

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TOPLU YAPILARDA YÖNETİM

ÇAĞRI KENDİRLİOĞLU

2501160649

TEZ DANIŞMANI

DR. ÖĞR. ÜYESİ MUSTAFA CAHİT GÜNEL

İSTANBUL – 2021

ÖZ

TOPLU YAPILARDA YÖNETİM

ÇAĞRI KENDİRLİOĞLU

Bu çalışmada, kanuni düzenlemeler, Yargıtay içtihatları ve uygulamadaki sorunlar kapsamında, toplu yapılarda yönetim konusu incelenmiştir. Çalışmanın ilk bölümünde toplu yapılar ve toplu yapıların kurulması ile alakalı olarak toplu yapı kavramı, hukuki niteliği ve unsurlarına yer verilmiştir. Devamında, toplu yapılarda vaziyet ve yönetim planlarından bahsedilmiş ve son olarak toplu yapılarda ortak yerler ile ortak giderlere katılma hususu açıklanmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde ise yönetim organı olarak kat malikleri kurulları başlığı altında öncelikle toplu yapılarda yer alan kat malikleri ve temsilciler kurulları ile, bu kurullarla alakalı nisaplar ve bu nisaplara uyulmamasının sonuçları ele alınmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümünde, toplu yapının yürütme organı olan toplu yapı yöneticisi/yönetim kurulu ele alınarak, yöneticilerde aranacak şartlar, görevleri, görev süreleri, hakları ve sorumluluğu konuları açıklandıktan sonra, toplu yapılarda geçici yönetim konusu ele alınmıştır. Son olarak ise toplu yapıların denetimi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Toplu yapılarda yönetim, toplu yapı yönetimi, site yönetimi, kat mülkiyetinde yönetim, toplu yapıların yönetilmesi

ABSTRACT

MASS BUILDING MANAGEMENT

ÇAĞRI KENDİRLİOĞLU

In this study, mass building management researched within the scope of legal regulations, supreme court's judicial opinions and problems on implementation. First part of this study contains mass buildings and mass building term, legal features and other elements regarding its establishment. Afterwards, layout and management plans in mass buildings are mentioned and lastly, the situation of participation to common costs and common places in mass buildings explained. In the second part of this study, firstly, property owners in mass buildings and board of representatives associated with quorums regarding these boards and consequences from not following those quorums explained under the title of the board of property as an authority. In the third part, mass building manager/ board of management is addressed as executive branch of mass building. After required qualifications of managers, their roles, incumbencies, rights and responsibilities are explained, temporary management in mass buildings is addressed. At the end, auditing on mass buildings is reviewed.

Keywords: Management on mass buildings, mass building management, site management, property ownership management, management of mass buildings

ÖNSÖZ

Özellikle köyden kente göç nedeniyle artan şehir nüfusları ve ülkemizde son yıllarda fazlasıyla gelişme gösteren inşaat sektörü sebebiyle, nüfus ve inşaat sektöründeki artışa paralel olarak, toplu yapıların sayısında da ciddi artışlar yaşanmıştır. Özellikle insanların şehrin sıkışıklığındaki eski tarz apartman şeklindeki yapılardan kaçarak, kendine ait otoparkı, havuzu, yeşil alanı, parkı, spor tesisi vb. ortak alanları olan sakin yapılarda yaşama isteği de, insanların toplu yapılara yönelmesine neden olmuştur. Tüm bunların yanında kalabalıklaşan şehir nüfuslarıyla birlikte, insanların güvenlik endişeleri de artmış ve insanlar güvenli siteleri tercih etmeye başlamışlardır.

Toplu yapı kat maliklerinin, toplu yapıda yer alan kiracıların, toplu yapıda sükna hakkına veya herhangi bir ayni veya şahsi hakka dayalı olarak oturan tüm site sakinlerinin huzur içinde yaşamlarını sürdürebilmeleri için, toplu yapılarda yönetim konusu fazlasıyla önem arz etmektedir. Ayrıca gerek artan toplu yapı sakinleri sayısı, gerekse de toplu yapıda yer alan çeşitli ortak alan ile altyapı ve sosyal tesislerinin masrafları gerekçesiyle, toplu yapı yönetimleri tarafından, devasa miktarlarda aidatlar toplanabilmektedir. Toplanan bu aidatların şeffaf ve toplu yapı yararına olacak şekilde harcanması da büyük önem arz etmektedir. Tüm bunlarla beraber, toplu yapıların hakkaniyetli şekilde yönetimi yönünde artan ihtiyaçlar ve meydana gelen yoğun uyuşmazlıklar neticesinde, toplu yapıların yönetimleri de profesyonelleşmeye başlamış ve bu konuda çalışan birçok site yönetim şirketleri meydana gelmiştir.

“Toplu Yapılarda Yönetim” konulu tez çalışmamız, başta 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu olmak üzere, diğer mevzuatlarla birlikte ve Yargıtay kararları ışığında, uygulamada toplu yapılarda çıkan uyuşmazlıkları mümkün olduğunca en aza indirerek, uyuşmazlıkları en hızlı ve hakkaniyetli şekilde çözmeyi amaçlayarak yazılmıştır.

Yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışma için başından sonuna kadar tezin her türlü aşamasında, fikirleriyle beni aydınlatan, tez danışmanlığımı üstlenen, danıştığım her türlü hususta yol gösteren, lisans dönemimde de öğrencisi olma şansını

yakaladığım, değerli hocam Dr. Öğretim Üyesi Mustafa Cahit GÜNEL’e teşekkürlerimi sunuyorum.

Ayrıca hayatımın her alanında gösterdikleri koşulsuz destek ve sevgileriyle her türlü zorluğu aşmama yardımcı olan kıymetli annem Hafize KENDİRLİOĞLU, sevgili babam Cengiz KENDİRLİOĞLU ve canım kardeşim Büşra KENDİRLİOĞLU’na teşekkür ederim. Son olarak, yüksek lisans tezimin yazımı aşamasında elinden gelen hiçbir desteği benden esirgemeyen Tuğçe AKTAN’a ve tezimi iş günlerinde yazdığım zamanlarda ofisimizin işlerini özveriyle takip eden ortaklarım Av. Muhammed Emin GÜLAÇTI ve Av. Osman Furkan KAYIM’a da teşekkürlerimi sunarım.

İSTANBUL, 2021

ÇAĞRI KENDİRLİOĞLU

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	ii
ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ.....	iv
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK TOPLU YAPI KAVRAMI

I. TOPLU YAPI KAVRAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI	4
A. Toplu Yapı Kavramı	4
1. Yapı Kavramı	4
2. Bireysel Yapı Kavramı.....	5
3. Toplu Yapı Kavramı	6
B. Toplu Yapının Unsurları	8
1. Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Üzerinde Birden Fazla Yapı Olmalı	8
a. Tek Parsel Üzerinde Toplu Yapı	9
b. Birden Fazla Parsel Üzerinde Toplu Yapı	10
2. Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetler ile Bunların Yönetimi Bakımından Birbirleriyle Bağlantılı Birden Çok Yapı Olmalı.....	12
C. Toplu Yapıların Hukuki Niteliği	13
II. TOPLU YAPILARDA VAZİYET VE YÖNETİM PLANI	14
A. Toplu Yapılarda Vaziyet Planı.....	14
B. Toplu Yapılarda Yönetim Planı	16
1. Genel Olarak Yönetim Planı	16
2. Toplu Yapılarda Yönetim Planı	19
a. Genel olarak Toplu Yapılarda Yönetim Planı	19
b. Toplu Yapı Yönetim Planının Şekli	20
c. Toplu Yapı Yönetim Planının İçeriği	21

d. Toplu Yapı Yönetim Planında Değişiklik Yapılması	23
e. Toplu Yapı Yönetim Planının Hukuki Niteliği ve Bağlayıcılığı.....	28
III. TOPLU YAPILARIN KURULMASI	30
A. Toplu Yapıların Kurulmasına İlişkin Genel Prensipler	30
B. Toplu Yapıların İradi Olarak Kurulması	31
C. Toplu Yapıların Mahkeme Kararı ile Kurulması	33
1. Genel Olarak Mahkeme Kararı Kurulma	33
2. Mahkeme Kararı ile Kurulmanın Toplu Yapılar Bakımından Uygulanması	35
IV. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER VE ORTAK YERLERE İLİŞKİN GİDERLERE KATILMA	36
A. Genel Olarak Ortak Yer Kavramı	36
1. Tanım ve Niteliği	36
2. Ortak Yerlerin Belirlenmesi.....	38
a. Ortak Yerlerin Sözleşme ile Belirlenmesi.....	38
b. Ortak Yerlerin Kanun ile Belirlenmesi	39
B. Toplu Yapılar Kapsamında Ortak Yerler ve Çeşitleri.....	40
1. Toplu Yapının Bütününe Ait Ortak Yerler	40
a. Unsurları.....	40
(1) Ortak Yerin Toplu Yapı Kapsamında Olması.....	41
(2) Ortak Yer Üzerindeki Ortaklaşa Kullanma, Koruma veya Faydalanmanın Zaruri Olması	41
b. Toplu Yapıya Ait Ortak Yerlerin Türleri.....	41
(1) Ortak Yer Niteliğindeki Parseller.....	41
(2) Ortak Sosyal ve Altyapı Tesisleri.....	42
2. Adaya Ait Ortak Yerler.....	43
3. Bloğa Ait Ortak Yerler.....	44
C. Toplu Yapılar Kapsamında Ortak Yerlerin Belirlenmesi.....	44
1. Tapu Siciline Kayıt ile Belirlenme.....	45
2. Vaziyet Planı ve Projelerinde Belirlenme	47
3. Yönetim Planında Belirlenme	47
D. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma	47

1. Münferit Bağısız Bölümlerin veya Blok Yapıların Kullanma ve Yararlanmasına Özgülenmiş Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler .	48
2. Toplu Yapı Kapsamındaki Bütün Bağımsız Bölümlerin Kullanma ve Yararlanmasına Özgülenmiş Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler .	50
3. Ortak Giderleri Ödememenin veya Geç Ödememenin Yaptırımı	52

