu yapı temsilcisinden oluşan bu toplu yapı temsilciler kurulunda, toplu yapı yönetim planı değişikliği hususunda karar alınabilmesi için on adet temsilciden sekizinin rızası değil de, beş yüz adet kat malikinden dört yüz adet kat malikinin rızası aranmaktadır.¹⁹² Zira toplu yapı temsilcilerinin görevi, toplu yapı kat maliklerinin yönetim planı değişikliği hususundaki iradelerini yansıtmaktan ibaret olduğundan toplu yapı temsilcileri toplu yapı yönetim planı değişikliği hususunda kendi kendilerine karar alma yetkisine sahip değildir.

Sonuç olarak; toplu yapı yönetiminin toplu yapı temsilciler kuruluna devredilmediği hallerde KMK m.28/3 hükmü ile KMK m.70/1 hükmünün amaçsal olarak yorumlanması sonucu yönetim planı değişikliği için sadece toplu yapı kat malikleri kurulu yetkilidir.¹⁹³ Toplu yapı yönetiminin yönetim planında yer alan düzenleme ile toplu yapı temsilciler kuruluna devredildiği hallerde de yönetim planı değişikliği için toplu yapı kat malikleri yetkili olmakla beraber bu hususta toplu yapı temsilciler kuruluna yetki verilmesi hâlinde yönetim planı değişikliği bu kurul tarafından yapılabilecektir. Kanaatimizce KMK m.70/1 hükmünde yalnızca toplu yapı temsilciler kurulundan bahsedilmesi, yönetim planı değişikliği için KMK m.28/3

¹⁹² Bu husus aşağıda ‘Yeter Sayının Hesaplanması’ başlığı altında ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Bkz. aşa. s.108

¹⁹³ Şengül, **a.g.e.**, s.552,553

hükmünde de düzenlendiği üzere zaten kat malikleri kurulunun yetkili olduğunun zımnen kabul edildiği anlamındadır.¹⁹⁴ Bu sebeple kanun koyucunun KMK m.70/1 hükmü ile KMK m.28/3 hükmüne aykırı bir düzenleme getirmediğini, sadece toplu yapı temsilciler kurulunun varlığı hâlinde yönetim planı değişikliğinin bu kurul tarafından yapılabilmesine ilişkin bir düzenleme getirmek istediğini söyleyebiliriz. Ancak KMK m.70/1 hükmü, yeterince açık ve sınırları belli bir düzenleme olmaması sebebiyle eleştiriye açıktır.

2. Toplu Yapı Yönetim Planının Değiştirilmesi İçin Gerekli Çoğunluk

a) Genel Olarak

KMK'nın 2814 sayılı kanunla değişiklik yapılmasından önceki hâlinde yer alan m.28/3 hükmüne göre yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin oybirliğiyle karar almaları gerekmektedir. Yani kat malikleri tarafından oybirliğiyle hazırlanan yönetim planı, mahkemeye başvuru hakkı saklı kalmak şartıyla, yine kat malikleri tarafından oybirliğiyle değiştirilebiliyordu. Ancak söz konusu kanun değişikliği ile yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluk, oybirliği yerine beşte dört çoğunluk olarak değiştirilmiştir.¹⁹⁵ Böylece kat maliklerinden birinin veya birkaçının olumsuz oyu ile büyük çoğunluğun yapmak istediği bir değişikliğin engellenmesi önlenmiştir.¹⁹⁶ Beşte dört oy çoğunluğunun sağlanması için her bir kat malikinin bizzat kendisi ya da temsilcisi aracılığıyla oy kullanmış olması gerekmektedir. Zira toplantıya katılmayanların yönetim planı değişikliğini kabul etmiş sayılmaları yoluyla beşte dört çoğunluğun sağlanması mümkün değildir.¹⁹⁷

¹⁹⁴ A.e., s.553

¹⁹⁵ Arcak, a.g.e., s.791

¹⁹⁶ Arcak, a.g.e., s.791; Daylık, a.g.e., s. 160,161 dn.28; Germeç, a.g.e., s.658

¹⁹⁷ "...üzerinde kat irtifakı kurulmuş 392 bağımsız bölümlü bir apartmana ait yönetim planının günün ihtiyaçlarına cevap vermediği gerekçesiyle değiştirilmesi için 12.1.1986 günü 34 kat malikinin katılmasıyla toplanan kat mallikleri kurulunda, hazırlanan yeni bir yönetim planının kabulüne ve bu plan taslağının toplantıda hazır bulunmayan tüm kat maliklerine dağıtılmasına ve 10 gün içinde itiraz edilmediği takdirde kabul edilmiş sayılacağına bir yazı ile kendilerine bildirilmesine ve itiraz hâlinde, bu itirazların kaldırılması için yöneticiye dava açma yetkisi tanınmasına karar verilmiştir...634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. Maddesinde yönetim planında değişiklik yapılabilmesi için, bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyunun zorunlu olduğu yazılıdır.oy verme ilgili bir belgenin imzalanması ile oluşur. Toplantıya gelinmediği takdirde değişikliğin kabul edilmiş sayılacağı yönündeki tebliğ, yasaya uygun bir işlem değildir. Dava konusu edilen yeni yönetim planı, kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu

Halihazırdaki KMK'da yönetim planının değiştirilmesine ilişkin iki hüküm bulunmaktadır. Bunlardan birincisi klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planının değiştirilmesi için “Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.” şeklinde düzenlenmiş olan KMK m.28/3 hükmüdür. Diğeri ise toplu yapı yönetim planının değiştirilmesine ilişkin KMK m.70/1’de yer alan “Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.”¹⁹⁸ hükmüdür. Bu hükümlerden anlaşıldığı üzere hem klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki hem de toplu yapılardaki yönetim planlarının değiştirilmesi için gerekli nitelikli çoğunluk aynıdır.¹⁹⁹ Yani tüm yapı türlerinde yönetim planlarının değiştirilmesi için kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu ile karar alınması gerekmekte aksi halde yönetim planı değişikliği geçersiz sayılmaktadır.²⁰⁰ Yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluğu düzenleyen KMK m.28/3 ile m.70/1 hükümleri emredici nitelikte olduğundan yönetim planında bu hükümlerin aksine düzenleme yapılması mümkün değildir.²⁰¹ Dolayısıyla yönetim planında yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluğu azaltan, çoğaltan ya da oybirliği öngören bir düzenleme varsa geçersizdir.²⁰²

Oybirliğiyle hazırlanması zorunlu olan yönetim planının kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu ile değiştiriliyor olması durumu, yönetim planının hukuki niteliğinin

tarafından imzalanmadığına göre henüz geçerlilik kazanmamıştır...” Yargıtay 5. HD 20.4.1987 T., 1987/6170 E., 1987/7118 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.833)

¹⁹⁸ KMK m.70 hükmünde 5711 sayılı kanun değişikliğinden sonra kurulan toplu yapıların KMK hükümlerine uygun olarak hazırladıkları toplu yapı yönetim planlarının değiştirilmesi düzenlenmektedir. 5711 sayılı kanun öncesi kurulmuş olan toplu yapıların yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlamak amacıyla yaptıkları yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluğun kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu olduğu 5711 sayılı kanunla eklenen geçici madde 3 ve 5912 sayılı kanunla eklenen geçici madde 2 hükmünde ayrıca hüküm altına alınmıştır. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. a.ş. s.104

¹⁹⁹ Şengül, **a.g.e.**, s.550

²⁰⁰ “... dava konusu edilen yönetim planı, kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu tarafından imzalanmadığında göre henüz geçerlilik kazanmamıştır. Bu nedenle davanın reddine hükmolunması gerekirken, davanın kabulüne ve yeni yönetim planının tapuya tesciline karar verilmesi doğru görülmemiştir...” Yargıtay 5. HD. 20.4.1987 T., 1987/ 6170 E., 1987/7118 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.833)

“Tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme niteliğindeki toplu yapı yönetim planında, yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyunun şart olduğu öngörüldüğünden, bu yeter sayı sağlanmadan yapılan yönetim planı değişikliği geçersiz olup, iptali gerekir.” Yargıtay 18. HD 18.11.2015 T., 2015/3397 E., 2015/16680 K. Sayılı kararı (Germeç, **a.g.e.**, s.1243)

²⁰¹ Daylık, **a.g.e.**, s. 161

²⁰² Yargıtay 18. HD 5.3.1998 T., 1998/13108 E., 1998/2103 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s. 167,168)

sözleşme olarak kabul edilmesi bakımından izah edilmesi gereken bir husustur. Zira Borçlar Hukuku anlamındaki klasik sözleşmelerde yapılacak değişiklikler kural olarak imzalayan taraflarca oybirliğiyle yapılır. Yani tarafların oybirliğiyle anlaşarak imzaladıkları bir sözleşmenin daha sonradan farklı bir çoğunluk ile değiştirilebilmesi veya böyle bir değişiklik yapılsa dahi bunun değişikliğe katılmayan tarafları bağlaması mümkün değildir. Ancak sözleşme niteliğine kabul edilen yönetim planında yapılacak değişikliklerin beşte dört nitelikli çoğunluk ile yapılabilmesi mümkün ve hatta zorunludur. Zira yukarıda bahsettiğimiz üzere yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluğun beşte dört çoğunluk olduğu kanunda emredici şekilde belirtilmiş olduğundan, taraflarca yönetim planının oybirliğiyle değiştirilmesinin kararlaştırılması mümkün değildir.²⁰³ Kanaatimizce, yönetim planının hukuki niteliğini sözleşme olarak kabul etmekle beraber, bu durum yönetim planı bakımından kanunla emredici olarak düzenlenmiş bir husus olduğundan klasik sözleşme ilişkisinden ayrı tutulmalıdır. Hatta yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluğun oybirliği yerine nitelikli bir çoğunluk olarak kabul edilmesi zorunludur. Zira yönetim planının tarafları, klasik sözleşme ilişkisinin taraflarına göre az sayıda ve sabit değildir. Başlangıçta oybirliğiyle imzalanıp yürürlüğe giren yönetim planının tarafları sonradan artabilmekte ve sürekli değişebilmektedir. Buna bağlı olarak da başlangıçtaki kat malikleri tarafından kabul edilen yönetim planı hükümleri, bağımsız bölümlere sonradan malik oldukları için yönetim planı ile bağlı olan kişiler bakımından bazen yeterli olmamakta, bazen de çekilmez hale gelebilmektedir. Bunun karşısında sözleşme niteliğindeki yönetim planlarının hazırlandığı gibi oybirliğiyle değiştirilmesi gerektiğini kabul etmek, bu değişikliklerin yapılmasını oldukça zorlaştırmaktadır. Nitekim 2814 sayılı kanunla KMK’da değişiklik yapılmasından önce yönetim planı kat maliklerinin oybirliği ile değiştirilmesi zorunlu iken söz konusu değişiklik ile bu kural esnetilerek beşte dört nitelikli çoğunluk olarak değiştirilmiştir. Zira bu düzenleme yönetim planlarında değişiklik yapılabilmesi için son derece gerekli idi. Dolayısıyla yönetim planının oybirliğiyle hazırlanmasına rağmen beşte dört çoğunluk ile değiştirilebilmesi durumunu, hukuki niteliğinin sözleşme olmasına bir engel olarak değil de özel bir durum olarak kabul etmemiz gerekmektedir.

²⁰³ Bkz. yuk. s.104

b) Yeter Sayının Hesaplanması

Yönetim planı değişikliği için sağlanması gereken beşte dört oy çoğunluğu hesaplanırken KMK m.28/3 hükmü gereği, tüm kat maliklerinin sayısının beşte dördü hesaplanarak bu sayı, yeter sayı kabul edilir. Kat maliklerinin sayısının beşte dördünün tamsayı etmemesi hâlinde ise çoğunluğu sağlayan ilk tamsayı, ulaşılması gereken olumlu oy sayısı olarak kabul edilmelidir.²⁰⁴ Ancak toplu yapı yönetim planı değişikliği için gerekli yeter sayıyı hesaplamak her zaman bu kadar basit değildir. Zira KMK m.28/3 hükmünde kat maliklerinin sayısının beşte dördünden bahsedilirken KMK m.70/1 hükmünde bağımsız bölüm sayısının beşte dördünden bahsedilmesine farklı bir anlam yüklenmemelidir.²⁰⁵ Zira kanun koyucu bu iki kavramı birbiri yerine kullanmıştır. Dolayısıyla toplu yapı yönetim planını değiştirmeye yetkili organ toplu yapı kat malikleri kurulu olduğunda, yeter sayının toplu yapı kat maliklerinin sayısının beşte dördü olacağında şüphe yoktur.

Toplu yapı yönetiminin toplu yapı temsilciler kuruluna devredildiği ihtimalde, yeter sayı olarak toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin beşte dört çoğunluğu mu, yoksa toplu yapı temsilciler kurulunun temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının beşte dört çoğunluğu mu sağlanması gerekmektedir? Hükmün lafzından yönetim planı değişikliği için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin sayısının beşte dört çoğunluğunun sağlanması gerektiği anlaşılmaktadır.²⁰⁶ Ancak yönetimin temsilciler kuruluna ait olduğu hallerde yalnızca bu oranı kabul etmek bazı durumlarda hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurabilmektedir.²⁰⁷ Şöyle ki; on bağımsız bölümlü on bloktan ve dört yüz adet münferit bağımsız bölümden oluşan bir toplu yapıda yönetimin toplu yapı temsilciler kuruluna ait olması hâlinde bu kurul, on blok yöneticisi ve bir adet blok niteliğinde olmayan yapılar temsilcisinden oluşmaktadır. Yani bu durumda on bir üyeli toplu yapı temsilciler kurulunda bir üye, dört yüz adet bağımsız bölümü temsil ettiğinden dört yüz adet oy hakkına; diğer on üye ise, on adet bağımsız bölümü temsil ettiklerinden onar adet oy hakkına sahip

²⁰⁴ “13 bağımsız bölümü bulunan bir anataşınmazda yönetim planını değiştirmeye $13 \times 4/5 = 10,4$ eder. Buna göre sayı 11 olmalıdır. 10 sayısı kabul edilirse $4/5$ oranı oluşmaz” Bkz. Arcak, **a.g.e.**, s.791,792

²⁰⁵ Pulak, **a.g.e.**, s.702

²⁰⁶ Bu görüş için bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 207

²⁰⁷ Şengül, **a.g.e.**, s.554-556

olmaktadır. Dolayısıyla yönetim planı değişikliği için bağımsız bölümlerin sayısının beşte dört çoğunluğunun sağlanması gerektiğini savunduğumuzda dört yüz bağımsız bölümü temsil eden tek bir temsilcinin oyu yönetim planı değişikliği için yeterli olmakta ve diğer on temsilcinin oyu bir anlam ifade etmemektedir. Yönetim planı değişikliği için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin beşte dört çoğunluğunun sağlanması gerektiğini savunduğumuzda ise doksan bağımsız bölümü temsil eden dokuz blok yöneticisinin oyu yönetim planı değişikliği için yeterli olmakta ve dört yüz bağımsız bölümü temsil eden temsilcinin oyu bir anlam ifade etmemektedir.