İKİNCİ BÖLÜM

YÖNETİM ORGANI OLARAK KAT MALİKLERİ KURULLARI

I. TOPLU YAPILARDA KAT MALİKLERİ KURULLARI	54
A. Blok Kurulları	55
1. Blok Kat Malikleri Kurulu	55
2. Parsel Kat Malikleri Kurulu	58
B. Ada Kurulları	59
1. Ada Kat Malikleri Kurulu	59
2. Ada Temsilciler Kurulu	61
C. Toplu Yapı Kurulları	63
1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	63
2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	65
II. TOPLU YAPILARDA YER ALAN KAT MALİKLERİ KURUL TOPLANTILARINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR	68
A. Toplu Yapılarda Yer Alan Kat Malikleri Kurullarında Toplantı Zamanları.	68
1. Olağan Toplantı	69
2. Olağanüstü Toplantı	71
B. Toplu Yapılarda Yer Alan Kat Malikleri Kurullarına Katılma ve Kurullarda Oy Hakkı	75
III. KURULLARDA TOPLANTI VE KARAR NİSAPLARI	78
A. Toplantının Sayısı Bakımından	78
1. İlk Toplantı İçin Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	78
2. İkinci İçin Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	81
B. Yönetim İşlerinin Niteliği Bakımından	83
1. Basit Çoğunluk Gerektiren İşler	83
2. Nitelikli Çoğunluk Gerektiren İşler	84

a. Çifte Çoğunluk Gerektiren İşler	85
(1) Yönetici Tayini	85
(2) Denetçi Tayini	86
(3) Ortak Yerlere İlişkin Faydalı Yenilik ve İlaveler	87
(4) Ortak Yerlere İlişkin Masraflı veya Lüks Yenilik ve İlaveler	90
(5) Engellilerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler	91
(6) Anayapının Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin ve Yakıtının Değiştirilmesi	93
b. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren İşler	95
(1) Yönetim Planının Değiştirilmesi	95
(2) Anataşınmazın Bakımına, Güzelliğinin Korunmasına İlişkin Değişiklikler	96
c. Üçte İki Çoğunluk Aranılan Özel Bir Hal	98
3. Oy Birliği Gerektiren İşler	99
a. Bağımsız Bölümün Özgünlendiği Amacın Değiştirilmesi	99
b. Bağımsız Bölüm İlavesi	102
c. Temliki Tasarruflar	105
d. Önemli Yönetim İşleri	107
IV. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYILARINA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI VE HAKİMİN MÜDAHALESİ	108
1. Toplantı Karar ve Yeter Sayısına İlişkin Aykırılığın Sonuçları	108
2. Hakimin Müdahalesi	110
a. İptal Davası	110
b. Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyenlere Karşı Başvuru	114

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YÜRÜTME ORGANI OLARAK TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULU

I. GENEL HATLARIYLA TOPLU YAPILARDA YÜRÜTME ORGANI OLARAK YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULU	118
A. Toplu Yapılarda Yöneticilerin Seçimi ve Atanması	120
1. Blok Yapılarda	120

2. Blok Niteliğinde Olmayan Yapılarda.....	122
3. Toplu Yapının Bütününde.....	123
4. Yöneticinin Hakim Tarafından Atanması	124
B. Toplu Yapı Yöneticisinde Aranacak Şartlar	126
C. Toplu Yapılarda Yer Alan Yöneticilerinin Görevleri	127
D. Toplu Yapı Yöneticilerinin Hakları	129
E. Toplu Yapı Yöneticilerinin Sorumluluğu.....	132
1. Yöneticinin Kat Maliklerine Karşı Vekil Gibi Sorumlu Olması Meselesi	132
2. Yöneticinin Hesap Verme Yükümlülüğü.....	136
3. Yöneticinin Bildirim Yükümlülüğü	137
F. Toplu Yapı Yöneticilerinin Görevlerinin Sona Ermesi	137
1. Görev Süresinin Bitimiyle Yöneticinin Görevinin Sona Ermesi	137
2. Yöneticinin İstifası veya Azliyle Yöneticilik Görevinin Sona Ermesi	139
II. TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM	142
III. YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULUNUN DENETLENMESİ.....	144
SONUÇ.....	148
KAYNAKÇA	157

KISALTMALAR LİSTESİ

a.e.	: aynı eser
a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
b.	: bent
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
Bkz.	: bakınız
Bs.	: Bası
C.	: cilt
dn.	: dipnot
E.	: Esas Numarası
EKMK	: Eski Kat Mülkiyeti Kanunu (14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun değişikliği öncesi)
HD	: Hukuk Dairesi
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İK	: 3194 sayılı İmar Kanunu
K.	: Karar Numarası
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
No.	: Numara
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

TL	: Türk lirası
TMK	: 4721sayılı Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
vs.	: vesaire
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



GİRİŞ

Artan nüfusla beraber kalabalıklaşan şehirlerde insanlar sosyal imkan, yenilik, güvenlik gibi gereksinimlerle toplu yapılarda yaşamaya başlamış ve buna paralel olarak da toplu yapı sayısı günden güne artmıştır. Artan bu toplu yapı sayısı ile beraber toplu yapılarda yaşanan uyuşmazlıklar da fazlasıyla artmış ve bazı sitelerde kat maliklerinin sayıları binlerce kişiye ulaşmasına rağmen, bu konudaki kanuni düzenleme ancak 2007 yılına yapılmıştır.

Toplu yapı kavramı EKMK’da yer yer almayan bir kavram olmasına rağmen, bu kavram 2007 yılından önce de Yargıtay kararlarında sıklıkla yer almıştır. Ancak Yargıtay tarafından verilen kararlar ve Yargıtay tarafından toplu yapılar hakkında varılan sonuçlar uygulama bakımından yetersiz kalmıştır. 2007 yılına kadar Yargıtay kararları ile şekillenen toplu yapı ve yönetimine ilişkin hususlar, 2007 yılında, 14.11.2007 tarihli ve 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması İlişkin Kanun¹ ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na eklenen düzenlemelerle mevzuatımızda ilk kez yer almış ve bu tarihten itibaren toplu yapılara ilişkin KMK’da yer alan toplu yapılara ilişkin özel hükümler uygulanmaya başlamıştır.

Önemle belirtmemiz gerekir ki, bu çalışmamız; 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması İlişkin Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra kurulan toplu yapılar ile 5711 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce kurulan ancak daha sonra 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması İlişkin Kanun’un 22. maddesi ile 634 Sayılı KMK’ya eklenen m. 66 vd. maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca toplu yapı yönetimine geçilen siteleri kapsamaktadır. 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması İlişkin Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce birden çok parsel üzerinde kurulan ve 5711 Sayılı kanunun 22. maddesi ile 634 Sayılı KMK’ya eklenen m. 66 vd. maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca toplu yapı yönetimine geçmeyen yapılar çalışmamızın kapsamı dışındadır.

¹ T. 28.11.2007, 26714 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılması İlişkin Kanun.

Her ne kadar 5711 Sayılı Kanun’la, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na 66 – 74. maddeler ile toplu yapılara ilişkin özel hükümler eklense de, çalışmamızın bütününde, toplu yapılara ilişkin özel hükümlerde düzenlenmeyen konularla alakalı olarak, kanunun 74. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca, kat mülkiyeti kanununun klasik kat mülkiyeti diye adlandırabileceğimiz bireysel yapılara ilişkin genel hükümlerinin de uygun düştüğü ölçüde toplu yapılar bakımından uygulama alanı bulacağını belirtmemiz gerekmektedir.

Toplu yapılarda yönetim konusunu ele aldığımız bu çalışmamız üç bölümden oluşacaktır. Çalışmamızın ilk bölümünde öncelikle yapı ve bireysel yapı kavramları kısaca açıklandıktan sonra toplu yapının tanımı yapılarak, genel olarak toplu yapı, hukuki niteliği ve toplu yapının unsurları konuları ele alınacaktır. Devamında ise toplu yapılarda çok ama çok önemli bir yeri olan vaziyet planı ve yönetim planı kavramları açıklandıktan sonra toplu yapıların kurulması konusu ele alınacaktır. Birinci bölümün sonunda ise, toplu yapılarda yönetimin esas konusunu oluşturan ortak yer kavramı, ortak yerlerin belirlenmesi ve çeşitleri açıklanarak, toplu yapılarda ortak giderlere katılma konusu ele alınacaktır.

Toplu yapılar, kurulması, ortak yerler ve ortak giderlere katılma ile alakalı verilen bilgilerden sonra ikinci bölümde yönetim organı olarak kat malikleri kurulları ve bu kurullara ilişkin usul ve esaslar açıklanacaktır. Toplu yapıda yer alan kat malikleri kurulları, blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu olarak kanunda üç ayrı şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca yönetim planında yer alacak olan bir düzenleme ile ada kat malikleri kurulu yetkilerini ada temsilciler kuruluna, toplu yapı kat malikleri kurulu ise yetkilerini toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabileceklerdir. Tüm bu hususlar ayrıntılı şekilde ele alındıktan sonra toplu yapı kat malikleri kurullarının toplantı ve karar nisapları, bu nisaplara uyulmamasının sonuçları, konuları ayrıntılı şekilde ele alınacaktır.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise, yürütme organı olarak toplu yapılarda yönetici veya yönetim kurulu kavramları ile bu yönetici veya yönetim kurulunun denetlenmesi konuları ele alınacaktır. Bu çerçevede bu bölümümüzde öncelikle yönetici kavramı açıklandıktan sonra, yöneticilerde aranacak şartlar, yöneticilerin atanması, görevleri, hakları, sorumluluğu ve görevinin sona ermesi konularıyla toplu

yapılarda geçici yönetim konusu ele alınacaktır. Son olarak ise sağlıklı bir yönetimin en önemli unsurlarından birisi olan toplu yapılarda denetim organı kavramı açıklanacaktır.



BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK TOPLU YAPI KAVRAMI

I. TOPLU YAPI KAVRAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UNSURLARI

A. Toplu Yapı Kavramı

Çalışmamızda toplu yapılarda yönetim konusunu anlatmadan önce konunun daha iyi aydınlanması ve temel kavramların yerine oturması maksadıyla öncelikle yapı kavramı, devamında ise bireysel ve toplu yapı kavramları ele alınacaktır.

1. Yapı Kavramı

Türk Dil Kurumu'nda yapı kelimesinin ilk anlamı olarak "barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina" şeklinde tanımlama yapılmıştır².

Yapı denince aklımıza ilk gelen mevzuatlardan birisi İmar Kanunu'dur³. İK'da yer alan tanımların yapıldığı 5. maddede yapı ve bina kavramları iki farklı fıkrada tanımlanmıştır. İmar Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrası uyarınca yapı kavramı *"karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir"* şeklinde tanımlanmıştır. Aynı maddenin onuncu fıkrasında ise bina kavramı, *"oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır"* şeklinde tanımlanmıştır.

Türk Medeni Kanunu⁴ ile Türk Borçlar Kanunu'nda⁵ ise yapı ile alakalı açık bir tanım yapılmamış, kanunların çeşitli maddelerinde yapı kavramı kullanılmıştır. Örnek vermek gerekirse TBK 69. maddesinde yapı malikinin kusursuz sorumluluğundan bahsedilmiştir. Türk Medeni Kanunu ise Türk Borçlar Kanunu'na

² Türk Dil Kurumu Online Sözlük <http://tdk.gov.tr/> (çevrimiçi).

³ T. 09.05.1985, 18749 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 Sayılı İmar Kanunu.

⁴ T. 08.12.2001, 24607 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu.

⁵ T. 04.02.2011, 27836 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu.

göre yapı kavramına daha çok yer vermiştir. TMK 718-730 maddeleri arasında taşınmaz mülkiyetinin kapsamı düzenlenmiş ve taşınmaz malikinin mülkiyet hakkından doğan yetkileri değişik biçimlerde ele alınmıştır⁶. Bu çerçevede taşınmaz mülkiyetinin kapsamını yatay ve dikey kapsam olarak ikiye ayırabiliriz⁷. TMK 718. maddesi taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamından bahsederken, TMK 719. ve 720. maddeleri taşınmazın yatay kapsamını düzenlemektedir⁸. Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamını, TMK'nın 718. maddesinin birinci fıkrası uyarınca malikin mülkiyet hakkı arzın üstündeki hava boşluğunu ve altındaki toprak tabakasını kapsamaktadır⁹. Yapı kavramı taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamına giren bir kavramdır. Sonuç olarak Türk Medeni Kanunu uyarınca yapı geniş anlamda kullanılan bir kavramdır ve bu kavram sadece binaları değil, inşaat tekniği kullanılarak arazinin üstüne veya altına yapılan her şeyi kapsamakta ve tüm bunlar TMK'nın 718. maddesinin fıkrası uyarınca yapı kavramı içine girmektedir¹⁰.

2. Bireysel Yapı Kavramı

Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken belli bir parsel üzerine yapılmış veya yapılacak olan birden fazla bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu olmakta ve bütün ortak tesisler tek parsel tek yapı içinde yer almaktaydı. Bu nedenle 14.11.2007 tarihli 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması İlişkin Kanun'dan önceki dönemde, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, anataşınmazın yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir¹¹.

5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması İlişkin Kanun'la getirilen düzenlemeler çerçevesine göre ise, kat mülkiyeti sistemi ikili bir ayrıma tabi

⁶ Mehmet Şengül, **Türk Medeni Hukuku'nda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011, s. 25.

⁷ Kemal Tahir Gürsoy, Fikret Eren, Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1978, s. 559 vd.

⁸ Taşınmaz mülkiyetinin yatay ve dikey kapsamı ile alakalı ayrıntılı bilgi için bkz. M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay - Özdemir, **Eşya Hukuku**, 20. Bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 468 – 477.

⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.e.**, s. 477.

¹⁰ Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 569.

¹¹ Şengül, **a.g.e.**, s. 50 – 51; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 14.

tutulmuş ve bir parsel üzerinde kat mülkiyetine konu birden fazla blok ya da bağımsız bölüm bulunuyorsa veya bu şekildeki yapılaşma biçimi birden fazla parsel üzerinde yer almakta ise bu tarz yapılara toplu yapı ismi verilmiştir¹².

Sonuç olarak bugün itibariyle belli bir parsel üzerine yapılmış veya yapılacak olan birden fazla bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu ise bireysel yapı kavramından, bir veya birden fazla parsel üzerinde kat mülkiyetine konu birden fazla blok ya da bağımsız bölüm yer almakta ise de bu durumda toplu yapı kavramından söz etmek gerekecektir.

3. Toplu Yapı Kavramı

Yıllar içinde şehirlerin kalabalıklaşması, toplumun gün geçtikçe büyüyen konut ihtiyacı KMK'da toplu yapılarla ilgili düzenleme yapılmasını zaruri hale getirmiş ve bu amaçla 14.11.2007 tarihli 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yapılan değişiklikle beraber toplu yapılara ilişkin özel hükümler KMK'da yerini almıştır. Her ne kadar mevzuatımıza toplu yapı kavramı tam manasıyla 5711 Sayılı Kanun ile girmişse de bu kanun değişikliği yapılmadan önce Yargıtay kararlarında toplu yapı ve site kavramlarından bahsedilmiştir. Yargıtay'ın bu içtihatları 5711 Sayılı Kanun'a da ışık tutmuştur. Yargıtay 2002 yılında verdiği bir kararında da bu husus açıkça görülmektedir¹³. Yargıtay bu kararında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun toplu yapılara ilişkin uyumsuzluklar konusunda yeterli olmadığını ve toplu yapı hükümlerini de içeren yeni bir Kat Mülkiyeti Kanunu'na ihtiyaç duyulduğunu ortaya koymuştur.

KMK'nın 66. maddesinin birinci fıkrasında "*Toplu yapı, 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 yapıyı ifade eder*" şeklinde toplu

¹² Özmen, Kır, a.g.e., s. 125; Şengül, a.g.e., s. 46.

¹³ Yargıtay'ın verdiği bu kararda Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyetinin ancak tek parsel üzerindeki yapı ve yapılarda tesis edilebileceğini ancak somut olayda 13 ayrı parsel üzerinde bulunan sitedeki bağımsız bölüm maliklerinin seçtikleri yöneticilere, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tahmil ettiği yükümlülükleri yerine getirmemeleri nedeniyle mahkemenin müdahalesi talebi söz konusu olup, uyumsuzluğun çözümü Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre değil genel hükümlere göre çözülmesi gerektiğini belirtmiştir. Kararın ayrıntısı için ayrıca bkz. Yarg 3. HD T.03.06.2002, E.2002/5953, K.2002/6349, Kazancı Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 20 Eylül 2020.

yapının tanımı yapılmıştır. Kanunda yer alan bu tanıma çok benzer tanımlar, öğretide, 5711 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce de yapılmıştır. Örnek vermek gerekirse kanun değişikliğinden çok önce yapılan bir tanımda toplu yapının tanımı, “bir veya birden çok anataşınmaz üzerinde belirli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak konut, alt yapı, ortak yerler, ticari, kültürel ve sosyal tesislerle bunların hizmet yerleri i ve kat mülkiyetine konu teşkil etmeyen kamuya açık alanı ifade eder” şeklinde yapılmıştır¹⁴. Yerleşik Yargıtay içtihatlarında da bir sitede toplu yapı yönetiminin kurulabilmesi için, sitenin bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir yerleşim plânına göre kurulmuş olması, alt yapı tesisleri ve ortak kullanım yerlerinin olması gerektiği açıkça belirtilmiştir¹⁵. Günümüzde toplu yapı kavramı yerine site kavramı da kullanılmaktadır. Site kavramı, Türk Dil Kurumu tarafından kentlerde, belirli bir merkezden yönetilen, genellikle güvenliği sağlanmış toplu yerleşim merkezi anlamına gelen site ifadesi, belli meslek adamları için yapılmış veya belli amaçlarla kurulmuş konutlar topluluğu, iş merkezi anlamında tanımlanmaktadır¹⁶.

Toplu yapı kavramının tanımının yapıldığı 66. maddenin birinci fıkrasında, kanun koyucu birden çok yapı ibaresi ile konut ve işyeri gibi bir ayrıma gitmeyerek iş merkezlerini de bu kapsamda değerlendirmiştir¹⁷. Yani önemli olan yapıların konut, işyeri vb. niteliği değil, toplu yapılara ait alt yapı tesislerinin, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetiminin birbiriyle bağlantılı olması gerektiğidir¹⁸. Hiç şüphesiz ki, toplu yapının ortak yerler, sosyal tesisler ve alt yapı

¹⁴ Gökhan Antalya, “Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavram ve Buna İlişkin Sorunlar”, **Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 10, S. 1-3, İstanbul 1996, s. 106; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 22 – 23.

¹⁵ Yargıtay 18. HD, T.11.11.2010, E. 2010/8986, K. 2010/15084, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020; Yargıtay 18. HD, T.12.03.2012, E. 2012/29, K. 2012/2554, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020; Yargıtay 18. HD, T.11.04.2013, E. 2013/3037, K. 2013/6047, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020; Yargıtay 18. HD, T.26.10.2017, E. 2017/3362, K. 2017/8499, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020; Yargıtay 20. HD, T.13.12.2017, E. 2017/1308, K. 2017/10548, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020.

¹⁶ Türk Dil Kurumu Online Sözlük <http://tdk.gov.tr/>.

¹⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 23.