Her iki hâlde de hakkaniyete aykırı sonuçlar doğmaktadır. Üçüncü bir ihtimal olarak hem temsilciler kurulu üyelerinin hem de bağımsız bölüm sayısının beşte dört çoğunluğunun sağlanması gerektiğini savunduğumuzda ise en az dört yüz bağımsız bölümü temsil eden dokuz temsilcinin olumlu oyu gerekmektedir. Bu durum da yönetim planı değişikliği için kanunun düzenlemesini aşarak çifte çoğunluk kabul edilmiş olacağından hukuka uygun olmayacaktır. Ayrıca bu ihtimallerin hiçbirisinde kat maliklerinin yönetim planı değişikliği hususundaki iradeleri yansıtılamamaktadır ki; kanun koyucunun yönetim planı değişikliği hususunu temsilcilerin iradesine bıraktığı düşünülemez.²⁰⁸

Kanaatimizce uygulanması gereken usul bunlardan birisi değil, doktrinde Pulak tarafından ileri sürülen usuldür. Pulak tarafından ileri sürülen görüşe göre; yönetim planı değişikliğinin tüm kat malikleri kurullarında görüşülerek olumlu ve olumsuz oy sayılarının temsilcilere bildirilmesi, temsilcilerin de temsilciler kurulunda bu oyların sayısını açıklayarak kat malikleri sayısının beşte dördüne ulaşıp ulaşılmadığını belirlemesi gerekmektedir.²⁰⁹ Böylece toplu yapı yönetim planı değişikliği için toplu yapı temsilciler kurulunda karar verilse de değişiklik hususunda yansıtılan iradeler temsilcilerin değil kat maliklerinin iradeleri olacaktır. Bu durumda yönetim planı değişikliği kararı, toplu yapı temsilciler kurulunda alınmış olsa dahi bu karar kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu ile alınmış olacaktır ki kanaatimizce hakkaniyete uygun olan usul de budur. Bu görüşü yukarıdaki örneğe uyarladığımızda ise; yönetim planı değişikliği için bağımsız bölüm sayısının beşte dört çoğunluğunu oluşturan dört

²⁰⁸ Şengül, **a.g.e.**, s.556

²⁰⁹ Pulak, **a.g.e.**, s.701,702; aynı görüşte: Şengül, **a.g.e.**, s.557,558

yüz adet kat malikinin iradesinin temsilciler vasıtasıyla yansıtılması yeterli olacak, bu yeter sayının hesabında temsilcilerin sayısı hesaba katılmayacaktır. Böylece tek bir temsilcinin temsil ettiği dört yüz adet münferit bağımsız bölümün yönetim planı değişikliği için olumlu oy vermiş olması hâlinde diğer blok kat maliklerinin olumsuz oyu yönetim planı değişikliğine engel olmayacaktır. Bu durumda yönetim planı değişikliğinin görüldüğü temsilciler kurulunca yönetim planı değişikliği kararı tek bir temsilci vasıtasıyla yansıtılan iradelerle alınmış olsa da bu iradeler temsilcilerin kendi iradesi olmadığından hakkaniyete aykırı bir durum olmayacaktır.

Yönetim planı değişikliği için oy kullanma hakkı, yönetim planının hazırlanmasında olduğu gibi kat maliklerine aittir ve her kat maliki, arsa payı oranından bağımsız olarak, sahip olduğu bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Ancak KMK m.31/2 hükmü gereği *“kat maliklerinin sahip oldukları bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun sahip olacakları oy sayısının bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.”* Kat mülkiyeti hukukunun genel hükümlerinden olan bu hüküm, toplu yapılar için de uygulandığından toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi hususunda kullanılan oyların hesabında da bu duruma dikkat edilmesi gerekmektedir.²¹⁰ KMK m.31/3 hükmünde ise bir bağımsız bölümün birden fazla malikinin olması hâlinde onları kat malikleri kurulunda içlerinden birisinin temsil edeceği düzenlenmiştir. Ancak Tekinay’a göre kanunda *“içlerinden birisi”* ibaresinin kullanılması yanlışlık eseri olup temsilcinin başka bir kat maliki ya da dışarıdan birisi olmasına engel bir durum bulunmamaktadır.²¹¹ Kanaatimizce de yönetim planının hazırlanmasında olduğu gibi değiştirilmesinde de müşterek mülkiyet hâlindeki bağımsız bölümün malikleri, içlerinden birisini ya da üçüncü bir kişiyi vekil tayin edebilmeli, KMK m.31/3 hükmü yalnızca müşterek maliklerden birinin vekil tayin edilebileceği şeklinde anlaşılmamalıdır.

Yönetim planı hükümlerinin değiştirilmesi için gerekli çoğunluk, kural olarak kat maliklerinin beşte dördü olmakla beraber KMK’nın açıkça tüm kat maliklerinin rızasını ya da oybirliği ile karar alınmasını öngördüğü hususlarda yapılacak yönetim

²¹⁰ Kısacık, **a.g.m.**, s.1156

²¹¹ Tekinay, **a.g.e.**, s.109

planı değişikliği için beşte dört çoğunluk yetmemekte, oybirliği gerekmektedir.²¹² Örneğin; KMK m.24/2’de yer alan “*Anagayrimenkulün, 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, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.*” hükmünde bu kararların oybirliği ile verileceği düzenlendiğinden yönetim planında yapılacak bir değişiklikle bu gibi yerlerin açılması kabul edilecekse değişikliğin beşte dört çoğunlukla yapılması yeterli olmayıp oybirliğiyle yapılması gerekmektedir.²¹³

Yönetim planında yapılacak bazı değişiklikler için ise kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu aranmamakta, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile değişiklik yapılabilir.²¹⁴ KMK m.42/2’de yer alan “*Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır.*” hükmü sayı ve arsa payı çoğunluğu ile değişiklik yapılabilecek hallerden birisine işaret etmektedir.

²¹² Gökalp, **a.g.e.**, s.58; “Bütün maliklerin rızası gereken hususlar yönetim planı değişikliği ile gerçekleştirilemez.” Yargıtay 5. HD 29.9.1986 T., 1986/11370 E., 1986/12120 K. Sayılı kararı (Oğuzman, Seliçi, Oktay- Özdemir, **a.g.e.**, s.674 dn.264)

“...Yönetim planında yasanın ayrı bir nisap öngörmediği hususlar yönünden değişiklik yapılması kat maliklerinin 4/5 inin oyu ile mümkün ise de Yasanın oybirliği öngördüğü hususlarda yapılacak değişiklikler bakımından bu nisap yeterli olmayıp oybirliği gerekir...” Yargıtay 18. HD 1.4.2002 T., 2002/ 2050 E., 2002/3343 K. Sayılı kararı (Germeç, **a.g.e.**, s.688)

KMK m.20 çerçevesindeki yönetim planı değişikliği için 4/5 çoğunluğun mu, oybirliğinin mi gerekli olduğu hususunda farklı yöndeki kararlar:

“...Kat Mülkiyeti Yasası’nın 20. Maddesinin birinci fıkrasında genel giderlere katılmayla ilgili düzenleme kurala bağlanırken ‘kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşmalar olmadıkça’ denilmekte ise de, Yargıtay uygulamalarında 20. Madde konusunda yönetim planında yapılacak değişiklikler için kat maliklerinin 4/5 çoğunlukla alacakları kararın yeterli olacağı ilkesi kabul edilmejte oybirliği yalnızca Kat Mülkiyeti Yasası’nın açıkça tüm kat maliklerinin rızasını gerektiren ya da ittifakla karar alınması öngörülen konulara hasredilmektedir...” Yargıtay 18. HD 3.10.2000 T., 2000/8276 E., 2000/9888 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.810)

“...28. Maddeye göre yönetim planında değişiklik yapılması için kat malikleri kurulunun 4/5 çoğunlukla karar vermesi yeterlidir. Ancak dava konusunu değişiklik genel giderlere katılma oranları ile ilgili olduğundan yasanın bu konudaki 20. Maddesindeki hükümlerin göz önünde tutulması gerekmektedir. Bu maddenin ilk fıkrasında yer alan kat malikleri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça ibaresindeki anlaşma sözcüğü oybirliğiyle sağlanmış bir anlaşma anlamındadır. Böyle olunca yönetim planının genel giderlere katılma ile ilgili hükümlerinde yapılacak bir değişikliğin 4/5 oranıyla değil, oybirliğiyle yapılması gerekmektedir...” Yargıtay 5. HD 16.11.1989 T., 1989/14329 E., 1989/51 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.832)

²¹³ Daylık, **a.g.e.**, s. 161,162; Gökalp, **a.g.e.**, s.58,59

²¹⁴ Daylık, **a.g.e.**, s. 162

Dolayısıyla yönetim planında engellilerin yaşamı için zorunluluk gösteren hususlarda değişiklik yapılabilmesi için beşte dört çoğunluk yerine, sayı ve arsa payı çoğunluğu yeterli olmaktadır.

Ayrıca 5912 sayılı Kanun ile KMK'ya eklenen geçici madde 2, *“Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir.”* hükmünü ihtiva etmektedir. Kanun koyucu geçici madde 2 hükmü ile mevcut toplu yapılara bir an evvel toplu yapı olarak hukuki statü kazandırmayı amaçladığından ilk yönetim planı değişikliğini kolaylaştırmıştır. Dolayısıyla bu hüküm gereği toplu yapı yönetimine geçilmesi için yapılacak ilk yönetim planı değişikliği için kat malikleri kurulunun beşte dört çoğunluğu aranmamakta, salt çoğunluk yeterli olmaktadır. Ancak Yargıtay tek parsel üzerinde kurulmuş toplu yapıların toplu yapı yönetimine geçmelerine gerek olmadığından bahisle geçici madde 2 hükmünün yalnızca birden fazla parselde yer alan yapıların yönetim planlarının uyarlanmasında uygulanacağını ifade etmektedir. Buna göre tek parsel üzerinde kurulmuş olan toplu yapıların yönetim planlarının geçici madde 2 uyarınca salt çoğunlukla değiştirilmesi mümkün olmamakta, KMK m.28/3 gereği beşte dört çoğunluk gerekmektedir.²¹⁵

3. Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliklerinin Konusu

KMK m.28/1 hükmü gereği, yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planının içeriğine ilişkin düzenleme getiren bu hüküm, yönetim

²¹⁵ “...Dava konusu yer tek parsel üzerinde olup kat mülkiyeti kurulmuş bir sitedir. Bu tür sitelerin toplu yapı yönetimine geçmelerine gerek bulunmamaktadır. Birden çok imar parseli üzerinde kurulmuş toplu yapılarda, her bir parsel için bu Yasa yürürlüğe girmeden önce ayrı ayrı yönetim planları yapılmış ise bu takdirde Yasa'nın 70. maddesindeki bir tek yönetim planının düzenlenebilmesini sağlamak amacıyla, siteye dahil parsellerin yönetim planlarında gerekli uyarlama ve değişikliğin Yasa'nı geçici 2. maddesindeki koşullara uygun şekilde mevcut kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar alarak yapmaları gerekmektedir. Geçici 2. madde bu nedenle getirilmiştir. Yukarıda açıklanan nedenlere göre tek parsel üzerinde kurulu bulunan dava konusu sitede kat mülkiyeti kurulup yönetim planı tanzim edilmiş olduğundan bu yönetim planının değiştirilmesi, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 38. maddesinin 3. fıkrasına göre bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün bulunmaktadır...” Yargıtay 18. HD 12.3.2012 T., 2012/ 29 E., 2012/2554 K. sayılı kararı (Pulak, **a.g.e.**, s.703,704)

planı değişiklikleri bakımından da uygulanır. Dolayısıyla yönetim planına sonradan değişiklik yapılarak eklenebilecek hükümler KMK m.28/1 çerçevesinde olmalıdır. Yönetim planının hazırlanmasında olduğu gibi değiştirilmesinde de sözleşme serbestisi ilkesi geçerlidir.²¹⁶ Sözleşme serbestisinin sınırlarını ise yönetim planı değişikliklerinin emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı ve imkânsız olmaması oluşturmaktadır.²¹⁷ Bu sınırları aşan yönetim planı değişiklikleri ise geçersiz olmaktadır.

Sözleşme niteliğinde olan yönetim planında sonradan değişiklik yapılması mümkün olmakla beraber kat maliklerine yönetim planı ile tanınan bazı haklar yönetim planı değişikliği ile ortadan kaldırılamaz. Toplu yapı kapsamında kendilerine ortak yer ve tesis özgülmesi yapılan blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların yönetim planından kaynaklanan alacak hakları, hak sahibi maliklerin rızaları olmadan yönetim planı değişikliği ile ortadan kaldırılamaz.²¹⁸ Örneğin, yönetim planında bir yüzme havuzunun belirli bloklara tahsis edildiğine ilişkin hükme yer verilmiş ise bu bloklardaki kat malikleri KMK m.16 gereği yararlanma hakkı elde etmektedir. Toplu yapı kat malikleri daha sonra beşte dört çoğunluk ile bir yönetim planını değişikliği yaparak kendilerine yararlanma hakkı tanınan toplu kat maliklerinin bu haklarını kısıtlayamamaktadır.²¹⁹ Bu hakları ortadan kaldıracak ya da kısıtlayacak bir yönetim planı değişikliği için hak sahibi kat maliklerinin her birinin rızası gerekmektedir. Aynı şekilde yönetim planının hazırlanmasında olduğu gibi yönetim planı değişikliğinde de bazı kat malikleri lehine aynı hak tesis edilmesi mümkün değildir.