¹⁸ Nihat Yavuz, **5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplu Yapıların (Sitelerin) Yönetimi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2009, s. 3; Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s. 2682; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 125; “Dairemizce incelenen yönetim planlarında F1 Bursa Modern Toplu Yapı Sitesini oluşturan 3 adet

tesisleriyle bir bütün oluşturacağını ifade etmesi, aynı zamanda böyle bir ilişkinin varlık sebebinin ortak yer kavramına dayandığını göstermektedir¹⁹. Bu durumda kat malikleri, parselinde yer alan ancak ortak yer statüsünde olan yerlerden, o parselde yer almayan kat maliklerinin de yararlanmasına katlanma borcuna girmekte, parsellerinde ortak alan yer almayan ancak ortak yerden yararlanan diğer kat malikleri de kendi parsellerinde yer almayan bu yerlerden doğan masraf ve harcamalara katlanmakla yükümlü olmaktadır²⁰. Tüm bunların doğal bir sonucu olarak hangi parselde yer aldığı fark etmeksizin, ortak yerlerin yönetiminde, ortak yerden kullanma ve yararlanmanın özgülendiği tüm kat maliklerinin söz sahibi olduğu da şüphesizdir.

B. Toplu Yapının Unsurları

KMK'nın 66. maddesinde toplu yapının unsurları sayılmıştır. Toplu yapı kavramının tanımında da bahsettiğimiz gibi bunları aşağıda bahsedilen şekilde iki başlıkta sınıflandırabiliriz.

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

Madde metninden anlaşılabacağı üzere ister bir parsel ister birden çok parsel olsun, toplu yapıdan bahsedebilmek için, parsel veya parseller üzerinde birden fazla yapı bulunması gerekmektedir. İK'nın tanımlar başlığını taşıyan 5. maddesinde imar parseli kavramı, imar adaları içerisindeki kadaströ parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekli olarak tanımlanmıştır. Toplu yapılar İK hükümleri uyarınca oluşmuş bulunan imar parselleri üzerinde, imar planına

parselde aynı yönetim planının tapuya tescil edilmiş olduğu görülmektedir. Ancak birden fazla parselde toplu yapı kurulduğunun kabul edilebilmesi için aynı yönetim planının ayrı ayrı parsellerde kurulan kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmiş olması yeterli değildir. Aynı zamanda toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin üstte belirtilen tüm parselleri kapsayan vaziyet planına uygun olarak tapuda birbirleriyle bağlantıları sağlanmak suretiyle irtibatlandırılmış olması gerektiği” yönünde bkz. Bursa BAM, 4. HD, T. 18/03/2019, E. 2018/1549, K. 2019/430, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020.

¹⁹ Şengül, a.g.e., s. 56.

²⁰ Şengül, a.e., s. 56 - 57.

uygun şekilde yapılmış olmalıdır ve imar parseli olmayan taşınmazlar üzerindeki toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulması mümkün olmayacaktır²¹.

a. Tek Parsel Üzerinde Toplu Yapı

Tek parsel üzerinde toplu yapı, tek bir imar parseli üzerinde dağılmış birden fazla yapının, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı olma özelliği taşıyan, toplu yapı sistemi olarak tanımlanabilir²². Tanımdan da anlayabileceğimiz üzere tek parsel üzerinde toplu yapının ilk etapta bireysel yapı kavramı ile karışma ihtimali akıllara gelmektedir²³. Ancak bireysel yapı kavramı ile tek parsel toplu yapı kavramları arasındaki en temel fark; bireysel yapıda tek bir imar parseli üzerine kurulmuş tek bir anataşınmazdan ya da bloktan oluşan bir yapı söz konusu iken, tek parsel üzerinde toplu yapı kavramında, tek bir imar parseli üzerine yapılmış birden fazla anataşınmaz ya da blok bulunmaktadır. Tek parselde yer alan bir anataşınmazın yanında, aynı parsel üzerinde parselin değişik bölümlerinde havuz, otopark, kalorifer dairesi, kafeterya gibi ortak yerler bulunması, bu yapıyı tek parsel üzeri toplu yapıya dönüştürmeyecektir. Zira yukarıda da ayrıntısıyla bahsettiğimiz üzere, bir yerin toplu yapı olabilmesi için en önemli kural bir veya birden çok parsel üzerinde birden çok yapı olmasıdır. Bu bahsedilen birden çok yapı apartmanlar gibi birden çok bağımsız bölüm içeren

²¹ Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, Güncellenmiş 8. Bs., İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 1254; Şeref Ertas, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 2. Bs., Ankara, Bilge Yayınevi, 2015, s. 663; Ali Haydar Karahacıoğlu, Ahmet Cengiz Ergin, **Açıklamalı İctihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 8. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 1244; Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, C. 2, İstanbul, Arıkan Yayınları, 2008, s. 483/82.

²² Şengül, **a.g.e.**, s. 51; “Dosya içindeki bilgi ve belgelerden; dava konusu tek parsel üzerinde kurulu Meliskent Sitesi 2. kısımda 19.02.2008 tarihinde kat mülkiyeti kurulduğu, bu sitenin yedi blok ve 204 bağımsız bölümden oluştuğu yönetim planının düzenlenerek tapuya verildiği anlaşılmaktadır.” Yargıtay 18. HD, T. 07.05.2012, E. 2012/1550, K. 2012/5061, Lexpera Bilişim- İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 16 Haziran 2021; “Dosya içindeki bilgi ve belgelerden; dava konusu anataşınmaz tapuda 1885 ada 1 parselde kayıtlı 41 ada isimli, üzerinde 81 konutlu 4 Blok ile içinde F. I. isimli 65 adet işyerini kapsayan T Blok ve 17’şer işyeri içeren T1 ve T2 Blokları olmak üzere 423 bağımsız bölümden müteşekkil 7 adet bloktan ibaret tek parsel üzerinde kurulu site olup 20.04.2000 tarihinde yönetim planının tanzim edilip tapuya tescil edildiği ve kat mülkiyetinin kurulduğu anlaşılmaktadır.” Yargıtay 18. HD, T. 11.04.2013, E. 2013/3037, K. 2013/6047, Lexpera Bilişim- İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 16 Haziran 2021.

²³ Bireysel Yapı Kavramı ile alakalı ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, I, A, 2.

anataşınmazlar olabileceği gibi, tek bir bağımsız bölüm içeren villa tarzı dediğimiz yapılar da olabileceklerdir.

Ayrıca tek parsel üzerine yapılan bir toplu yapının, sırf kendi parseli dışında bitişik veya komşu parselde bir bağımsız bölüme sahip olması, bu tek parsel toplu yapıyı birden çok parsel üzerine yapılan toplu özelliğine sahip bir toplu yapıya dönüştürmeyecektir. Örnek vermek gerekirse, tek parsel niteliğini haiz bir toplu yapının, komşu veya bitişik parselde bir bağımsız bölümü yönetim ofisi olarak kullanmak için satın alıp, bu satın aldığı bağımsız bölümün mülkiyet hanesine toplu yapı parselinin numarasını yazdırması halinde, yönetim ofisi olarak kullanılan bu bağımsız bölüm, toplu yapı ortak yeri olma özelliğini taşıyacak ancak bu toplu yapı hala tek parsel üzerinde toplu yapı olma özelliğini koruyacaktır²⁴.

b. Birden Fazla Parsel Üzerinde Toplu Yapı

Birden fazla parsel üzerinde toplu yapı, birden çok imar parseli üzerinde dağılmış birden fazla yapının alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı olma özelliği taşıyan, toplu yapı sistemi olarak tanımlanabilir. Bu birden çok imar parselinin toplu yapıyı oluşturmalarının en önemli şartı imar parsellerinin komşu veya bitişik olması gerektiğidir²⁵.

KMK'nın 66. maddesinin 1. fıkrası uyarınca toplu yapıların bir veya birden fazla imar parseli üzerinde kurulabileceğinden bahsetmiştik. Devam eden 2. fıkrada ise şayet toplu yapı birden çok imar parseli üzerinde kurulmuşsa, toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları gerektiği belirtilmiştir. Bu noktada bitişik ve komşu imar parseli kavramlarının tanımlarını açıklamakta fayda

²⁴ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 131.

²⁵ Yavuz, **a.g.e.**, s. 4; “Dava konusu taşınmazın bütün bağımsız bölümlerle maliklerini gösterir tapu kaydının ve dava konusu taşınmaza ait yönetim planının tapu sicil müdürlüğünden getirilerek dava konusu taşınmazın birden fazla parsel üzerinde kurulu olup olmadığı, birden fazla parselde kurulu ise tapuda parseller arasında bağlantı kurulup kurulmadığı ve Kat Mülkiyeti Yasası'nda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 Sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca toplu yapı yönetimine geçilip geçilmediği tespit edildikten sonra öncelikle mahkemenin görevli olup olmadığı değerlendirilip, sonucu dairesinde bir karar vermek gerekirken eksik inceleme ve araştırma sonucu yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir” Yargıtay 18. HD, T. 10.03.2016, E. 2016/281, K. 2016/4199, Lexpera Bilişim- İhtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 17 Haziran 2021.

vardır. Her ne kadar bitişik imar parseli ifadesi kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere yan yana olan imar parsellerini belirtmekte ise de, komşu imar parseli kavramı açıklamaya muhtaç bir kavramdır. Öğretideki bazı görüşler toplu yapının yer aldığı komşu parsel kavramını, yerleşim projesine göre üzerinde toplu yapı kurulmuş ikiden fazla parsel varsa ortak alt yapı, yer tesis veya hizmetlerden yararlanan ve fakat birbirine bitişik olmayan parseller olarak değerlendirmişlerdir²⁶. Ancak öğretideki bir diğer görüş ise her ne kadar kanunda bitişik veya komşu olma kavramlarında bahsedilmişse de, kanunda bitişik veya komşu ayrımına dayalı hiçbir özellik getirilmediğinden ve komşu parsel tabirinin bitişik olmayı da içermesinden ötürü ikili bir ayrıma gerek olmadığını ve birden çok imar parseli üzerinde toplu yapı kavramı yerine doğrudan komşu parsel toplu yapı ibaresinin kullanılmasının yerinde olduğu görüşündedirler²⁷. Bir başka görüşe göre ise komşuluk için taşınmazların mutlaka bitişik olması gerekmediğini, komşuluğun bitişikliği de kapsayan bir kavram olduğunu, çoğun içinde az da olduğundan dolayı, kanun koyucunun zaten biri diğerini kapsayan iki kavramı aynı hüküm içerisinde birlikte kullanmasının gereksiz olduğunu belirtmektedirler²⁸.

Kanaatimizce her ne kadar komşu parsel kavramı bitişik parsel kavramını da içine alan bir kavram olsa da, iki kavramı bir bütün şeklinde değil ayrı ayrı değerlendirmek gerekmektedir. Zira her ne kadar kanun koyucu açıkça belirtmese de madde metninin lafzından iki kavramın farklı kavramlar olduğu anlaşılmaktadır. Bize göre de, yerleşim projesine göre üzerinde toplu yapı kurulmuş ikiden fazla parsel varsa ortak alt yapı, yer tesis veya hizmetlerden yararlanan ve fakat birbirine bitişik olmayan parseller komşu parsel olarak değerlendirilmelidir. Yani bahsettiğimiz bu komşu parsel ve bitişik parsel arasındaki fark ancak toplu yapının ikiden fazla imar parseli üzerinde kurulması durumunda ortaya çıkacak bir tartışmadır. Zira iki parsel varsa zaten parseller birbirlerine bitişik parseller olacaklardır.

Ayrıca KMK m. 66'nın ikinci fıkrasında toplu yapıyı oluşturan imar parsellerinin bitişik veya komşu olmasına ilişkin bir istisnadan bahsedilmiştir. Şayet

²⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 718.

²⁷ Madde eleştirisi için ayrıca bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 125.

²⁸ Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s. 2684; Şengül, **a.g.e.**, s. 55 – 56.

toplu yapı imar parselleri arasında imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler varsa, bu parseller için bitişik veya komşu olma şartı sağlandığı kabul edilmektedir²⁹.

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

Bir veya birden fazla parsel üzerine yapılan birden fazla yapının toplu yapı vasfını haiz olabilmesi için, KMK'nın 66. maddesinde belirtildiği üzere, bu yapıların alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birçok yapı olması gerekmektedir. Ancak ve ancak bu bağlantının bulunması halinde bir veya birden çok parsel üzerine yapılan veya yapılacak olan yapılar toplu yapı olacaklardır. Buna göre, tek parsel toplu yapılarda parseldeki tüm kat maliklerine, komşu parsel toplu yapıda ise bir parselde yer almakla birlikte tüm parsellerdeki kat maliklerine özgülenmiş ortak yer ve tesislerin varlığı, toplu yapıya vücut vermektedir demek yanlış olmayacaktır³⁰.

Toplu yapı içindeki yollar, kanalizasyon sistemi, çöp kanalları, elektrik tesisatını barındıran tesisler alt yapı tesislerine örnek olarak gösterilebilecekken, toplu yapı içerisinde bağımsız bölüm maliklerinin ortak şekilde kullanabileceği çocuk parkı, havuz, garaj, spor sahaları ise ortak yerler ve sosyal tesislere örnek olarak gösterilebilir.

²⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 1253; Nihat İnal, **Apartman Site Toplu Konut Devremülk Yönetimi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 491; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 663; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1244; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/82; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 718.

³⁰ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 127; Yavuz, **a.g.e.**, s. 3 - 4; “Bu nedenle dava konusu sitenin ada ve parsel numaraları taraf vekillerinin bilgisine başvurularak tespit edilip sözü edilen sitenin üzerinde kurulduğu parsel ya da parsellerde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulup kurulmadığı, bir ya da birden fazla parsel üzerinde olup olmadığı, birden fazla parsel üzerinde bulunuyorsa 5711 sayılı Yasa ile değişik Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66 ve 67. maddeleri gereğince toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantılarını sağlamak suretiyle irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığı sorularak buna ilişkin tapu kayıtlarının ve toplu yapı yönetim planı örneğinin, toplu yapı kurulmamış ise ilgili ada ve parsellere ait tapu kaydı ve yönetim planı örneklerinin tapu müdürlüğünden getirtilerek dosyaya konulmasından ve yeterliliğinin mahkeme hakimince bizzat denetlenmesinden sonra temyiz incelemesi yapılmak üzere iadesi için dosyanın mahkemesine yeniden GERİ ÇEVİRİLMESİNE, 09.04.2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.” Yargıtay 18. HD, T. 09.04.2015, E. 2015/2929, K. 2015/5542, Lexpera Bilişim- İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 17 Haziran 2021.

C. Toplu Yapıların Hukuki Niteliği

5711 sayılı kanunla KMK'ya eklenen toplu yapılara ilişkin hükümler incelendiğinde bu düzenlemelerin yalnızca toplu yapıların tanımını, toplu yapıların vaziyet plan ve projeleri ile yönetim planını, toplu yapılardaki ortak yerleri, toplu yapıların organlarını ve diğer yönetim konularını kapsadığı görülmektedir. Bu sayılan konular dışında kalan konular için KMK'nın 74. maddesi uyarınca KMK'nın genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Bu çerçevede tek parsel üzerinde kurulan toplu yapılarda bulunan bağımsız bölümler ile yapıların taşınmaz olarak kayıtları da KMK genel hükümlerine göre yapılacaktır. Ancak birden fazla parsel üzerine kurulmuş bir toplu yapı söz konusu olması durumunda ise kat irtifakı veya doğrudan kat mülkiyeti tesisi, KMK'nın 66. maddesinin 2. fıkrası uyarınca her imar parseli için ayrı ayrı tesis edilecektir³¹.

Toplu yapıların hukuki niteliği konusu incelenirken toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin toplu yapının ortak yerlerinde paylı mülkiyete sahip oldukları hususu da belirtilmelidir³². Toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin toplu yapı ortak yerlerinde sahip oldukları bu paylı mülkiyet hakkının, eşyaya bağlı mülkiyet çerçevesinde, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkından bağımsız olarak devredilmesi mümkün olmayacaktır³³. Bunun doğal bir sonucu olarak da bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin herhangi bir şekilde sona ermesi ortak yerler üzerindeki mülkiyeti de sona erdirecektir. Sonuç olarak toplu yapılardaki mülkiyet hakkının hukuki niteliğinin, kat mülkiyetinin özel bir görünüşü şeklinde olan ve arsa payı ile

³¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 36; Yargıtay 18. HD, T.11.11.2010, E. 2010/8986, K. 2010/15084, Lexpera Bilişim- İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020.; Yargıtay 20. HD, T.18.06.2018, E. 2018/2735, K. 2018/4582, Lexpera Bilişim- İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 7 Haziran 2021.

³² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 37; Paylı mülkiyetle alakalı ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku II - Mülkiyet**, Güncelleştirilmiş 9. Bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 57 vd.; A. Dilşad Keskin, H. Reyhan Demircioğlu, **Medeni Hukuk – II (Eşya Hukuku – Miras Hukuku)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018, s. 90 vd; Reform Serisi yayın Kurulu, **Reform Serisi Medeni Hukuk – II (Eşya Hukuku – Miras Hukuku)**, Ankara, Gazi Kitabevi, 2020, s. 56 vd.

³³ Eşyaya bağlı mülkiyet konusunda ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Şafak Erel, **Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara, Ankara Üniversitesi Yayınları, 1982, s. 243 vd.; Abdülkadir Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, İstanbul, Bedir Yayınevi, 1984, s. 74; Keskin, Demircioğlu, **a.g.e.**, s. 148; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 42 vd.

ortak yerlerdeki paylı mülkiyet ilişkisine bağlı özel bir mülkiyet hakkı olduğunu söyleyebiliriz³⁴.

II. TOPLU YAPILARDA VAZİYET VE YÖNETİM PLANI

A. Toplu Yapılarda Vaziyet Planı

KMK'nın 68. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, toplu yapılarda bulunan ortak nitelikteki yerler ve tesisler gibi tüm yapıların konumlarını ve bunların kullanılış amacıyla şekillerini gösteren, ilgili makamlarca onaylanmış ve imar plânı hükümlerine uygun şekilde hazırlanmış planlara vaziyet planı denmektedir³⁵. KMK m. 68'de belirtilen vaziyet planı, 66. maddenin birinci fıkrasında geçen yerleşim planı ifadesinin karşılığıdır ve toplu yapı kapsamındaki parsel ya da parsellerde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken mimari projenin eki olarak tapuya verilmesi gereken belgelerden de birisidir³⁶. Yani vaziyet planında, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, toplu yapılarda bulunan ortak nitelikteki yerler ve tesisler gibi tüm yapıların konumları ve bunların kullanılış amacıyla şekillerinin gösterilmesi hususları eksiksiz şekilde yer almalıdır³⁷.

Önemle belirtmek gerekir ki, vaziyet planının düzenlendiği 68. maddenin ilk fıkrasını değerlendirirken, toplu yapılarda ortak yerleri düzenleyen 67. madde hükmüyle birlikte değerlendirmek gerekmektedir. Zira toplu yapı vaziyet plan ve projelerinde, yapıların konumu yanında özellikle ortak yerler ve tesisler ile, bunların kullanılış amaç ve şekillerinin de belirlenmesi gerekmektedir³⁸. Örnek vermek

³⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 38

³⁵ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 668; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1246; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/83.

³⁶ Germeç, **a.g.e.**, s. 1253.

³⁷ Yavuz, **a.g.e.**, s. 7; “Dosyada toplanan bilgi ve belgeler özellikle yerinde yapılan inceleme sonucu düzenlenen bilirkişi raporu ve ölçekli kroki incelendiğinde sitenin vaziyet planına göre bahçe duvarının yola 1,50 metre tecavüzlü bulunduğu ve dolayısıyla davacı tarafça yapılan ve İl İdare Kurulunun kararına konu edilip davalı yönetimce yıkım kararı alınan bahçe duvarının sitenin onaylı vaziyet planına aykırı bulunduğu anlaşılmakla davacı yanın isteminin reddine hükmedilmesi gerekirken yerinde olmayan gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T.01.04.2008, E. 2008/1711, K. 2008/3848, Lexpera Bilişim- İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 17 Haziran 2021.