Toplu yapı yönetim planında yapılacak değişiklikler toplu yapı kapsamındaki tüm ada ve parsellere yani tüm bağımsız bölümlere ilişkin olmaktadır. Zira KMK m.70 hükmünde yer alan toplu yapıların tek bir yönetim planına göre yönetileceğine ilişkin kural sonradan yapılacak olan değişikliklerde de geçerli olup parsel bazlı olarak yönetim planı değişikliği yapılabilmesi mümkün değildir. Yani birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda, bazı kat maliklerinin kendi parsellerini ve

²¹⁶ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.208

²¹⁷ Bkz. Yuk. 56,57

²¹⁸ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.209

²¹⁹ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.209

yönetimlerini konu alacak şekilde yönetim planı değişikliği yapmaları mümkün değildir.²²⁰

B. Toplu Yapı Yönetim Planının Hâkimin Müdahalesiyle Değiştirilmesi

Yönetim planı, kural olarak kat malikleri tarafından hazırlanır ve kat malikleri tarafından değiştirilir. Ancak KMK m.28/3 hükmünde, yönetim planının kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu ile değiştirileceği düzenlendikten sonra kat maliklerinin KMK m.33'e göre mahkemeye başvuru hakkının saklı olduğundan bahsedilmiştir. KMK m.33 hükmü ise kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine hâkimin müdahalesini talep etmeye ilişkindir. Dolayısıyla kat maliklerinin yönetim planının değiştirilmesi hususunda hâkimin müdahalesini talep edebileceği, KMK m.28/3 hükmünde açıkça belirtilmiştir. Ancak toplu yapı yönetim planı ile ilgili düzenlemeyi içeren KMK m.70 hükmünde benzer bir hükme verilmemiş yalnızca yönetim planının beşte dört çoğunluk ile değiştirileceği ifade edilmiştir. Bu durum toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi hususunda hâkimin müdahalesinin söz konusu olup olmadığı hususunda duraksama yaşanmasına sebep olmaktadır.²²¹ Ancak toplu yapı yönetim planı ile alakalı pek çok hususta genel hükümlerden yararlanıldığı için bu hususta da KMK m.74 atfıyla KMK m.28/3 hükmünün uygulanacağı ve toplu

²²⁰ “.....Mahallesi 17336 ada 1 parselin kat mülkiyeti tesisinde imzalanan mevcut yönetim planında açıklandığı üzere; 17336 ada 1 parselin içinde bulunduğu 48 imar adası üzerinde yetkili belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmışToplu Yapı olduğu,Mahallesi 17336 ada 1 parselde mevcut 80 bağımsız bölümden 48 bağımsız bölümün imzası ile yeni ibraz edilen 17336 ada Yönetim Planını ile diğer 47 adadan ayrılarak bir yönetim planı kapsamında değerlendirilmesi suretiyle değişiklik talebi 634 sayılı Kanunun 66, 69 ve 5711 sayılı Kanunun geçici 3 ncü maddesine aykırı olduğu tespit edildiğinden talebin karşılanması mümkün görülmemiştir.” Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2009/22 Sayılı Kararı (çevrimiçi) <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/red-kararlari>

“5711 sayılı Kanunun geçici 3. maddesi gereğince talep edilen yeni yönetim planı değişiklik talebinde; ada 1 parselin kat mülkiyetine tesisinde imzalanan mevcut yönetim planında; "..... III. Etap Toplu Yapı Yönetim Planı" başlığı altında ada 1 parselin içinde bulunduğu imar adası ile 3. Etap Toplu Yapısı olarak belirtildiği ve bu adaların üzerinde yetkili belediyelerce onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış(ve yapılacak) merkezi ısıtma tesisi vb. altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı olduğunu, bu itibarla her ada'nın münferiden yönetim planı değişikliği yapmaya yetkili olmadığı gerekçesiyleTapu Müdürlüğü tarafından Türk Medeni Kanunun 1016 ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 23 ncü maddesine göre 25.06.2008 tarih 19030 yevmiye ile ret edilmiştir.” Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2009/15 Sayılı Kararı (çevrimiçi) <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/red-kararlari>

²²¹ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.208

yapı yönetim planı bakımından KMK m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesinin istenebileceğini söyleyebiliriz.²²²

Bu noktada hukuki niteliğini sözleşme olarak kabul ettiğimiz yönetim planı için KMK m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesinin talep edilmesi durumunda bu müdahale tarafların iradelerinin yerine geçmeyecek ölçüde olmalıdır. Zira Borçlar Kanununda sözleşme serbestisi ilkesi kabul edilmiş olup tarafların iradeleri öncelenmiştir. Bu sebeple hâkimin sözleşmelere müdahalesi ancak kanunla düzenlenen belirli durumlarda söz konusu olmaktadır. Hâkimin sözleşmeye müdahalesinin bir örneği de Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerinden TBK m.28’de düzenlenen aşırı yararlanma(gabin) hâlinde söz konusu olmaktadır. TBK m.28/1 hükmüne göre *“Bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık varsa, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir.”* Kanaatimizce bu hüküm, tarafların yönetim planı hükümlerinde değişiklik için hâkimin müdahalesinin talep etmesi hâlinde de uygulanabilecek bir genel hükümdür. Şöyle ki; gerek yönetim planını imzalarken düşüncesizliğinden ya da zor durumda kalmasından yararlanılmış bir kat maliki, gerekse yönetim planı kapsamındaki bir bağımsız bölüme sonradan malik olarak yönetim planı ile bağlı olan bir kat maliki, yönetim planı hükümlerinin kendisine uygulanmasının açık bir oransızlık oluşturması sebebiyle Borçlar Kanunu genel hükümler içerisinde yer alan bu madde kapsamında hâkimin müdahalesini talep edebilmelidir.²²³ Kanaatimizce bu kat maliki hem KMK m.33 kapsamında yönetim planı değişikliğine ilişkin hâkimin müdahalesini, hem de TBK m.28 kapsamında sözleşmedeki bu oransızlığın giderilmesine ilişkin hâkimin müdahalesini talep edebilir. Ancak TBK m.28 hükmünde düzenlenen aşırı yararlanma hâlinde hâkimin müdahalesinin talep edilmesi, düşüncesizlik veya deneyimsizliğin öğrenildiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve her

²²² Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.208

²²³ Aşırı yararlanma konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Cansel, Özel, **a.g.e.**, s.182

hâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde mümkün iken, KMK m.33'e dayanarak hâkimin müdahalesinin talep edilmesi herhangi bir süre şartına tabi değildir.

KMK m.28/3 hükmünde yönetim planı değişikliği bakımından hâkimin müdahalesinin istenebileceği ifade edilmiş ancak yönetim planı değişikliği için yeter sayı olan beşte dört çoğunluk sağlanamadığı takdirde değişikliğin sağlanması için mi mahkemeye başvurulabileceği, yoksa gerekli çoğunluk sağlanıp yönetim planı değişikliği yapıldığında değişikliğin geçersiz kılınması için mi mahkemeye başvurulabileceği hususunda açıklık bulunmamaktadır.²²⁴ Doktrindeki ağırlıklı görüş ve kanaatimizce her iki halde de hâkimin müdahalesinin istenebileceğini kabul etmek gerekmektedir.²²⁵ Dolayısıyla toplu yapı yönetim planı değişikliği hususunda mahkemeye başvurulabilecek hallerden birisi yönetim planı değişikliğinin sağlanması, diğeri ise yönetim planı değişikliğinin geçersiz kılınmasıdır. Bu haller aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir.

1. Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliğinin Sağlanması İçin Hâkimin Müdahalesi

Toplu yapı yönetim planının kat maliklerinin iradesi ile değiştirilebilmesi için toplu yapı kat malikleri kurulu ya da toplu yapı temsilciler kurulunda beşte dört çoğunluk ile karar alınması gerekmektedir. Ancak çok sayıda bağımsız bölüm ve kat malikinden oluşan toplu yapılarda beşte dört çoğunlukla karar alınması oldukça zor olduğundan, yönetim planının değiştirilebilmesi için gerekli olan çoğunluğun sağlanamadığı durumlarla çokça karşılaşılmaktadır. Bu sebeple değişiklik gereksinimi bulunmasına rağmen kat maliklerinin beşte dört çoğunluk ile toplanamadığı ya da bu çoğunlukla karar alamadığı hallerde, değişiklik yapılmasını isteyen kat malikleri taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak değişikliğin sağlanmasını talep edebilirler.²²⁶

²²⁴ Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.62

²²⁵ Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.62; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s.186; Arcak, **a.g.e.**, s.792; Daylık, **a.g.e.**, s. 169,170; Oğuzman, Seliçi, Oktay- Özdemir, **a.g.e.**, s.674,675; Tekinay, **a.g.e.**, s.104,105; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.208; Germeç, **a.g.e.**, s.658; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.796; Ertaş, **a.g.e.**, s.458; Rezaki, Germeç, **a.g.e.**, s.672,673

²²⁶ Arcak, **a.g.e.**, s.792; Gökalp, **a.g.e.**, 135

Yönetim planında değişiklik yapılmasını talep eden kat malikleri bu davayı değişikliğe karşı çıkan ya da kat malikleri kurulu toplantısına katılmayan kat maliklerine karşı açmaktadır.²²⁷ Ancak toplu yapı yönetim planı değişikliği istemi, toplu yapı kat malikleri kurulunda görüşülüp karar alınmadan değişikliğin sağlanması için doğrudan mahkemeye müracaat edilemez.²²⁸ Zira yönetim planını değiştirme hak ve yetkisi münhasıran kat maliklerine ait olduğundan bu hususta mahkemenin müdahale hakkı sınırlıdır.²²⁹ Yalnızca yönetim planı değişikliği isteminin görüşülmesi amacıyla toplu yapı kat malikleri kurulunun toplanması için gerekli girişimlerde bulunulmasına rağmen kurulun toplanamaması hâlinde bu şart sağlanmış olmaktadır ve doğrudan mahkemeye müracaat edilebilir.²³⁰ Yönetim planı değişikliği yapmakla yetkili kurulun toplu yapı temsilciler kurulu olması hâlinde ise değişikliğin ayrı ayrı görüşüleceği alt kat malikleri kurullarının toplanmamasının da bu kapsama gireceği kanaatindeyiz.

Yönetim planı değişikliği için kendisine müracaat edilen mahkeme, yönetim planı hükümlerinin sadece kanuna, emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, dürüstlük kurallarına ve hakkaniyete aykırı olup olmadığı yönünde inceleme yapabilir.²³¹ Emredici hukuk kurallarına aykırı olmayan yönetim planı hükümlerinin sırf hakkaniyete aykırı olduğu gerekçesi ile mahkeme tarafından değiştirilebilmesi hususunda Yargıtay kararları arasında ihtilaf vardır. Yargıtay bazı kararlarında,²³²

²²⁷ Arcak, **a.g.e.**, s.793

²²⁸ Daylık, **a.g.e.**, s.172; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s.64; k.g. yönetim planı değişikliği için kat malikleri kuruluna başvurulmaksızın doğrudan mahkemeye başvurulabileceği yönünde Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s.796

²²⁹ “Kat mülkiyeti yasası’nın 10. maddesinin son fıkrasının uygulanması hâlindeki istisna dışında hâkim kat maliklerinin iradelerinin yerine geçecek biçimde hüküm tesis edemeyeceğinden yönetim planının değiştirilmesi mahkemeden talep edilemez.” Yargıtay 18. HD 18.1.2001 T., 2000/13464 E., 2001/ 159 K. sayılı kararı (Pulak, **a.g.e.**, s.438)

“Yargıtay’a göre yönetim planını değiştirmek veya değişiklikleri kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine işletmek kat malikleri kurulunun görevi kapsamındadır. Bu nedenle, yönetim planında yapılan değişikliklerin iptali için mahkemeye müracaat edilebilirse de salt yönetim planının değiştirilmesi ve tapuya tescili için dava açılmaz.” Yargıtay 18. HD 1.12.2008 2008/9229 E., 2008/12777 K. Sayılı kararı

²³⁰ Daylık, **a.g.e.**, s.172; Gökalp, **a.g.e.**, 135

²³¹ Arcak, **a.g.e.**, s.793; Daylık, **a.g.e.**, s. 173

“...yalnız kanunun amir hükümlerine aykırılıktan değil önemli durumlarda hakkaniyet gereği olarak da bir planın değiştirilmesi istenebilir...” Yargıtay 5. HD. 22.4.1972 T., 1972/4235 E., 1972/4302K. Sayılı kararı (Arcak, **a.g.e.**, s.811)

²³² “...Yönetim planının konusunu oluşturan hususlarda karar verme ve gerektiğinde yönetim planını değiştirme yetkisi yasaya göre münhasıran kat malikleri kuruluna ait olup yasaların emredici kurallarına aykırılık teşkil etmediği sürece hâkimin kat maliklerinin iradeleri yerine geçmek suretiyle mevcut

hâkimin emredici hukuk kurallarına aykırı olmayan hükümleri sadece hakkaniyete uygun olmadığı gerekçesiyle kat maliklerinin iradeleri yerine geçmek suretiyle değiştiremeyeceğine hükmederken bazı kararlarında,²³³ yönetim planı hükümlerinin kanuna uygun olsa bile hakkaniyete aykırı olması hâlinde hâkim tarafından değiştirilebileceğine hükmetmektedir. Kanaatimizce sözleşme serbestisi gereği kat maliklerine özgürce düzenleme imkânı tanınan hususlarda hâkim, emredici hukuk kurallarına aykırılık söz konusu olmadıkça müdahale etmemelidir. Ancak kanuna aykırı olmasa da kat maliklerinden biri için çekilmez bir durum yaratan yönetim planı hükümlerinin değiştirilmesi mahkemeden istenebilir. Yani yönetim planı hükümleri, emredici hukuk kurallarına aykırı bulunmadıkça ya da taraflardan birinin yararını ya da haklarını çekilmez hale getirmediği, mahkeme tarafından değiştirilememelidir.²³⁴ Zira kural olarak mahkemece yönetim planı değişikliğine razı olmayan kat maliklerinin razı olmuş sayılmalarına karar verilemez.²³⁵ Sözleşme niteliğinde olan yönetim planını değiştirme hak ve yetkisi münhasıran kat maliklerine ait olduğundan, mahkeme kat maliklerinin iradesi yerine geçerek karar vermemeli,²³⁶ ancak şartları olduğu takdirde sınırlı olarak müdahale etmelidir.