³⁸ Orhan Yılmaz, “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”, **İBD**, C.82, S. 2, İstanbul 2008, s. 676.

gerekirse, toplu yapılarda ortak yer olarak kullanılmakta olan bir havuzu, bisiklet yolunu, yaya yolunu kimin ne zaman ne şekilde hangi saatlerde kullanabileceği, vaziyet plan ve projelerinde belirlenebilecektir³⁹.

Sonuç olarak toplu yapılar bakımından vaziyet planının iki farklı işleve sahip olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Vaziyet planının işlevlerden ilki, bir yönüyle yetkili kişilerce hazırlanması ve onaylanması nedeniyle, zeminde dağılan blok, bağımsız bölüm ve diğer yapı elemanlarının, yapı ve yola yaklaşma mesafelerine ilişkin imar mevzuatı ve kayıtlarına uygunluğunu göstermektedir⁴⁰. Diğer işlevi ise, parseldeki bu yapılarla inşa edilen veya edilmesi gereken ortak yerlerin zeminde bulundukları veya bulunacakları konumun, eşya hukuku bağlamında belirli hale gelmesini ve ortak yerler ve tesislerin, kullanılış amaç ve şekillerinin de belirlenmesini sağlamaktır⁴¹.

Vaziyet plan ve projeleri başlıklı KMK'nın 68. maddesinin ikinci fıkrasında kamuya ayrılan yerlerin işletilmesi ve bakımı ile ilgili bir düzenleme getirilmiştir. İkinci fıkra incelendiğinde bu fıkranın madde başlığıyla pek alakası yoktur ve kanun

³⁹ Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s. 2684; “Dosya içerisinde bulunan site yönetim planının 20. maddesinin d bendinde bağımsız bölüm maliklerinin bütün kat maliklerinin onayı alınmadıkça site ortak yerlerinde inşaat, onarım, tesis ve değişiklik yaptıramayacağı hükmüne yer verilmiş olup, bilirkişi kurulu asıl ve ek raporunda dava konusu olan yolun vaziyet planında 1.20 metre ile 1.50 metre arasında değişkenlik gösteren genişlikte yaya yolu olduğu, site ortak alanında bulunduğu, yapılacak bir değişikliğin vaziyet planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Buna göre site vaziyet planına aykırı olarak 3 metre genişliğinde bir yol yapılabilmesi için yönetim planının yukarıda sözü edilen 20. maddesinin d bendi gereğince bütün kat maliklerinin onayı gerekmekte olup mahkemece kat maliklerinin iradesi yerine geçilerek istem gibi davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T.04.06.2012, E. 2012/4952, K. 2012/6741, Lexpera Bilişim- İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 17 Haziran 2021.

⁴⁰ Şengül, **a.g.e.**, s. 132.

⁴¹ Şengül, **a.e.**, s. 132; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerden, özellikle bilirkişi raporundan; davaya konu sitenin tapuda tescilli vaziyet planına uygun inşa edilmediği, bahçe düzenlemesini gösterir peyzaj projesinin olmadığı, davaya konu kapının vaziyet planında yer almadığı anlaşıldığından, mahkemece davanın, vaziyet planında yer almayan ve sonradan açılan kapının kullanımını engelleyen davalıların müdahalelerinin önlenmesi isteminin reddinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak; davanın bağımsız bölümünden site içi ve dışına çıkışını sağlayacak diğer yolların site içinde kooperatif tarafından yapılan düzenlemeler ile daraltılıp, bazı bağımsız bölümlerin bahçesine dahil edildiği yolundaki iddiası, bilirkişi kurulu tarafından ayrıntılı olarak incelenip, davalıların bu yollara müdahaleleri olup olmadığı yolunda görüş bildirilen ek rapor alınmadan eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 21.01.2010, E. 2009/6369, K. 2010/315, Lexpera Bilişim- İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 17 Haziran 2021.

koyucu tarafından bu maddede düzenlenmesi kanaatimizce hatalı olmuştur⁴². Her ne kadar madde başlığı ile alakası bakımında hatalı bir düzenleme olsa da madde metnini açıklamakta fayda vardır. Daha önce de açıkladığımız üzere KMK'nın 66. maddesi uyarınca toplu yapıyı oluşturan parseller arasında kamuya ait yerler olabilmekte ve bu parseller arasında yer alan kamuya ait yerler, toplu yapı parsellerinin komşu veya bitişik parsel olarak değerlendirilmelerine engel teşkil etmemekteydi⁴³. İşte KMK'nın 68. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenleme ile bu parseller arasında kalan kamuya ait alanların toplu yapı yönetimi tarafından düzenlenmesine, işletilmesine ve bakımına belli şartlar dahilinde imkan verilmiştir. Madde metninden de açıkça anlaşılacağı üzere, toplu yapı parsellerinin içerisinde kalan kamuya ait yol, meydan, yeşil alan, park gibi kamu hizmetine ayrılmış bulunan yer veya yerlerin, amaç ve niteliklerini değiştirmemek koşulu ile, yetkili kamu kurumu ile de mutabakat sağlanması ve kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla, toplu yapı yönetimi tarafından bakımı ve işletilmesi üstlenilebilecektir⁴⁴.

B. Toplu Yapılarda Yönetim Planı

Toplu yapılarda yönetim planının ayrıntılı incelemesini yapmak için öncelikle KMK'nın 28. maddesinde düzenlenen kat mülkiyetinde yönetim planının genel hükümlerini ele almamız gerekmektedir. Devamında KMK'nın 70. maddesinde düzenlenen toplu yapılara ilişkin yönetim planlarında farklılık arz eden hususlar ve yönetim planının toplu yapılara ilişkin genel düzenlemelerine ilişkin KMK m. 28 ve KMK m. 70 hükümleri birlikte değerlendirilecektir.

1. Genel Olarak Yönetim Planı

KMK'nın 28. maddesinin 1. fıkrası uyarınca yönetim planı; anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti

⁴² Bu düzenlemenin eleştirisi için bkz. Erdoğan Gökçe, “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi”, **İBD**, C.82, S. 2, İstanbul 2008, s. 813 vd.; Ayrıca madde metninin eleştirisi için bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 164.

⁴³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, I, A, 3.

⁴⁴ Germeç, **a.g.e.**, s. 1272; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 63

ve yönetime ait diğr hususları düzenleyen bir belgedir⁴⁵. Kat malikleri kurulu yönetim Şeklini belirlerken yönetim planına uymakla yükümlüdür.

Yönetim planı, kat mülkiyeti ve anagayrimenkulün yönetimi açısından son derece önemli bir belgedir. Anataşınmazda kat irtifakı ve/veya kat mülkiyeti kurulurken tüm kat maliklerince imzalanarak tapuya verilmesi zorunlu olan ve tapuda saklanması gereken bu belge, bütün kat maliklerini ve onların haleflerini bağlayan adeta bir sözleşme hkmndedir⁴⁶. Burada sözleşmelerin nc kişilere karşı da etkili olabildiği istisnai hallerden birisinin söz konusu olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır⁴⁷. Böylece yönetim planı kat malikinın külli ve cüz'i halefini de etkileyen ve kat mülkiyeti ilişkilerini sürekli olarak düzenleyen aynı etkili bir sözleşme sayılmaktadır⁴⁸. Yönetim planlarının sonraki malikleri de bağlayıcı, yani aynı nitelikte bir sözleşme olmasının nedeni ise gerek yönetim planının gerekse de sonrasında yönetim planında yapılan değişikliklerin tapuda kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gsterilmesidir⁴⁹.

Ayrıca her ne kadar öğretideki hakim görüşe ve kanuna göre, yönetim planı sözleşme hükmünde olsa da, yönetim planının sözleşme olma durumu, ancak kat mülkiyeti kurulurken birden fazla malik olma durumunda söz konusu olacaktır⁵⁰. rnek vermek gerekirse kat mülkiyeti rejimine tabi olmaya elverişli bir taşınmazın tek

⁴⁵ Celal Erdoğan, **Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular**, Genişletilmiş 2. Bs., Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1972, s. 137; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 49; Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991, s. 102.

⁴⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 49; Tekinay, **a.g.e.**, s. 101; Germeç, **a.g.e.**, s. 674; Oğuzman, Seliçi, Oktay-zdemir, **a.g.e.**, s. 673.

⁴⁷ Tekinay, **a.g.e.**, s. 102.

⁴⁸ Aydın Aybay, Hüseyin Hatemi, **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 4. Bs., İstanbul, Vedat Yayıncılık, 2009, s. 230; Tekinay, **a.g.e.**, s. 105; "Dosya içindeki bilgi ve belgelerle özellikle tapu kayıtlarının incelenmesinde, davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve Kat Mülkiyeti Yasası'nda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin zel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşıldığından uyusmazlığa genel hükümler dairesinde bakılıp sözleşme niteliğinde olan yönetim planı hükümlerinin uygulanması gerekmektedir" Yargıtay 18. HD, T. 19.10.2015, E. 2015/13485, K. 2015/14650, Lexpera Bilişim- İçtihat Bilgi Bankası, (evrimiçi) www.lexpera.com.tr, 18 Haziran 2021.

⁴⁹ Tekinay, **a.g.e.**, s. 105; Kadir Daylık, **Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2007, s. 45.

⁵⁰ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 49; Abdülkadir Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, İstanbul, Temel Yayınları, 1994, s. 49.

başına maliki olan kimse, yönetim planını tek başına imzalamak durumunda kalacaktır ve bu durumda yönetim planının bir sözleşme olduğundan bahsetmek mümkün olmayacaktır. Zira sözleşme, doğası gereği, zorunlu olarak birden fazla kişinin karşılıklı ve birbirine uygun iradesi ile meydana gelen bir işlemdir⁵¹.