Yönetim planı değişikliği davasına bakan mahkeme, KMK m.33/2’de yer alan *“Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.”* hükmü gereği tarafları dinledikten sonra yönetim planı

düzenlemenin hakkaniyete uygun olmadığı gerekçesiyle değişikliğe karar vermesi olası değildir...” Yargıtay 18. HD 9.7.2001 T., 2001/6129 E., 2001/ 7027 K. sayılı kararı (Pulak, **a.g.e.**, s.437)

²³³ “...634 sayılı Kanun’un 20 .maddesinde kat maliklerinin umumi giderlere kendi arsa payı oranında katılacakları belirtilmişse de kanunun bu hükmü amir hükümlerden değildir. Kat maliklerince bunun aksine de bir esas kabul edilebilir. Nitekim olayda da bütün kat maliklerinin ısınma giderleri dışında diğer giderler ile arsa payı esasından ayrılarak mütasaviyen ödenmesi usulü kabul edilmiştir...mahkemenin sözü geçen kanunun 33. Maddesinde belirtildiği üzere tarafların menfaatleri göz önünde tutularak hakkaniyet esaslarına göre uyumsuzluğun çözümlenmesi icap eder...” Yargıtay 5. HD. 24.6.1974 T., 1974/3464E., 1974/5940K. Sayılı kararı (Arcak, **a.g.e.**, s.813,814)

²³⁴ Germeç, **a.g.e.**, s.658

²³⁵ Daylık, **a.g.e.**, s.173;“...Yönetim planı, kat malikleri arasında bir sözleşme niteliğinde olduğundan hâkim değişikliği onaylamayan kat maliklerinin iradesi yerine kaim olup onların değişikliğe muvafakat etmiş sayılmalarına karar veremez...” Yargıtay 18. HD 5.3.1998 T., 1997/13108 E., 1998/2103 K. Sayılı kararı

²³⁶ Bkz. yuk. dn.333 Yargıtay 18. HD 9.7.2001 T., 2001/6129 E., 2001/ 7027 K. sayılı kararı

hükümlerinde değişiklik yapabilir.²³⁷ Bu noktada yönetim planında yapılan değişikliklerin kat maliklerinin imzasına sunulmasının gerekip gerekmeyeceği sorusu gündeme gelmektedir. Zira KMK m.10 gereği ortaklığın giderilmesi davalarında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması suretiyle yapılması hâlinde yönetim planı kat maliklerince hazırlanamadığında, hâkimin müdahalesi ile hazırlanmakta ancak imzalamaları için öncelikle kat maliklerine sunulmakta, kat maliklerinin verilen süre içerisinde imzalamaması hâlinde ise mahkemece imzalanmış sayılmasına karar verilmektedir. Kanaatimizce yönetim planı hükümlerinin hâkim tarafından değiştirilmesi hâlinde de aynı usul uygulanarak kat maliklerine yönetim planı değişikliğini imzalamaları için süre tanınmalı, bu süre içerisinde imzalamamaları hâlinde ise imzalanmış sayılmasına mahkemece karar verilmelidir.²³⁸

2. Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliğinin Geçersiz Kılınması İçin Hâkimin Müdahalesi

Toplu yapı kat maliklerinin oybirliğiyle hazırlanan toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için oybirliği gerekmemekte, kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu ile karar alınarak yönetim planı değiştirilebilmektedir. Ancak KMK m.28/3 hükmünde hâkimin müdahalesinin talep edilebileceği düzenlendiğinden, yönetim planı değişikliğine karşı çıkan kat maliklerinin her biri taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak yönetim planı değişikliğinin geçersiz kılınmasını, yani iptal edilmesini talep edebilirler.²³⁹ Kat maliklerinin bu davayı açabilmesi için yönetim planı değişikliğinin oylandığı kat malikleri kurulunda olumsuz oy kullanmış olmaları gerekmektedir. Zira yönetim planı değişikliğinin oylandığı kat malikleri kurulunda olumlu oy kullanan kat malikleri, değişikliğin geçersiz kılınması için dava açamazlar.²⁴⁰ Ayrıca yönetim planı değişikliği hususunun kat malikleri kurulunda

²³⁷ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s.208

²³⁸ Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.64

²³⁹ Arcak, **a.g.e.**, s.793; Daylık, **a.g.e.**, s. 171

²⁴⁰ "... kat malikinin gerek doğrudan gerekse vekili(temsalcisi) aracılığıyla kat malikleri kurulunca alınan karara katılıp olumlu oy kullanmış olması durumunda bu kararın iptalini istemesi Medeni Kanun'un 2. Maddesinde öngörülen iyiniyet(dürüstlük) kurallarıyla bağdaşmaz..." Yargıtay 18. HD 21.1.2003 T., 2003/11977 E., 2003/ 118 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.174)

görüştürmeden imzalanması ile yönetim planı değişikliği yapılmasının mümkün olmadığı da unutulmamalıdır.²⁴¹

Yönetim planı değişikliğinin geçersiz kılınmasını isteyen kat malikleri, bu davayı yönetim planı değişikliğinin kanuna, emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine, dürüstlük kurallarına veya hakkaniyete aykırı olduğu gerekçeleriyle açabilir. Ancak kat malikleri, yönetim planı değişikliğini beğenmedikleri gerekçesi ile bu davayı açarak hâkimin müdahalesini talep edemezler.²⁴² Zira yönetim planı taraflar arasında sözleşme niteliğinde olduğundan, bu konuda hâkimin müdahalesi istisnaidir. Bu sebeple mahkeme sadece dava konusu yönetim planı değişikliğinin kanuna, emredici hukuk kurallarına ya da hakkaniyete aykırı hükümleri bakımından yönetim planı değişikliğini geçersiz kılabilir, yani iptal edebilir. Ancak iptal ettiği hükümlerin yerine yeni hükümler koyamaz.²⁴³ Zira yönetim planına hüküm koyma hak ve yetkisi, kat maliklerine aittir. Bu durumda, kat malikleri yönetim planı hükümlerini usulüne uygun şekilde değiştirene kadar mevcut yönetim planında yer alan hükümler uygulanmaya devam etmektedir.

Yönetim planı değişikliğinin mahkeme tarafından iptal edilebilmesi için ya bu değişikliğin usulünün ya da değişiklik ile getirilen yönetim planı hükümlerinin kanuna aykırı olması gerekmektedir. Yönetim planı değişikliği usulünün kanuna uygun olmaması durumuna örnek olarak; kat malikleri kurulunda beşte dört çoğunluk sağlanmamış olmasına rağmen değişiklik kararının alınmış olması²⁴⁴ veya yönetim planı değişikliği kararının olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısında alınmış olması²⁴⁵ örnek verilebilir. Yönetim planı hükümlerinin kanuna, emredici hukuk

²⁴¹ "...yönetim planı değişikliğinin bir kat malikleri kurulunda görüşülmesi ve karara bağlanması her ne kadar yasada yer almamış ise de mevcut planın değiştirilmesi söz konusu olduğundan bunun kat malikleri kurulunda incelenip, tartışılması gerekli olduğu dikkate alınarak bu toplantı yapılmadan imzalatılmış bulunan belgenin değişiklik olarak tescili de mümkün değildir..." Yargıtay 18. HD 20.9.1995 T., 1995/9052 E., 1995/8946 T. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.177)

²⁴² Çeliker, **a.g.m.**, s.76

²⁴³ Daylık, **a.g.e.**, s.172

²⁴⁴ "... bu durumda sözü edilen kararda bu çoğunluk sağlanmadığından, mahkemece kat malikleri kurulu kararının iptaline hükmolunması doğru bulunmuştur." Yargıtay 5. HD 25.11.1988 T., 1988/29377 E., 1988/741 K. Sayılı kararı (Karahasan, **a.g.e.**, s.326)

²⁴⁵ "...Dosyadaki bilgi ve belgelere göre kat malikleri kurulunun 09.10.2009 tarihinde toplandığı, toplantı tutanağına her ne kadar olağanüstü toplantı yazılmış ise de, yönetim planının 21. maddesi (Her yıl Ocak ve Ekim ayının ilk 10 günü içinde toplanılır) hükmüne göre olağan toplantı olduğu, kararın 2. maddesinde yönetim planı değişikliği toplantısı için 16.10.2009 tarihinde toplanılmasına karar verildiği, davacı malik K...'in toplantıya katılmadığı, 10.10.2009 tarihli tutanakta da 16.10.2009 tarihinde

kurallarına veya hakkaniyete uygun olmaması durumuna örnek olarak ise; söz konusu hükümler ile kat maliklerden biri veya birkaçı lehine aynı hak tesis edilmesi örnek verilebilir. Bu ve benzeri durumlarda yapılan yönetim planı değişikliği kanuna uygun olmadığından mahkemece iptal edilmektedir.

II. TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ İPTALİ

Yönetim planına ilişkin genel hükümlerden KMK m.28/3 hükmünde yönetim planının değiştirilmesi hususu, KMK m.70/1 hükmünde ise toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi hususu düzenlenmiş ancak yönetim planının iptali hususunda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bununla birlikte Yargıtay kararlarında yönetim planının iptali hususundan bahsedilmekte, yönetim planının kanuna aykırı hükümler içermesi ve bu hükümlerin kat maliklerine uygulanması hâlinde kat maliklerinin bu yönetim planı hükümlerinin iptali için mahkemeye başvurabileceğine hükmedilmektedir.²⁴⁶ Dolayısıyla kanunda düzenlenmemiş olsa da Yargıtay kararları ile şekillendiği üzere, yönetim planında yer alan hükümlerin iptali için mahkemeye başvurulabilmektedir. Ancak yönetim planı hükümlerinin iptali için mahkemeye başvurulmadan önce, bu hükümlerin kaldırılması ya da değiştirilmesi hususunun kat malikleri kurulunda görüşülmesi gerekmektedir.²⁴⁷ Zira kat malikleri kurulunda görüşülüp tartışılmayan yönetim planı hükümleri hakkında hâkimin müdahalesi talep edilememektedir. Kat malikleri, iptal edilmesini istedikleri yönetim planı hükümlerini kurulda görüştükleri ancak anlaşmaya varamadıkları takdirde, kanuna aykırı bu yönetim planı hükümlerinin iptali için dava açarak KMK m.33 hükmü kapsamında hâkimin müdahalesini talep edebilirler. Yönetim planı hükümlerinin iptaline ilişkin açılacak bu dava, kat malikleri kurulu kararları ve yönetim planı değişikliğinin iptali

olağanüstü toplanılmasına karar verildiği, apartman panosuna asılması suretiyle duyuru yapıldığı anlaşılmaktadır. Buna göre yönetim planının iptali ile ilgili 16.10.2009 tarihli kat malikleri kurulu toplantısının olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısı olup, yasanın aradığı şekil şartına uyulmadığından bu toplantıda alınan kararların iptali ve dolayısı ile yönetim planını değiştiren hükümlerin iptaline karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 18. HD 12.12.2013 T., 2013/4171 E., 2013/17798 K. Sayılı kararı (çevrimiçi) <https://www.kararara.com>

²⁴⁶ “.. yönetim planının Yasa’nın emredici hükümlerine aykırı olması hâlinde kat malikleri tarafından bu maddelerin iptali için her zaman mahkemeye başvurulabileceği...” Yargıtay 18.HD 16.5.2016 T., 2016/7129 E., 2016/7946 K. Sayılı kararı (Germeç, **a.g.e.**, s.699); aynı yöndeki Yargıtay 18. HD 13.10.2015 T., 2015/4787 E., 2015/14247 K. Sayılı kararı (Germeç, **a.g.e.**, s.700,701)

²⁴⁷ “...1967 tarihinden beri yürürlükte olan yönetim planındaki bazı hükümler öncelikle kat malikleri kurulunda görüşülüp tartışılmadan talep üzerine mahkemece iptal edilmeleri doğru görülmemiştir...” Yargıtay 18. HD 26.5.1998 T., 1998/4906 E., 1998/6149K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.28)

için açılan davalarla aynı niteliktedir.²⁴⁸ Yönetim planı hükümlerinin iptalini talep eden kat malikleri bu davayı, tüm kat maliklerine yöneltmek zorundadır.²⁴⁹ Zira yönetim planı ve onda yapılan değişiklikler tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlamaktadır. Toplu yapı kapsamındaki tüm yapı ve yerleri kapsayan tek bir yönetim planı bulunduğundan, toplu yapı yönetim planı hükümlerinin iptaline yönelik açılacak bir dava da tüm toplu yapı kat maliklerine yöneltilmelidir.

Yönetim planının içeriğinin düzenlenmesinde sözleşme serbestisi ilkesinin varlığından bahsederken yönetim planı hükümlerinin emredici hukuk kurallarına ve Borçlar Hukuku'nun genel hükümlerinden TBK m.27 hükmü gereği ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olamayacağından bahsetmiştik.²⁵⁰ Eğer yönetim planında emredici hukuk kurallarına, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız hükümler yer almışsa bu hükümler esasen geçersiz yani batıldır.²⁵¹ Ancak tapuya tescil edilmiş yönetim planında yazılı bulunan hükümler, iptal edilinceye kadar uygulanmaya devam edeceğinden hâkimin müdahalesi ile geçersizliğinin saptanması gerekmektedir. Dolayısıyla bu yönetim planı hükümlerinin iptali hususunda kendisine başvuru mahkemenin vereceği karar, bu hükümlerin geçersiz olduğunun tespitine yönelik olmaktadır. Ancak mahkeme, yönetim planı değişikliğinin iptalinde olduğu gibi burada da yalnızca iptal kararı vermekte, iptaline karar verdiği yönetim planı hükümlerinin yerine yeni hükümler koyamamaktadır. Zira yönetim planını düzenleme hak ve yetkisi münhasıran kat maliklerine aittir.