Yönetim planlarının yukarıda bahsedilen istisna haricinde bir sözleşme hükmünde olduğunu ve tüm kat maliklerince serbest iradeleri ile imzalanması gerektiğini belirtmiştik. Bu noktada yönetim planını imzalamaktan kaçınan kat malikleri olması durumunda ne olacağı sorusu akıllara gelmektedir. Bu durumda hakimın müdahalesi söz konusu olacaktır. Ancak bu müdahale, KMK'nın 33. maddesinde düzenlenen hakimın müdahalesi olmayıp, KMK'nın 33. maddesinde yer alan hakimın müdahalesi usulü, kat malikleri kurulunca verilen karar razı olmayan veya kat maliklerinden birinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesinden zarar gören diğer kat maliklerinin haklarını korumak için düzenlenmiş bir maddedir⁵². Yönetim planı; KMK'nın 28. maddesinde açıklanmış olduğu üzere, ana gayrimenkulün 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. Mahkemenin, yönetim planını imzalamak istemeyen kat maliklerinin yerine geçerek, imzadan kaçınan kat malikinin yönetim planını imzalanmış sayılmasına karar vermesi mümkün değildir. Ancak bu durumun bir istisnası bulunmaktadır. KMK'nın "Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Kurulması" başlıklı 10. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, kat mülkiyetine geçiş sureti ile ortaklığın giderilmesi için açılan davada, taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olduğunu saptayan hakim, öncelikle davanın taraflarından yönetim planının da dahil olduğu KMK m. 12'de yazılı belgelerin hazırlanmasını isteyecek, KMK m. 12'de yazılı bu belgelerden olan yönetim planını imzalaması için, mahkemece imzadan kaçınan paydaşa uygun bir süre verilecektir. Verilen bu süre sonunda, yönetim planı

⁵¹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 49; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, s. 49.

⁵² Kat mülkiyetinde hakimın müdahalesiyle alakalı olarak ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. İkinci Bölüm, IV, B, 2.; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 56 – 57.

imzalanmadığı takdirde hakim, hükümle birlikte imzadan haksız olarak kaçınan kat malikinin yönetim planını imza etmiş olmasına karar verecektir⁵³.

2. Toplu Yapılarda Yönetim Planı

a. Genel olarak Toplu Yapılarda Yönetim Planı

Toplu yapılarda yönetim planının tanımı “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik’te⁵⁴” yapılmıştır. Yönetmeliğin 4. maddesinin birinci fıkrasının (1) bendine göre yönetim plânı; 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 plânını ifade eder şeklinde tanımlanmıştır. Tanıma baktığımızda KMK’nın 28. maddesinde yer alan yönetim planı tanımıyla son derece benzer niteliktedir. Toplu yapı yönetim planını, KMK m. 28’de düzenlenen kat mülkiyeti yönetim planından ayıran en önemli fark, toplu yapı yönetim planının toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsar nitelikte olmasıdır.

Öğretideki bir görüşe göre, her ne kadar kanunda toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tek bir yönetim planı düzenlenmesi gerektiği öngörülmüşse de, toplu yapının yer aldığı her bir parselin kendilerine ait çeşitli sorunlarının tek tek yönetim planında yer almasının çok kolay olmayacağı, bu sebeple de toplu yapılar için hazırlanacak olan yönetim planlarında özellikle blok yapıların kendilerine ait sorunlarının çözümüne ilişkin hükümlerin de ayrıntılı olarak düzenlenmesinin önem arz ettiği belirtilmiştir⁵⁵. Kanaatimizce uygulama ve yönetim karışıklığı yaşanmaması bakımından, toplu yapılarda, tek yönetim planı olmalı ancak bu yönetim planı, toplu yapıda yer alan her bir blok ve yapının ihtiyaçlarını ve sorunlarını giderecek şekilde hazırlanmalıdır.

⁵³ Germeç, **a.g.e.**, s. 678; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 627 vd.; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, s. 54; Yargıtay 18. HD, T. 05.03.1993, E. 1993/140, K. 1993/2851, Lexpera Bilişim- İċtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 18 Haziran 2021.

⁵⁴ T. 16.08.2008, 26969 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik.

⁵⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 69.

Toplu yapı yönetim planının, toplu yapının yönetim şeklini, yapılara ilişkin ortak yer ve tesislerin kullanma şekillerini, blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulları ile ada ve toplu yapı temsilciler kurullarının oluşumlarını, bu kurullardan her birinin yetki alanlarını ve görevlerini, yönetici ve denetçi seçimini, toplu yapılarda geçici yönetimi vb. toplu yapı yönetimine ilişkin her türlü hususu, kanunun emredici kurallarına aykırı olmamak koşulu ile düzenleyen, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayan bir plan olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır⁵⁶.

Her ne kadar tüm kat malikleri tarafından toplu yapı yönetim planları hazırlanırken mümkün olduğunca özen gösterilip, kanuna aykırı olmamak koşulu ile her türlü çıkabilecek problem ve konuyla alakalı hükümler eksiksiz şekilde konmaya çalışılsa da, gündelik hayatta sürekli olarak farklı olaylar yaşanabilmekte ve toplu yapıda, yönetim planında yazmayan meseleler hakkında sorunlar gündeme gelebilmektedir. KMK'nın 74. maddesinin yaptığı atıf ve bu atıf çerçevesinde KMK'nın 28. maddesinin ikinci fıkrası düzenlemesi uyarınca, toplu yapı yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, toplu yapının yönetiminden doğan anlaşmazlıklarda, KMK ile hukukun genel hükümlerine göre anlaşmazlıklar karara bağlanacaklardır⁵⁷.

b. Toplu Yapı Yönetim Planının Şekli

Toplu yapılarda yönetim planının şekliyle alakalı ne KMK'nın 28. maddesinde ne de KMK'nın 70. maddesinde herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak KMK'nın 28. ve 70. maddelerinde yer alan hükümler değerlendirildiğinde, yönetim planının muhteviyatı gereği, tüm kat malikleri tarafından imzalanması ve toplu yapı kurulurken tapunun beyanlar hanesine kaydedilmesi gereken bir sözleşme olduğu dikkate alındığında, yönetim planının adi yazılı şekilde yapılmasının yeterli olduğu sonucuna varılacaktır⁵⁸.

⁵⁶ Germeç, **a.g.e.**, s. 1287.

⁵⁷ Kat Mülkiyeti Yasasının toplu yapılara ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla, KMK'da yer alan genel hükümlerin toplu yapılar hakkında da uygun düştüğü ölçüde uygulanacağına ilişkin; Yargıtay 18. HD, T.16.10.2015, E. 2015/8210, K. 2015/10440, Kazancı Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 07 Ekim 2020.

⁵⁸ Sözleşmenin Şekliyle Alakalı Olarak bkz. M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. II, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016, s. 138 – 158; Fikret Eren, **Borçlar**

c. Toplu Yapı Yönetim Planının İçeriği

Toplu yapılarda yönetim planını düzenleyen KMK'nın 70. maddesinde yönetim planının içeriğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple KMK m.74'ün yaptığı atıf gereği, genel hükümler uyarınca, yönetim planını düzenleyen KMK m. 28 hükmüne bakmak gerekecektir. KMK'nın 28. maddesi uyarınca, yönetim planında toplu yapının yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususların düzenleneceğini söylemek yanlış olmayacaktır⁵⁹. Burada yönetime ait diğer hususlardan ne anlaşılması gerektiği açıklanmalıdır. Kanunda açıkça yazmayan bu husus hakkında birçok örnek verebiliriz. Mesela, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının ne şekilde kullanılacağını ayrıntılı biçimde belirterek bu hakkın bazı noktalardan sınırlarının tayini, bağımsız bölümlerin kiralanmasında uyulması gereken kurallar, bağımsız bölümlerin kullanımına ilişkin kurallar (belirli yasaklamalar, mesleki faaliyetlerin ne dereceye kadar yapılabileceği gibi), ortak yerlerin bakım ve kullanımına ilişkin düzenlemeler ve yasaklar, kurallara uymayan kat malikleri ile ilgili yaptırımlar bunlara örnek olarak verilebilir⁶⁰.

Yönetim planında toplu yapının yönetim tarzına ilişkin olarak blok kat malikleri kurulu, blok yöneticisi, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulları hakkında düzenlemeler yer alabilir. Ada kat malikleri kurulu ile toplu yapı kat malikleri kurullunun yönetim yetkilerini ada temsilciler kurulu ile toplu yapı temsilciler kuruluna vermesine ilişkin düzenlemelerle, temsilciler kuruluna ilişkin üyelerin sayısı, üyelerin belirlenme usulü, temsilcilerin seçim usulü, toplu yapı kapsamındaki kurulların görev ve yetkilerinin kapsamı ile sınırlarının belirlenmesi, toplu yapılarda geçici yönetime ilişkin düzenlemeler, toplu yapı yönetiminin bir tüzel kişiye bırakılmasına ilişkin düzenlemeler, toplu yapı yönetiminin bir tüzel kişiye

Hukuku Genel Hükümler, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s. 298 - 333 Haluk Nami Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2017, s. 116 – 141; Safa Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2012, s. 80 – 96; Ahmet Mithat Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2019, s. 151 – 232.

⁵⁹ Daylık, **a.g.e.**, s. S. 55 vd.; Ali Arcak, **Kat Mülkiyeti**, 2. Bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1988, s. 783.

⁶⁰ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 50; Şengül, **a.g.e.**, s. 153; Tekinay, **a.g.e.**, s. 102 – 103; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 72 - 73

bırakılmasına ilişkin yöneticiye yetki verilmesi, ortak yerlerden yararlanmaya ilişkin düzenlemeler, ortak yerlerin tahsisi gibi konuların toplu yapı yönetim planında düzenlenmeleri mümkündür⁶¹. Her ne kadar her yönetim planları, toplu yapının ihtiyaçlarına göre birbirlerinden farklılık gösterse de, hemen hemen her yönetim planında ortak yerlerin kullanılması ve genel giderlere katılma gibi önem arz eden konularda düzenlemelere rastlanması olağandır⁶².