Yönetim planı hükümlerinin iptali için açılacak davanın konusu, yönetim planının emredici hukuk kurallarına, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı

²⁴⁸ Germeç, **a.g.e.**, s.659

²⁴⁹ "... yönetim planının... iptali tüm kat maliklerinin hukukunu yakından ilgilendirdiğinden davanın anataşınmazdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine karşı açılması gerekirken davada taraf sıfatı bulunmayan tapu müdürlüğüne karşı açılmış davanın reddi gerekir." Yargıtay 18 .HD 10.6.2015 T., 2015/1381 E., 2015/10027 K. Sayılı kararı (Germeç, **a.g.e.**, s.699)

"...yönetim planının ...maddelerinde yazılı olan ve iptali istenen maddelerin içeriği de dikkate alındığında kat maliklerinin hukukunu yakından ilgilendirdiği gözetilerek davada anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin taraf olması gerekir." Yargıtay 18. HD 3.3.2009 T., 2009/1903 E., 2009/2118 K. sayılı kararı (Karahacıoğlu,Ergin, **a.g.e.**, s.806)

"... Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. Maddesi hükmüne göre tüm kat maliklerini ve onların ardıklarını bağlayan bir sözleşme niteliğinde bulunan yönetim planının iptali istemli bir davanın ana taşınmazdaki tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerekir." Yargıtay 18. HD 22.12.2008 T., 2008/9662 E., 2008/13053 K .sayılı kararı (Germeç, **a.g.e.**, s.703)

²⁵⁰ Bkz. yuk. s.57,58

²⁵¹ Arpacı, **Apartman Yaşamının Sorunları**, s.51; Germeç, **a.g.e.**, s.659; Yavuz, **a.g.e.**, s.14

hükümleri olabilir. Bu kapsamdaki Yargıtay kararları incelendiğinde, ortak yerlerin kullanımının münhasıran bir veya birkaç bağımsız bölüme bırakılmasını öngören veya kat malikleri arasında eşitsizliğe yol açan yönetim planı hükümlerinin iptal edilebileceğini söyleyebiliriz.²⁵² Bu durumda yönetim planı hükümleri tamamen iptal edilebildiği gibi kısmen de iptal edilebilmektedir.²⁵³ Yine yönetim planının değiştirilmesi için gerekli çoğunluğun beşte dört çoğunluk olduğu, hem KMK m.28/3 hem de KMK m.70/1 hükümlerinde açıkça ve emredici nitelikte belirtildiğinden bundan farklı bir çoğunluk öngören yönetim planı hükümleri de iptal edilir. Yönetim planı hükümlerinin iptalini dava eden davacının bu hükümlerin emredici hukuk kurallarına veya ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olduğunu ve diğer kat malikleri bakımından çekilmez koşullar getirdiğini ispat etmesi gerekmektedir.²⁵⁴ Yani kanuna uygun olarak düzenlenmiş olan yönetim planı hükümlerinin mahkeme tarafından iptal edilmesi mümkün değildir.²⁵⁵

Yönetim planı hükümlerinin iptali için yukarıda sayılan sebeplere ek olarak Borçlar Kanunu genel hükümlerde yer alan sözleşmelerin iptali sebeplerinin de uygulanması gerektiği kanaatindeyiz.²⁵⁶ Zira sözleşme niteliğinde olan yönetim

²⁵² “... ortak yerlerden olan bahçeden yararlanma hakkının sadece bir kısım kat maliklerine özgülenmesi 634 sayılı yasanın 16. maddesi hükümlerine aykırı olduğundan yönetim planının 47. Maddesinde yer alan bu konuyla ilgili hükmün iptaline karar verilmesi gerektiği...” Yargıtay 5. HD 23.12.1985 T., 1985/14109 E., 1985/14254 K. Sayılı kararı (Arcak, **a.g.e.**, s.831)

²⁵³ “...anataşınmazın yönetim planının mahkemece iptaline karar verirken 32. Maddesinde yer alan ‘en altta cadde üzerinde bulunan ve tasdikli projede garaj ve alet yeri olarak gösterilen bölgelerin kullanma hakkı 9 ve 12 numaralı dairelere aittir’ hükmü ile ‘ön ve yan bahçelerde ve bina altında projede gösterilmeyip meyil dolayısıyla sonradan yapılacak tesislerin gazino-lokanta gibi tesislerin kullanma hakkı da 9 ve 12 numaralı dairelere aittir’ hükmü,...aynı hak bahsetmeyen, mutlak olmayan ortak yerlerde salt kullanım hakkı veren düzenlemeler niteliğinde olup, yasaya aykırı yönleri bulunmamakta ise de aynı maddedeki ‘sığınakın kullanım hakkı 2 numaralı daireye aittir’ hükmü, sığınak mutlak ortak yerlerden olduğundan kullanım hakkının bir veya birkaç bağımsız bölge bırakılması yasaya aykırılık oluşturmaktadır. Bu nedenle yönetim planının 32. Maddesinin yalnız sığınakla ilgili hükmünün iptaline karar verilmesi, maddedeki diğer hükümlere yönelik istemin reddine karar verilmesi gerekir...” Yargıtay 18. HD 13.4.2010 T., 2009/12939 E., 2010/5919 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu,Ergin, **a.g.e.**, s.803,804)

²⁵⁴ “... ortak yerlerden olan 8 garajın sadece 8 kat malikine özgülenmesinin, ayrıcalıklı hüküm niteliğinde sayılabilmesi ve dolayısıyla bununla ilgili maddenin iptal edilebilmesi için, ayrıcalığın önceki kat malikleri için dayanılmaz ve çekilmez ağırlıkta olduğunun, davacılarca kanıtlanması gerekirken bu yolda bir araştırma yapılmadan eksik incelemeyle sözü edilen 34. Maddenin iptal iptaline hükmolunması doğru bulunmamıştır.” Yargıtay 5. HD 10.11.1986 T., 1986/14380 E., 1986/14922 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu,Ergin, **a.g.e.**, s.834,835)

²⁵⁵ “...634 sayılı Kanun hükümlerine ve hukukun genel kurallarına uygun olarak düzenlenmiş bulunan yönetim planının 16. Maddesinin de iptaline karar verilmesi doğru bulunmamış...” Yargıtay 5. HD 7.7.1975 T., 1975/7928 E., 1975/11984 K. Sayılı Kararı (Arcak, **a.g.e.**, s.822)

²⁵⁶ Aynı görüşte Çeliker, **a.g.m.**, s.85

planına, Borçlar Kanunu'nun sözleşmelere ilişkin genel hükümlerinin kıyasen uygulanması gerekir. Buna göre yönetim planı iradeyi sakatlayan sebeplerden birinin etkisiyle hazırlanmış ise iradesi sakatlanan taraf yönetim planının iptalini talep edebilir.²⁵⁷ Yani TBK m.31 hükmünün kıyasen uygulanması sonucu, yönetim planını hata, hile, ikrah sebebiyle imzalamış olan bir kat maliki dava açarak yönetim planının iptalini talep edebilir. Ancak kat malikinin bu hükmeye dayanarak dava açması için TBK m.39 hükmü gereği 1 yıllık süre şartı vardır. Yani kat maliki, yönetim planını imzalamasına sebep olan durumu öğrendikten sonra 1 yıllık süre içerisinde dava açabilmekte, açmaz ise imzaladığı yönetim planı ile bağlı kalmaya devam etmektedir.

Yönetim planı hükümlerinin iptali için dava açılmadan önce dikkat edilmesi gereken bir diğer mesele ise, iptal davasına konu olacak yönetim planlarının geçerli olup olmadıklarının tespit edilmesidir. Zira yönetim planının kat maliklerinin oybirliğiyle kabul edilmesi şart olup kat maliklerinden bazılarının imzasının eksik olması hâlinde yönetim planı geçersiz olmaktadır. Dolayısıyla imza eksikliği sebebiyle geçersiz olan yönetim planı hükümlerinin iptali için dava açılmayacaktır.²⁵⁸ Yani iptal davasına konu olabilecek yönetim planı hükümleri, ancak kanuna uygun olarak düzenlenmiş ve tapuya ibraz edilmiş olan geçerli bir yönetim planının hükümleridir. Zira zaten geçersiz olan bir yönetim planının hükümleri, kanuna aykırı olsa da bağlayıcı olmadığından iptali için dava edilmesine gerek bulunmamaktadır.

²⁵⁷ "... yasal kapsamı içerisinde anagayrimenkulün kullanma biçimini belirleyen bir yönetim planı hükmünün iptali söz konusu olamaz. Yönetim planının imzalanmasında irade fesadı veya onu geçersiz kılan benzer bir yasal neden de bulunmadığında göre bu hükmün iptaline karar verilmiş olması doğru görülmüştür." Yargıtay 18. HD 21.11.1996 T., 1996/9316 E., 1996/10312 K. Sayılı Kararı (Karahacıoğlu,Ergin, **a.g.e.**, s.816,817)

²⁵⁸ "...Yönetim planı kat maliklerinin oybirliğiyle düzenlenir. Bunlardan birinin planı ilzam etmemesi hâlinde geçerli sayılamaz. Geçerli olmayan ve davacı ilzam etmeyen planın iptali davasında davacının menfaati olamaz. Davanın tamamen reddine karar verilmesi gerekir." Yargıtay 5. HD 21.4.1969 T., 1969/2300 E., 1969/2627 K. Sayılı Kararı (Arcak, a.g.e., s.821)

"...dava kat mülkiyetine geçilmemiş ve kat irtifaklı olarak kayıtlı bir anagayrimenkul için düzenlenen fakat henüz tapuya verilmemiş bir yönetim planının hem hakkaniyete aykırı bir hükmü içermesi hem de bazı kat maliklerinin imzalarının eksik bırakılması sebebiyle iptal edilmesi istemine ilişkindir. Buna göre eksik imzalı ve tapuya verilmemiş bir yönetim planı, yasal yönden geçerli sayılamayacağına göre bunun iptali de söz konusu olamaz." Yargıtay 5.HD 7.5.1984 T., 1984/4299 E. 1984/4132 K. Sayılı kararı (Karahacıoğlu,Ergin, **a.g.e.**, s.838)

III. 5711 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ KURULAN TOPLU YAPILARIN YÖNETİM PLANLARININ UYARLANMASI

634 sayılı KMK'nın ilk hâlinde bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulan birden çok yapılara uygulanacak hükümlere yer verilmemiş, hatta bu gibi yapılar Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kapsamına dahil edilmemişti. Günümüzde toplu yapı olarak adlandırılan bu tip yapılar o dönemde KMK kapsamına alınmadığından, bu yapıların nasıl yönetileceği ve yönetim planı hazırlayıp hazırlayamayacakları gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu hususta 13.04.1983 tarihinde kabul edilen 2814 sayılı Kanun ile bir parsel üzerinde birden çok yapının yer alması hâlinde KMK hükümlerinin uygulanmasına imkân tanınarak toplu yapıların yönetimi hususundaki sorunlar kısmen giderilmeye çalışılmıştı. Bu düzenlemeye göre tek parsel üzerinde kurulu toplu yapılar KMK'ya tabi olmakta ve yönetim planına göre yönetilmekteydi. Ancak birden fazla parsel üzerinde kurulu toplu yapılar halen KMK kapsamına alınmadığından KMK hükümlerine tabi olamamaktaydı.

Aslında bu dönemde birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapıların yönetimi için de yönetim planları hazırlanmaktaydı. Ancak birden fazla parsel üzerinde inşa edilen toplu yapılar KMK hükümlerine tabi olmadığından bu toplu yapıların hazırladıkları yönetim planları hukuki anlamda yönetim planı niteliğinde değil, Borçlar Hukuku anlamında bir sözleşme niteliğindedir.²⁵⁹ Dolayısıyla bu toplu

²⁵⁹ Daylık, bu tip sözleşmeleri yönetim planı benzeri sözleşme olarak nitelendirmektedir. (Daylık, **a.g.e.**, s.145)

“...bu şekilde site namı altında , birden çok parsel maliklerinin bir araya gelerek kurdukları birliklerde yönetim planı tabir edilen belge bağımsız bölgm malikleri arasında bir sözleşme niteliğinde olup, bundan doğacak ihtilaflar Kat Mülkiyeti Kanununa göre değil, genel hükümlere göre çözümlenir.” Yargıtay 18. HD 16.1.1996 T., 1995/12297 E. , 1996/159 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.158)

“...5711 sayılı kanun değişikliği öncesi birden fazla parsel üzerinde toplu yapı kurulması mümkün olmadığı için bu gibi yapılaşmalarda toplu yapı yönetim planı hazırlansa dahi bu sözleşme KMK hükümlerindeki yönetim planı niteliğinde kabul edilmemekte idi. Dolayısıyla bu sözleşme ile öngörülen ortak yönetimden doğacak uyuşmazlıklar genel hükümlere göre çözümlenmekte idi.” Yargıtay 3. HD 16.1.2001 T., 2000/11743 E. , 2001/263 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**,s.147)

“...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,

yapıların yönetiminden veya yönetim planından kaynaklanan uyuşmazlıklarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri yerine Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktaydı. Ayrıca yönetim planı olarak adlandırılan bu sözleşmeler genel hükümlere tabi olduğundan KMK kapsamındaki yönetim planı gibi imzalamayan kat maliklerini bağlamamakta, yalnızca imzalayan tarafları bağlamaktaydı.²⁶⁰ Hal böyle olunca birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş toplu yapılarda tek bir bağımsız bölümün el değiştirmesi hâlinde yeni malik bu sözleşme ile bağlı olmadığından yönetim hususunda uyuşmazlıklar çıkmaktaydı.

Zamanla bu tip yapıların daha da yaygınlaşmasıyla, KMK'da birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler içerecek bir değişiklik yapılması zaruri hale gelmiştir. Böylece 14.11.2007 tarihinde kabul edilen 5711 sayılı Kanun ile KMK'nın 66-74. maddelerine toplu yapılara ilişkin özel hükümler eklenmiştir. Bu hükümlerle bir veya birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş olan birden çok yapı, toplu yapı olarak nitelendirilmiş ve toplu yapıların tek bir yönetim planına göre yönetileceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla 5711 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 28.11.2007 tarihinden sonra hem tek parselde hem de birden fazla parselde toplu yapı kurulması mümkün hale gelmiş ve tüm bu toplu yapılar tek bir yönetim planına göre yönetilmeye başlanmıştır. Böylece birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapıların yönetimine ilişkin hususları düzenleyen yönetim planları da hukuken yönetim planı niteliğine kavuşmuş ve sadece imzalayanları değil, külli ve cüzi halefleri de bağlar hale gelmiştir.

5711 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan toplu yapılarda kat mülkiyeti ilişkisinin toplu yapı kat mülkiyeti şeklinde kurulması ile toplu yapılar

genel hükümlere göre çözümlenir..." Yargıtay 3. HD. 21.10.2004 T., 2004/12283 E., 2004/11368 K. Sayılı Karar (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 20 Şubat 2020

²⁶⁰ "...bitişik de olsa birden fazla parsel üzerinde müşterek kat mülkiyeti kurulmaz ise de paydaşlar ortak tesis için sözleşebilirler ve bu sözleşmeyi imzalayan kat maliki bununla bağlı olur." Yargıtay 18. HD 27.9.1993 T., 1993/7647 E., 1993/10020 K Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.157)

"...birbirine bitişik parsellerin kat malikleri arasında müşterek tesisler ve ilgili sözleşme genel hükümler göre geçerli ise de, bu sözleşme onu imzalamayan kat malikini bağlamaz." Yargıtay 18. HD 11.10.1993 T., 1993/7958 E., 1993/ 10638 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.157)

"Ayrı ayrı parseller üzerinde kurulan binaların bağımsız bölüm malikleri ortak yerleşin yönetimi için sözleşme ile ortak bir yönetim tarzı kabul edebilir iseler de böyle bir kabul genel hükümlere tabi bir sözleşme niteliğinde olup yalnız tarafları bağlar." 15.10.1993 T., 1993/8742 E.,1993/10955 K. Sayılı kararı (Daylık, **a.g.e.**, s.157)

doğrudan bu statüye tabi olmaktadır. 5711 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan toplu yapıların ise KMK'nın toplu yapılar için öngördüğü şartları sağlayarak toplu yapı yönetimine geçmesi gerekmektedir.²⁶¹ Bu yapıların toplu yapı statüsüne geçmek için takip etmeleri gereken prosedür, 5711 sayılı kanunla KMK'ya eklenen geçici madde 3'te *"Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim plânları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır."* şeklinde ifade edilmiştir. Aynı hükmün ikinci cümlesi ise *"Yönetim plânında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir."* şeklindedir. Buna göre bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılar, toplu yapı kat maliklerinin çoğunluğu ile karar vererek yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarladıkları takdirde toplu yapı yönetimine geçebileceklerdir. Ancak bu hükümle, 5711 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapıların yönetim planlarının KMK hükümlerine uyarlanması için altı aylık bir süre tanındığından bu süre 28.05.2008 tarihinde dolmuştur. Dolayısıyla bu tarihe kadar toplu yapı kapsamındaki tüm yapı ve yerleri kapsayacak tek bir yönetim planı oluşturup toplu yapı yönetimine geçmeyen toplu yapılar, hukuken toplu yapı statüsünü kazanamamışlardır.

Uygulamada toplu yapı yönetimine geçilmesi için tanınan süre içerisinde yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlamayan ve bu sebeple toplu yapı yönetimine geçememiş olan çok sayıda toplu yapı vardır. Yargıtay ise bu yapılara KMK hükümlerinin uygulanmayacağı yönündeki içtihadını halen istikrarlı bir şekilde devam ettirmektedir.²⁶² Yargıtay'ın bu içtihatları, esasen 5711 sayılı kanun ile yapılan

²⁶¹ Ömer Lütfi Coşar, "Toplu Yapılarda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanuna Uyarlanmamış Yönetim Planlarının Uygulanması Sorunu", **İBD**, C:86, S:2, İstanbul, 2012, s.241- 247, s.242; Gökalp, **a.g.e.**, s.471

²⁶² "...davaya konu sitenin dava tarihinde 5711 sayılı Yasa'ya uygun biçimde toplu yapı sistemine geçmediği anlaşılmaktadır. 5711 sayılı Yasa ile birden çok parsel üzerinde kurulu bulunan toplu yapılar Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına dahil edilmiş ise de; yönetim planında gerekli değişiklikleri yaparak toplu yapı yönetimine geçmemiş olan yapılarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulama olanağı yoktur. Böyle olunca görev hususunun da Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre değil, genel hükümlere göre belirlenmesi gerekmektedir." Yargıtay 3. HD 25.10.2010 T, 2010/12003 E., 2010/17360 K. sayılı kararı (Coşar, **a.g.m.**, s.242)

Yargıtay 20. HD 18.9.2017 T., 2017/4820 E, 2017/6495 K.; Yargıtay 20. HD 17.1.2018 T., 2017/1177 E, 2018/220 K.; Yargıtay 20. HD 17.12.2018 T., 2017/4442 E, 2018/8287 K.; Yargıtay 20. HD 21.1.2019 T., 2018/5967 E., 2019/307 K.; Yargıtay 20. HD 2.5.2019 T., 2019/1966 E., 2019/3010 K.;

değişiklik öncesi içtihadı ile aynı yöndedir. Zira 5711 sayılı kanun ile birden fazla parsel üzerinde toplu yapı kurulması ve bu yapıların tek bir yönetim planına göre yönetilmesi kabul edilse dahi bu tarihten önce kurulan toplu yapıların yönetim planlarını yeni kanuna uyarlamaları zorunludur. Dolayısıyla yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlayarak toplu yapı yönetimine geçmemiş olan toplu yapıların KMK hükümlerine göre toplu yapı olarak kabul edilmesi ve uyguladıkları yönetim planlarının da hukuken yönetim planı niteliğinde kabul edilmesi mümkün değildir.²⁶³

Bu noktada birden çok parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda toplu yapı yönetimine geçilmemiş olsa dahi KMK hükümlerinin uygulanabileceği bir istisnadan bahsetmemiz gerekmektedir. Söz konusu istisna uyuşmazlığın taraflarının uyuşmazlığa konu toplu yapının aynı parseli üzerinde kat maliki veya yönetimi olmasına ilişkindir. Bu durumda birden fazla parsel üzerinde yer alan ancak henüz toplu yapı yönetimine geçilmemiş olan bir toplu yapıdan kaynaklanan uyuşmazlığın her iki tarafı da aynı parsel maliki veya yönetimi ise bu uyuşmazlığa toplu yapı yönetimine geçilmemiş olmasına rağmen KMK hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.²⁶⁴ Örneğin; davacının X toplu yapısı içerisinde yer alan Y ada, Z parselinin yönetimi, davalının da bu parseldeki kat maliklerinden biri veya birkaçı olması hâlinde, toplu yapı yönetim planı hazırlanıp resmî işlemler tamamlanması suretiyle toplu yapı yönetimine geçilmemiş olsa dahi, KMK'nın toplu yapılara ilişkin hükümleri uygulanmalıdır. Ancak Yargıtay sadece bu durumda verdiği kararlarda, toplu yapı yönetimine geçilmemiş olmasını KMK hükümlerinin uygulanmasına engel olarak kabul etmemekte, bu istisna haricinde toplu yapı yönetimine geçilmemiş olan yapıları KMK kapsamının dışında tutmaktadır.

Yargıtay 20. HD 7.5.2019 T., 2019/286 E., 2019/3190 K. Sayılı Kararları (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 21 Ocak 2020

²⁶³ Coşar, a.g.m., s.243

²⁶⁴ "...davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu, Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 Sayılı Kanun'un 22. maddesiyle Kat Mülkiyeti Kanununun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen toplu yapılara ilişkin özel hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği ve ancak davacı yönetimin 606 ada 3 numaralı parsel yönetimi olduğu ve davalının da aynı parselde kat maliki olduğu anlaşılmıştır.

Mahkemeye uyuşmazlığın aynı parsel ile ilişkili olduğu ve KMK'nın hükümlerinin uygulanması gerektiği gözetilerek işin esasına girilip taraf delilleri toplanmak suretiyle oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiştir." Yargıtay 20. HD 4.12.2018 T., 2018/5780 E., 2018/7852 K. Sayılı Kararı (çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 13 Şubat 2020

Yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlayarak toplu yapı yönetimine geçmemiş olan birden fazla parsel üzerinde kurulu toplu yapıların, 5711 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden sonraki altı aylık sürenin dolduğu 28.05.2008 tarihinden sonra artık toplu yapı yönetimine geçme imkânı var mıdır? 5711 sayılı kanunla KMK’da değişiklik yapılmasından sonra 23.6.2009 tarihinde kabul edilen 5912 sayılı kanunla KMK’da bir değişiklik daha yapılmıştır. Bu kanunla KMK’ya eklenen geçici madde 2 hükmünde ise *“Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir.”* ifadesine yer verilmiştir.²⁶⁵ Bu hüküm ile 5711 sayılı kanunla KMK’ya eklenen geçici 3. Madde hükmünün aksine toplu yapı yönetimine geçmek üzere yönetim planlarını uyarlamak için bir süre sınırı getirilmemiştir. Dolayısıyla 5912 sayılı kanunla eklenen geçici madde 2 hükmü uyarınca mevcut toplu yapı kat maliklerinin salt çoğunlukla karar alıp yönetim planını KMK hükümlerine uyarlaması hâlinde toplu yapı yönetimine geçmesinin mümkün olduğunu söyleyebiliriz.²⁶⁶

Kanun koyucunun bu hükümlerle toplu yapıların yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlayarak toplu yapı yönetimine geçmelerini zorunlu kılmamış olması dikkat çekmektedir. Kanun koyucu bu geçici madde hükmü ile yalnızca toplu yapı yönetimine geçmek isteyenlerin uyarlama amacıyla yapacakları bu yönetim planı değişikliği için beşte dört çoğunluk yerine salt çoğunlukla karar alınmasını sağlamıştır. Yani yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlamayan toplu yapılar için bir yaptırım getirilmemiştir.²⁶⁷

Toplu yapı yönetimine geçmek amacıyla yapılacak yönetim planı değişikliği, KMK hükümlerinin toplantıya çağırma ve karar alma usullerine uygun olarak yapılmalı ve bu yönetim planı değişikliği tapu siciline işlenmelidir.²⁶⁸ Yönetim planı

²⁶⁵ “5912 sayılı Kanun’un geçici 2. Maddesi ile değişiklik sonrası altı aylık süre kalkmıştır.” Özmen, **Tapu Daireleri Uygulamaları**, s.47

²⁶⁶ Coşar, **a.g.m.**, s.246

²⁶⁷ Özmen, **Tapu Daireleri Uygulamaları**, s.47

²⁶⁸ Bu uyarlama için dahi KMK hükümlerinin uygulanmaması gerektiği düşünülürse TMK’nın paylı mülkiyete ilişkin hükümlerinden 689 vd. maddeleri uyarınca bir anlaşma yapılarak yönetim planının uyarlanması sağlanmalıdır. Yönetim planı değişikliğinin TMK kapsamında bir anlaşma ile yapılması durumunda bu anlaşmanın usulüne ve içeriğine ilişkin davalar Asliye Hukuk Mahkemesinde görülmelidir. Coşar, **a.g.m.**, s.245

değişikliğinin içeriği ise 5711 sayılı kanunla getirilen toplu yapı hükümlerine uygun olmalıdır. Öncelikle toplu yapı kapsamındaki tüm yapı ve yerleri kapsayacak tek bir yönetim planı yapılmalı, birden fazla yönetim planı oluşturulmuşsa tek bir yönetim planında birleştirilmelidir. İkinci olarak ise yönetim planında ortak yer ve tesislerin nasıl kullanılış biçimi ile tahsis edildiği parsellere veya bağımsız bölümlerin belirtilmesi gerekmektedir. Ancak salt çoğunlukla yapılacak bu yönetim planı değişikliğinde yalnızca toplu yapıya ilişkin hususlarda karar alınabilecektir.²⁶⁹ Eğer bu yönetim planı değişikliği ile beraber KMK m.28’de düzenlenen diğer hususlarda da değişiklik yapılmak isteniyorsa toplu yapılara ilişkin hükümlerin salt çoğunlukla, diğer hükümlerin ise beşte dört çoğunlukla kabul edilmesi gerekmektedir. Toplu yapı yönetimine geçilmesi amacıyla yapılacak bu yönetim planı değişikliği için salt çoğunluğun dahi sağlanamaması hâlinde ise gerekli yönetim planı değişikliğinin yapılması için KMK m.33 hükmünde düzenlenen hâkimin müdahalesinin talep edilebilmesi gerekmektedir.²⁷⁰ Zira yönetim planı değişikliği yapılması için kat malikleri kurulunun toplanamadığı veya beşte dört çoğunlukla karar alınamadığı durumlarda değişiklik yapılmasını isteyen kat malikleri KMK m.28/3 hükmü gereği KMK m.33 hükmüne dayanarak hâkimin müdahalesini talep edebilmektedir. Kanaatimizce yönetim planlarının KMK hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak yönetim planı değişikliğinde de aynı durum söz konusu olduğundan, yönetim planının KMK hükümlerine uyarlanması suretiyle toplu yapı yönetimine geçilmesi için hâkimin müdahalesi talep edilebilir.²⁷¹

Bu şekilde değişiklik yaparak yönetim planlarını KMK hükümlerine uyarlayan toplu yapıların artık toplu yapı yönetimine geçtiği kabul edilmeli ve bu toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda KMK hükümleri uygulanmalıdır.²⁷² Bu yönetim planının tapu siciline işlenmesinden sonra, değişikliğe itiraz eden kat maliklerinin itirazlarının ise toplu yapı yönetim planı değişikliğine karşı iptal davası açılması olarak değerlendirilmesi ve KMK hükümlerine tabi olması gerekmektedir. Yalnızca 5711 sayılı kanun öncesi kurulan toplu yapıların yönetim planlarını KMK

²⁶⁹ Özmen, Tapu Daireleri Uygulamaları, s.49

²⁷⁰ Özmen, Tapu Daireleri Uygulamaları, s.50

²⁷¹ Yönetim planının hâkimin müdahalesiyle değiştirilmesi konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Yuk. s.96-101

²⁷² Coşar, **a.g.m.**, s.246

hükümlerine uyarlamasının zorunlu olmadığı ve bu uyarlamayı yapmamış olan toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklar için KMK hükümlerinin uygulanamayacağı unutulmamalıdır.

SONUÇ

“Toplu Yapılarda Yönetim Planı” konusunu daha iyi kavrayabilmek için öncelikle “Toplu Yapı” kavramını özümsemek gerekmektedir. Zira toplu yapılar klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki tek bir ana yapıdan daha fazla yapı ve ortak yerler barındırdığı için toplu yapı yönetim planı klasik kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetim planından farklıdır.

Toplu yapı kavramı ilk olarak Yargıtay kararlarında kullanılarak daha sonra ise 5711 sayılı kanun değişikliği ile KMK’da tanımlanarak hukuk düzenimizde yerini almıştır. 5711 sayılı kanunla KMK’ya “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında dokuzuncu bölüm eklenmiş ve bu bölümde toplu yapının kapsamı, toplu yapı ortak yerleri, vaziyet plan ve projeleri, toplu yapı yönetimi, toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi, yönetici ve denetçi atanması, ortak giderlere katılma ve geçici yönetim hususları düzenlenmiştir.

Toplu yapıları, KMK m.66 ve Toplu Yapı Yönetmeliği m.4/1’den hareketle, bir veya birden fazla imar parseli üzerinde yer alan, belirli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olan, bünyesinde yönetim bakımından birbirleriyle bağlantılı alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesisler ile birden çok blok veya blok niteliğinde olmayan yapı barındıran ve tek bir yönetim planına göre yönetilen yapılar olarak tanımlayabiliriz.

KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği’nin ilgili hükümlerinde toplu yapılar tanımlanmakta ancak toplu yapıların nasıl ve ne zaman kurulmuş olacağı hususları açıklanmamaktadır. Bu hususta Yerel Mahkemeler ve Yargıtay’ın da incelemeleri doğrultusundaki kanaatimiz KMK’daki gerekli şartları sağlayan parseller üzerinde inşa edilen ve gerekli şartları sağlayan yapılar üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti ilişkisi kurulması ile toplu yapıların kurulmuş olacağıdır. Toplu yapı kurulması için bu kapsamdaki yapıların sağlaması gereken şartları, bu yapılar ile ortak yer ve tesislerinin

tamamlanmış olması, bu yapıların kargir olması ve bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin her birinin başlı başına kullanılmaya elverişli olması; üzerinde toplu yapı kurulacak olan parsellerin sağlaması gereken şartları ise parsellerin bitişik veya komşu olması, her parselin ayrı işleme konu edilmesi ve birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda parsellerin bütün olarak işleme alınması olarak sayabiliriz.

Toplu yapıların kurulma usulü ise KMK ve Yönetmelik hükümlerinde zikredilen mimari proje ve vaziyet planı, yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planı belgeleri ile tapu dairesine kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması için başvuru yapılmasıdır. Tapu dairesince toplu yapı kapsamındaki yapıların üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması ile toplu yapılar da kurulmuş olmaktadır.

Toplu yapı kurulması için gerekli olan mimari proje, vaziyet planı ve yapı kullanma izin belgelerinin parsel bazlı olarak hazırlanması gerekirken yönetim planının toplu yapı kapsamındaki tüm parselleri kapsayacak şekilde tek bir tane hazırlanması gerekmektedir. Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayacak şekilde tek bir yönetim plânı düzenleneceği hususu KMK m.70/1 hükmünde emredici şekilde düzenlenmiştir. Dolayısıyla toplu yapı kapsamındaki blok, ada veya parseller için ayrı ayrı yönetim planları düzenlenmesi mümkün değildir. Ancak bu hüküm kat irtifakı ve kat mülkiyet tesisinde toplu yapı kapsamındaki her parselin ayrı ayrı dikkate alınacağını ifade eden KMK.66/2 hükmü ile çelişmektedir. KMK m.66/2 ve KMK m.70/1 hükümlerinin arasındaki çelişkiyi gidermek için tüm parselleri kapsayacak şekilde tek bir yönetim planı düzenlenmesine hükmeden KMK m.70/1 hükmünün, yönetim planlarının her bir parsel için ayrı ayrı ancak toplu yapı yönetimi bakımından özdeş hükümler içerecek şekilde düzenlenmesi şeklinde değiştirilmesi ve böylece kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken parsel bazlı yönetim planlarının tapuya ayrı ayrı ibraz edilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Toplu yapıların kurulması için olağan usul, toplu yapı kapsamındaki yapıların inşasını tamamlanması sonucu kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasıyla gerçekleşmektedir. Ancak klasik kat mülkiyeti ilişkisinde var olan ortaklığın giderilmesi davasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması yoluyla giderilmesi usulünün tek parsel toplu yapılar bakımından da geçerli olmalıdır. Birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılar bakımından ise parsel bazlı olarak hazırlanması gereken

bu evrakların mahkeme tarafından tamamlanması daha zor olduğundan bu usulün uygulanması şu an için mümkün olmamaktadır.

Üzerinde daha önce klasik kat mülkiyeti kurulmuş yapıların ya da tek parsel üzerinde kurulmuş olan toplu yapıların sonradan birleşmesi suretiyle birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapı oluşturmalarının mümkün olup olmadığı hususunda da mevzuatta bir açıklık bulunmamaktadır. Bu husustaki kanaatimiz ise toplu yapıyı oluşturacak parsellerin vaziyet ve yönetim planlarının toplu yapılara ilişkin KMK ve Toplu Yapı Yönetmeliği hükümlerine uygun hale getirilmesi ile yeni bir toplu yapının kurulmasının mümkün olduğu yönündedir.

Klasik kat mülkiyeti ilişkisinde yönetimin kapsamı ana taşınmaz ve ana taşınmazın ortak yerleri ile sınırlı olduğundan ana taşınmaz, kat malikleri kurulu tarafından yönetilmektedir. Toplu yapıların yönetimi ise toplu yapı kapsamında çok sayıda blok veya blok niteliğinde olmayan yapı ile bunlara tahsis edilen ortak yer ve tesisler olduğundan yalnızca toplu yapı kat malikleri kuruluna bırakılmamıştır. Toplu yapı yönetimindeki yetki ve sorumluluk, toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunun yanı sıra her bir blok kapsamındaki bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulu, toplu yapı kapsamındaki blok olmayan tek bağımsız bölüm niteliğindeki yapıların maliklerinden oluşan blok olmayan yapılar kat malikleri kurulu, birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapılarda adada bulunan parsellere ait bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulu arasında paylaştırılmıştır. Dolayısıyla toplu yapılar tek bir kurul tarafından değil birden çok kurul tarafından yönetilmektedir.

KMK'da toplu yapıların yönetimi başlığı altında kat malikleri kurullarının yanı sıra ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu olarak adlandırılan istisnai kurullardan da bahsedilmiştir ki bu kurullar ancak yönetim planında yönetim yetkisinin temsilciler kuruluna ait olacağının düzenlenmesi hâlinde yetkili olmaktadır.

Toplu yapı yönetim organlarından sonuncusu olan yönetici ya da yönetim kurulu ile denetçi ya da denetim kurulu ise yönetim planında aksinin düzenlenmemesi hâlinde atanması gerekli yönetim organlarıdır. Dolayısıyla toplu yapının yönetimi ve denetimi için yönetici veya denetçi atanması hususu toplu yapı yönetim planındaki düzenlemeye bağlıdır.

Toplu yapıların kurulması aşamasında sunulması gereken toplu yapı yönetim planı, toplu yapının yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususlarını düzenleyen sözleşme hükmünde bir belgeyi ifade etmektedir.

KMK m.28/1 hükmünde sözleşme hükmünde olduğu belirtilen yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme mi karar mı olduğu hususunda doktrinde farklı görüşler vardır. Doktrinde ağırlıklı olarak savunulan görüşe ve kanaatimize göre kanun hükmünde yönetim planının sözleşme hükmünde olduğu açıkça ifade edildiğinden hukuki niteliğini de sözleşme olarak kabul etmek daha doğrudur. Ancak yönetim planı, kendisini imzalayan tarafların yanı sıra onların külli ve cüzi haleflerini de bağlamakta olduğundan onu Borçlar Hukuku kapsamındaki klasik bir sözleşme olarak değil de kendine özgü bir sözleşme olarak nitelendirmek gerekmektedir.

Toplu yapı yönetim planı da KMK m.28/4 ve KMK m.70/1 hükümleri gereği toplu yapı kapsamındaki kat malikleri, onların külli ve cüzi halefleri ile yönetici ve denetçileri bağlamaktadır. Yönetim planının kat maliklerinin külli ve cüzi haleflerini de bağliyor olması hususunda da doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bu durum bir görüşe göre yönetim planı ile eşyaya bağlı borç yaratılmış olmasından kaynaklanmaktayken diğer görüşe göre yönetim planının sözleşmelerin üçüncü kişilere karşı etkili olduğu istisnai hallerden birisi olmasından kaynaklanmaktadır. Yönetim planının külli ve cüzi halefleri de bağlaması hususu kanun hükmü ile kabul edilmiş olduğundan yönetim planının kanundan doğan eşyaya bağlı borç yaratan bir sözleşme olduğu kanaatindeyiz.

Toplu yapı yönetim planında toplu yapının yönetimi ile ilgili olmak şartıyla her türlü husus düzenlenebilmektedir. Yönetim planının içeriğinin belirlenmesi konusunda kat maliklerine geniş bir alana bırakılmış olmasına rağmen yönetim planında yönetim ile ilgili olmayan hususlara yer verilmemelidir. Zira yönetim planında yönetim ile ilgili olmayan hususların da düzenlenmesi hâlinde bu hükümlerin yalnızca yönetim planını imzalayan tarafları bağladığı, cüzi halefleri bağlamadığı Yargıtay kararları ile ortaya konmuştur. Dolayısıyla toplu yapı yönetim planı hazırlanırken kat malikleri sözleşme serbestisi ilkesi gereği toplu yapı yönetim planının içeriğini diledikleri gibi belirleyebilseler de KMK m.28 hükmünün sınırları

dışına çıkılması hâlinde bu hükümlerin yalnızca toplu yapı yönetim planını imzalayan tarafları bağlayacağı unutulmamalıdır.

Toplu yapı yönetim planı kural olarak kat malikleri tarafından oybirliği ile hazırlanan bir sözleşmedir. Kat maliklerinden biri veya birkaçının yönetim planını imzalamaması hâlinde mahkemece yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar verilmesi kural olarak mümkün değildir. Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere yönetim planı sözleşme niteliğindedir. Bu sebeple hâkimin, kat malikinin iradesi yerine geçerek yönetim planını imzalanmış sayılmasına karar vermesi doğru değildir.

Yönetim planının mahkeme tarafından imzalanmış sayılamayacağı kuralının tek istisnası, ortaklığın giderilmesi davası sırasında paylaşmanın kat mülkiyeti kurulmak suretiyle giderilmesine karar verilmesi hâlinde görülmektedir. Bu durumda hâkim öncelikle taraflardan yönetim planı hazırlamalarını ve oybirliğiyle imzalamalarını, tarafların yönetim planı hazırlamamaları hâlinde mahkeme tarafından hazırlanmış olan yönetim planını imzalamalarını talep etmekte, bunu da yapmamaları hâlinde yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar vermektedir. Tek parsel toplu yapılarda da bu usul ile kat mülkiyeti kurulabileceği kanaatinde olduğumuzdan toplu yapı yönetim planı de yalnızca bu halde mahkeme tarafından imzalanmış sayılabilmektedir.

Toplu yapı yönetim planının hazırlanma aşamasında titiz davranılması sonradan meydana gelebilecek sorunları büyük ölçüde çözmektedir. Zira yönetim planının sonradan değiştirilmesi mümkün olmakla beraber bunun için beşte dört nitelikli çoğunluk öngörüldüğünden binlerce bağımsız bölümden oluşan toplu yapılarda bu yeter sayıyı sağlamak oldukça zordur. Dolayısıyla toplu yapı kapsamındaki tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri baştan ince düşünülmeden hazırlanmış olan bu yönetim planı hükümleri ile bağlı olmak zorunda kalabilmektedirler.

Yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluk KMK m.28 hükmünde kat maliklerinin beşte dördü olarak ifade edilmekteyken toplu yapı yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluk KMK m.70 hükmünde toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının beşte dördü olarak ifade edilmektedir. KMK m.70 hükmü iki yönden izaha muhtaçtır. Birincisi yönetim planı değişikliği yapma yetkisinin toplu yapı temsilciler kuruluna mı ait olduğu, ikincisi

gerekli çoğunluğun hesaplanmasında kat maliklerinin mi, bağımsız bölümlerin mi yoksa temsilcilerin mi sayısının dikkate alınması gerektiğidir.

Kanaatimizce KMK m.70 hükmü ilk olarak, toplu yapı yönetim planını değiştirme hak ve yetkisinin toplu yapı temsilciler kuruluna ait olduğu şeklinde anlaşıldığından hatalı ele alınmıştır. Zira toplu yapıların asıl yönetim organı, toplu yapı kat malikleri kurulu olup toplu yapı temsilciler kurulu ancak yönetim planında toplu yapı yönetiminin bu kurula devredilmesinin öngörüldüğü hallerde oluşturulan istisnai bir kuruldur. Dolayısıyla toplu yapının yönetim hak ve yetkisine sahip olan toplu yapı kat malikleri kurulunun toplu yapı yönetim planını değiştirme hak ve yetkisine sahip olmadığını düşünmek mümkün olmadığından bu yetkinin kural olarak toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğunu ancak özel olarak yetkilendirilmesi hâlinde toplu yapı temsilciler kuruluna ait olduğunu ortaya koymak gerekmektedir.

İkinci olarak ise, toplu yapı yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluğun hesabında KMK m.70 hükmünde zikredilen toplu yapı temsilciler kurulunun temsil ettiği bağımsız bölüm sayısını, toplu yapı kapsamındaki kat maliklerinin sayısı olarak kabul etmek gerekmektedir. Bu yeter sayının da toplu yapı yönetim planı değişikliğinin blok veya blok niteliğinde olmayan kat malikleri kurullarında görüşülerek olumlu ve olumsuz oy sayılarının temsilcilere bildirilmesi, temsilcilerin de temsilciler kurulunda bu oyların sayısını açıklayarak hesaplanması gerekmektedir.

Toplu yapı yönetim planında değişiklik yapılması hususunda yeterli çoğunluk sağlanamadığı ya da kat malikleri kurulunda yönetim planı değişikliği yapılmasına karar verilmesine rağmen bazı kat maliklerinin değişikliği onaylamaması durumlarında mahkemeye başvurarak hâkimin müdahalesini talep etme imkânı söz konusu olmaktadır. Ancak yönetim planı kat malikleri arasında sözleşme niteliğinde bir belge olduğundan hâkimin yönetim planına müdahalesi yönetim planının kanuna, emredici hukuk kurallarına, kamu düzenine ve hakkaniyete aykırı hükümleri ile sınırlıdır.

Toplu yapı kat maliklerinin yönetim planının değişikliklerinin iptalinin yanı sıra toplu yönetim planının kanuna aykırı hükümlerinin iptali için de mahkemeye başvurma hakkı vardır. KMK'da yönetim planının iptaline ilişkin bir düzenleme yer almamakla beraber bu husus Yargıtay kararları ile şekillenmiştir. Buna göre toplu yapı yönetim planının kanuna aykırı hükümler içermesi hâlinde her bir kat maliki

mahkemeye başvurarak bu hükümlerin iptalini talep edebilmektedir. Yönetim planının iptaline ilişkin davanın konusu yönetim planının emredici hukuk kurallarına, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız hükümleridir. Ancak bu hükümler, yönetim planında düzenlendiklerinde zaten batıl olduklarından mahkemenin kararı bu hükümlerin geçersiz olduğunun tespitiinden ibarettir.

Toplu yapılar 5711 sayılı Kanun'un kabul edildiği 2007 yılından beri mevzuatımızda yer almasına ve bu kanun değişikliği öncesi kurulan toplu yapılar için yönetim planlarını uyarlayarak toplu yapıya geçme imkânı tanınmış olmasına rağmen günümüzde halen toplu yapı statüsünü kazanmamış toplu yapılar mevcuttur. Halbuki KMK'ya eklenen geçici maddelerle önceden kurulmuş olan bu toplu yapıların toplu yapı yönetimine geçmek amacıyla yapacakları ilk yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluk kat maliklerinin beşte dört nitelikli çoğunluğu yerine salt çoğunluğu olarak kabul edilmiştir. Bu hükümle toplu yapı yönetim planlarının uyarlanması için kolaylık sağlanmıştır ancak toplu yapı yönetimine geçme zorunluluğu getirilmemiştir. Dolayısıyla yönetim planlarını uyarlayarak toplu yapı yönetimine geçmemiş olan toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemeleri yerine asliye hukuk mahkemelerinde görülmekte ve bu uyuşmazlıklarda KMK hükümleri yerine Borçlar Kanunu ve Medeni Kanun'un genel hükümleri uygulanmaktadır. Ancak binlerce bağımsız bölümden oluşan toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıkların Borçlar Kanunu ve Medeni Kanun hükümleri ile çözülmeye çalışılması da başlı başına bir sorun oluşturmaktadır. Zira KMK'da yer alan hükümler dahi toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıkları çözüme kavuşturmakta yetersizdir. Kanaatimizce KMK'ya eklenen bu geçici maddelerle toplu yapıların yönetim planı uyarlaması yaparak toplu yapı yönetimine geçmelerinin zorunlu tutulması yerinde olurdu.

Ayrıca uyuşmazlıkların çözümünde ilk olarak yararlanılacak kaynak kat malikleri arasında sözleşme niteliğinde olan toplu yapı yönetim planı olmakla beraber toplu yapı yönetimine geçmemiş olan toplu yapıların yönetim planları KMK kapsamında yönetim planı olarak değil Borçlar Hukuku kapsamında genel nitelikte bir sözleşme olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu yönetim planları KMK'da düzenlenen külli ve cüzi halefleri bağlama gibi haklara sahip olmamakta yalnızca onu imzalayan tarafları bağlamaktadır.

Tüm bu sebeplerle toplu yapı yönetim planlarının hazırlanma veya toplu yapı yönetimine geçmek amacıyla yapılacak uyarlanma aşamalarında özenli davranılarak yönetim hususunda ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesi hem toplu yapıların yönetimini hem de sonradan meydana gelecek uyuşmazlıkların çözümünü kolaylaştırmaktadır. Dolayısıyla toplu yapı yönetim planının Kat Mülkiyeti Hukuku'ndaki yerinin anlaşılması ve kırtasiyelerden matbu bir şekilde hazırlanmış olarak alınan yönetim planları yerine toplu yapının özellikleri göz önünde bulundurularak hazırlanmış yönetim planlarının tercih edilmesi gerekmektedir.



KAYNAKÇA

Türk Eşya Hukuku(Ayni Haklar)- 2. Kitap: Mülkiyet, 2. Bs.,
Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973.

Akipek, Jale:

“Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti”, **Ankara Barosu Dergisi**,
C:23, S:3, Ankara, 1966, s.475-490.

Aksan Nar,
Şerife:

“Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim”,
Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan, 2013.

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C:V/1, 2. Bs., Ankara,
Seçkin, 2019.

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. 103-116.

Arcak, Ali:

Yönetim Planı, 2. Bs., Ankara, Seçkin Kitabevi, 1988.

Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları,
2. Bs., İstanbul, Temel Yayınları, 1994 (Apartman Yaşamının
Sorunları).

Arpacı,
Abdülkadir:

Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul,
Bedir Yayınevi, 1984 (Kat Mülkiyetinde Yönetim).

“Paylaştırmamanın Kat Mülkiyetine Çevrilme Suretiyle Yapılmasma İlişkin Bazı Önemli Sorunlar ve Çözüm Yolları”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C: 14, S: 4, Aralık 1988, Sayfa: 45-51, (çevrimiçi) <https://jurix.com.tr/>.

Arslan, İlknur,

Kırmızı,

Mustafa:

Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 1. Bs., Ankara, Bilge, 2012.

Arslan,

Zeynep:

“Eşya Hukukunun Temel İlkeleri Karşısında Kat İrtifakı Ve Kat Mülkiyetinin Niteliği”, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C:6, S:12, Temmuz 2015, 115-134, (çevrimiçi) <https://www.jurix.com.tr/>.

Ayan,

Mehmet:

Eşya Hukuku II, 9. Bs., Ankara, Seçkin, 2016.

“Paylı Mülkiyette Yönetim”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 10, S. 3-4, 2002, s.7-21, (çevrimiçi) <https://dergipark.org.tr/tr/>.

Aybay, Aydın:

“Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2008/1, İstanbul, s. 351-367.

Aybay, Aydın;

Hatemi,

Hüseyin:

Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1996.

- Ayyıldız,
Güneş: “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni Ve Uygulama”, **İBD**, C.80, S.2, İstanbul, 2006, s.675-706.
- Bağcı, Ömer: “Kat Mülkiyetinde Cins Tahsisi’ne Yönelik Düşünceler”, **HAD**, C.22, S.1., 2017, S.301-315.
- Belen,
Herdem: “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması Ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar”, **Prof. D. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, y.y.,2000.
- Biyan, Özgür: **Apartman, Site ve İş Hanı Yönetimleri**, 11. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- Bozkurt,
Cemile: “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.
- Coşar, Ömer
Lütfi: “Toplu Yapılarda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanuna Uyarlanmamış Yönetim Planlarının Uygulanması Sorunu”, **İBD**, C:86, S:2, İstanbul, 2012, s.241- 247.
- Çeliker,
Gönül: “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012.
- Erel, Şafak: **Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1982.

Ertaş, Şeref: **Eşya Hukuku**, 11. Bs., İzmir, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2014.

Genç
Arıdemir,
Arzu; Aksoy
Dursun,
Sanem: “Paylı Mülkiyete Tabi Bir Taşınmazda Paydaşların Yararlanma, Kullanma ve Yönetime İlişkin Hukuki İşlemlerinin Şerhi”, **İstanbul Hukuk Mecmuası**, C. 77, S.1, s. 71-102, (çevrimiçi) <https://dergipark.org.tr/tr/>.

Germeç, Mahir
Ersin: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 7. Bs., Ankara, Seçkin, 2017.

Gökalp,
Şerafettin: **Açıklama Ve Örnekleri İle Kat Mülkiyeti Kanunu Ve İlgili Mevzuat**, 11. Bs, Ankara, Seçkin, 2019.

Gökçe,
Erdoğan: “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, S.:18, Şubat 2008, s.183-192.

Gökçe,
Erdoğan: “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi”, **İBD**, C.:82, S.:2, İstanbul, 2008, s.813-820.

Hatemi,
Hüseyin;
Serozan, Rona; **Eşya Hukuku**, İstanbul, 1991.
Arpacı,
Abdülkadir:

Karahacıoğlu,
Ali Haydar: **İçtihatlı-Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu**, Ankara, 1988.

Karahacıoğlu,
Ali Haydar;
Ergin, Ahmet
Cengiz: **Kat Mülkiyeti Kanunu**, 8. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.

Karahasan,
Mustafa Reşit: “Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının
Niteliği Ve İşlevi”, **İBD**, C.80, S.1, 2006, s. 27-39.

Kısacık, Şeref: “Yeni Kat Mülkiyeti Yasası’na Göre Site Yönetim Planı
Örneği”, **İBD**, C.:82, S.:2, İstanbul, 2008, s.1154-1174.

Kurşat,
Zekeriya: “Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı Ve
Uygulaması” (çevrimiçi) <https://www.academia.edu/>.

Nomer, Haluk
Nami: **Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine
İlişkin Temel Esaslar**, 1. Bs., İstanbul, Beta, 2008.

Nomer, Haluk
Nami; Ergüne,
Mehmet
Serkan: **Eşya Hukuku**, 6. Bs., On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Odyakmaz,
Nevzat: **Kat Mülkiyeti Yasası Ve Devremülk Hakkı**, 4. Bs., İstanbul,
1990 (Kat Mülkiyeti Yasası).

Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları, İstanbul,
Yasa Yayınları, 1979 (Konutun Varsa).

Of, Emine
Serin:

“Kat Mülkiyeti Kurulmak Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi”,
Terazi Hukuk Dergisi, C:7, S:65, Ocak 2012, (çevrimiçi)
<https://jurix.com.tr/>, s.32-38.

Oğuzman,
Kemal;
Seliçi,Özer;
Oktay
Özdemir,
Saibe:

Eşya Hukuku, 19. Bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2016.

Oğuzman, M.
Kemal:

Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar, **İstanbul Üniversitesi Hukuk
Fakültesi Mecmuası**, C: 31 , S: 1-4 , Ocak 1965, 209-219.

Oğuzman,Kem
al; Seliçi,
Özer:

Eşya Hukuku,5. Bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 1988.

Öktem Çevik,
Seda:

Toplu Yapılarda Yönetim, 1. Bs., İstanbul, 2010 (çevrimiçi),
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>.

Öz, Turguz;
Oğuzman,
Kemal:

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 16. Bs., İstanbul,
Vedat Kitapçılık, 2018.

- Özmen, Etem Saba: “Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği Ve Ortak Yer- Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, 1990/1, s.73-87 (Ortak Yerler).
- Saba: “Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler”, **İBD**, C:86, S:4, İstanbul, 2012, s.42-54 (Tapu Daireleri Uygulamaları).
- Özmen, Etem Saba; Kır, Hafize: **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi Ve Eleştirisi**, 1. Bs., İstanbul, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010.
- Öztaş, İlker: **Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı**, On İki Levha Yayıncılık, 2011.
- Öztrak, İlhan: “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, C:22, S:3, Ankara, 1967, s.113-138.
- Pulak, Tahsin Murat: **2200 Emsal Karar Işığında Açıklamalı- İhtihatlı- Örnekli- Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu**, 9. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- Reisoğlu, Safa: **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, 4. Bs., Ankara, 1976.
- Rezaki, Sait; Germeç, Mahir Ersin: **Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk Açıklamalar-Kararlar- İlgili Mevzuat**, 1. Bs., Ankara, Turhan, 1999.

- Seçer, Yaren: “Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu”, **İBD**, C:83, S:5, İstanbul, 2009, s.2507-2527.
- Sinanoglu, İlknur: “Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1996.
- Sirmen, A. Lale: “Yeni Türk Medeni Kanununda Paylı Mülkiyete İlişkin Düzenlemeler”, **Prof. Dr.Turgut Kalpsüz’e Armağan**, 2003. **Eşya Hukuku**, 2. Bs., Ankara, Yetkin, 2014.
- 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**, S: 4, Ekim 2008, 1973, s.55-67.
- Sungurbey, İsmet: “Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları”, **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.1, S.2, 1968, s.148-161, (çevrimiçi), <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/14112>, 13 Eylül 2019.
- Şengül, Mehmet: **Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi**, 1. Bs., İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2011.
- Tapu ve Kadastro Genel: **Tapu Sicili Uygulamaları**, 1. Bs., Ankara, 2014, (Çevrimiçi) https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tapu_sicili_uygulamari_2014_0_0.pdf.

Müdürlüğü
Tapu Dairesi
Başkanlığı:

Tekinay,
Selahattin
Sulhi:

Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II), İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991.

Tuzcuoğlu,
Tuğçe:

“Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Journal Of Yasar University**, C.8, Özel Sayı, 2013, s.2673-2706, (çevrimiçi) <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179497>.

Türkmen,
Ahmet;
Keçecioğlu,
Burak:

“Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.19, Özel Sayı, 2017, s.859-911, (çevrimiçi) <https://heinonline.org/>.

Yavuz, Nihat:

5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplu Yapıların (Sitelerin) Yönetimi, Ankara, Adalet Yayınevi, 2009.

Paylı Mülkiyet Yönetimi, Kartal, 2006.

ÇEVİRİMİÇİ KAYNAKLAR

- <http://www.mevzuat.gov.tr>
- <https://www.resmîgazete.gov.tr>
- <https://www.tkgm.gov.tr>
- <https://www.kazanci.com.tr>
- <https://tez.yok.gov.tr>
- <ttp://www.sabaozmen.av.tr>
- <https://dergipark.org.tr>
- <https://www.jurix.com.tr>
- <https://sozluk.gov.tr>
- <https://www.academia.edu>
- <https://heinonline.org/>