Yönetim planında düzenlenen konuların KMK'nın 28. maddesinin 1. fıkrası kapsamında belirtilen kapsam dışında düzenlemeler içermesi durumunda, bu düzenlemelerin akıbetinin ne olacağından da bahsedilmesi gerekmektedir. Bizim de katıldığımız öğretideki görüş, yönetim planının KMK'nın 28. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen kapsam dışında hükümler içerdiği takdirde, bu düzenlemelerin bulunduğu ilgili maddelerin, yalnızca yönetim planını imzalayan kat maliklerini bağlaması gerektiği, sonraki kat maliklerini ise bağlamayacağı yönündedir⁶³.

Toplu yapı yönetim planlarının içeriğinin kanunun emredici hükümlerine aykırı olmaması gerekmektedir. Bizim de katıldığımız öğretideki yaygın görüşe göre, burada kanunun emredici kurallarından anlaşılması gereken husus, yalnızca KMK'da düzenlenen kurallar değil, başta TMK ve TBK olmak üzere bütün mevzuatın emredici kurallarına, yani emredici hukuk kurallarına aykırı olmaması gerektiğidir⁶⁴. Bu

⁶¹ Arzu Genç Arıdemir, **Kat Mülkiyeti I**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 512 vd.

⁶² Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 50; "Anılan Yasanın 28. maddesine göre anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve biçimini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetimle ilgili diğer hususları düzenleyen yönetim planına konulan bir hükümle anataşınmazın onaylı mimari projesine aykırı olarak inşaat, tesis ve değişiklik yapmak ve özel temellük hakkı tanımak olanaklı bulunmadığı cihetle, çekme kat maliki davalıların terasta gerçekleştirmiş oldukları inşaat ve değişikliklerin değinilen yönetim planı hükmüne dayandığı yolundaki savunmalarına da itibar edilemez." Yargıtay 18. HD, T. 10.02.2005, E. 2005/8944, K. 2005/639, Kazancı Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, 07 Ekim 2020.

⁶³ Tekinay, **a.g.e.**, s. 102; "Öte yandan, yönetim planının 32. maddesinin yukarıda açıklanan yönetim planının düzenlendiği tarihte 5 nolu bağımsız bölüme sahip olan malik sattığı takdirde bu yerin işyeri olarak kullanılabileceğine ilişkin hükmü, söz konusu bağımsız bölüme diğerlerine göre satışta cazibe ve diğerlerinden daha yüksek değerde satışını mümkün kılabilen bir ayrıcalık ve üstünlük sağlar nitelikte olması ve gerçekleşmesinin, o taşınmaz malikin iradesine bağlı ve belirsizlik göstermesi bakımından da kanuna ve hakkaniyete uygun düşmediğinden, bütün kat maliklerini bağlayıcı kabul edilemez." YHGK T.21.06.2000, E. 2000/1006, K. 2000/1069, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 18 Haziran 2021.

⁶⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 74; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 51; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, s. 51.

noktada emredici hukuk kurallarına aykırı olan bir yönetim planlarının geçersizliğinin türü de önem arz etmektedir. Yukarıda ayrıntısı ile açıkladığımız üzere bir sözleşme hükmünde olan yönetim planının, hukukun emredici hükümlerine aykırı hükümler içermesi halinde yönetim planında yer alan bu hükümler, TBK m. 27’de yer alan kesin hükümsüzlükle batıl olacaktır⁶⁵. Bu durumda da yönetim planının tamamının hükümsüz sayılması yerine, sadece kanuna aykırı kısımlarını hükümsüz saymak doğru olacaktır⁶⁶. Tabi ki TBK uyarınca kısmi hükümsüzlükten bahsedebilmek için, yönetim planından geçersiz olan hükümler çıkartıldıktan sonra, kalan hükümlerin o sözleşmeyi meydana getirmeye yetecek unsurlara sahip olması gerekmektedir. Aksi halde yönetim planının tamamının geçersiz olacağı gerçeği unutulmamalıdır⁶⁷.

d. Toplu Yapı Yönetim Planında Değişiklik Yapılması

Gelişen teknoloji, toplumsal olaylar, sosyal yaşantılar vb. sebepler nedeniyle, toplu yapıların ihtiyaçları gün geçtikçe değişmekte ve bu değişime paralel olarak toplu yapı yönetim planlarında da değişiklik yapılması gerekebilmektedir. KMK’nın yönetim planıyla alakalı olarak genel hükümlerini düzenleyen 28. maddesi uyarınca yönetim planlarında değişiklik yapılabilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün olumlu oyu gerekmektedir.

KMK’nın toplu yapılara ilişkin yönetim planının hükümlerini düzenleyen 70. maddesinde ise yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyununun

⁶⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 674; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 50; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, s. 50; Öktem-Çevik, **a.g.e.**, s. 74.

⁶⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 52; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 674; “Yönetim planı tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme niteliğindedir. Fakat yönetim planı kanunun emredici hükümlerine aykırı olamaz. Tek parsel üzerinde bulunan ve toplu yapı yönetiminin söz konusu olmadığı sitede her blok için ayrı yönetim oluşturulması yönündeki Yönetim Planı düzenlemesi 634 sayılı KMK’nın genel çerçevesine aykırı olup, kaldı ki davacının 12/02/2017 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında bu konuda yapılan oylamalarda herhangi bir muhalefatinin olmadığı açıktır. Bu durumda tüm site için tek yönetim kurulu oluşturulması kararına karşı dava açma hakkı da bulunmamaktadır. Antalya BAM, 6. HD, T.19.06.2020, E. 2019/1328, K. 2020/504, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 07 Ekim 2020.

⁶⁷ Ayrıca kısmi hükümsüzlük hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 180 - 183; Eren, **a.g.e.**, s. 379 - 387; Nomer, **a.g.e.**, s. 67 - 69; Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 145 - 147; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 132 - 137.

gerektiği belirtilmiştir⁶⁸. Kanunun 28. maddesinde, yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır hükmüne yer vermişken, 70. maddede toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm tam sayısının beşte dördü hükmüne yer vermesine özel bir anlam yüklenmemeli ve kanun koyucunun bu iki kavramı birbiri yerine kullandığı kabul edilmelidir⁶⁹. Yani toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesini düzenleyen KMK'nın 70. maddesinin 1. fıkrasının üçüncü cümlesini, toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölüm maliklerinin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır şeklinde anlayıp yorumlamak gerekmektedir⁷⁰.

Bu noktada KMK'ya 5912 Sayılı Kanun ile eklenen geçici 2. maddede belirtilen karar nisabından da bahsedilmesi gerekmektedir. Bu hükme göre 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”* ibaresi yer almaktadır. Hüküm gayet açık şekilde kaleme alınmıştır. Bu maddeye göre, uyarlama amacıyla yapılan ilk yönetim planı değişikliklerinde, kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun olumlu oyu yönetim planı değişikliği için yeterli olacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus şudur ki, mevcut yönetim planının uyarlanması için ilk ve yalnız bir kereye mahsus şekilde, yönetim planı kat maliklerinin salt çoğunluğunun oyu ile değiştirilebilecek, ancak bu uyarlama amacı dışında kalan ya da uyarlamadan sonra yapılacak olan yönetim planı değişiklikleri için, KMK m. 70'te aranan karar nisabı (toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölüm maliklerinin tam sayısının beşte dördü) gerekecektir⁷¹. Ayrıca madde metninde yer alan mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ibaresini toplantıya katılan kat maliklerinin salt çoğunluğu olarak değil, toplu yapı

⁶⁸ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 671; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1251; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/86.

⁶⁹ Tahsin Murat Pulak, **2200 Emsal Karar Işığında Açıklamalı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu: Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Hukukçuların, Kat Maliklerinin, Kiracıların, Yöneticilerin El Kitabı**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 9. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s. 702.

⁷⁰ Pulak, **a.e.**, s. 702.

⁷¹ Germeç, **a.g.e.**, s. 1368; Pulak, **a.g.e.**, s. 766.

kapsamındaki bütün bağımsız bölüm kat maliklerinin salt çoğunluğu olarak anlamak gerekmektedir⁷².

Gerek yönetim planlarının değiştirilmesine ilişkin KMK m. 28’de aranan çoğunluk, gerekse de toplu yapılara ilişkin özel düzenleme olan KMK m. 70’te aranan kat malikleri tam sayısının beşte dördlük oy çoğunluğu hususu emredici nitelikte bir hükmüdür ve bu hükmün aksine yönetim planında yapılan değişiklikler de kesin hükümsüzlükle geçersiz olacaklardır. Normal şartlarda, yapılan hukuki işlem kesin hükümsüzlükle sakat olduğu takdirde, işlemi hükümsüz kılmak için dava açmaya ihtiyaç bulunmadığı gibi, işlemi hükümsüz kılmak için bir ayrıca beyana da ihtiyaç yoktur. Sözleşme kendiliğinden hükümsüzdür ve açılmış herhangi bir davada işlemin kesin hükümsüzlüğü anlaşılırsa, taraflardan hiç birisi ileri sürmese dahi hâkim işlemin hükümsüzlüğünü re’sen nazara almak zorundadır⁷³. Yönetim planı bakımından KMK’nın 28 ve 70. maddelerinde, yönetim planı değişikliğinde uyulması gereken karar yeter sayısına uyulmadığı takdirde, uygulanması gereken yaptırımın ne olacağı konusunda bir düzenleme yapılmamıştır. Gerekli karar yeter sayısına uymadan yönetim planında yapılan değişikliklerin hukuki sonuçları konusunda Yargıtay içtihatları farklı yönde gelişmiştir. Yargıtay bazı kararlarında karar yeter sayısına uyulmadan yapılan yönetim planı değişiklikleri için yokluk⁷⁴ yaptırımını, bazı

⁷² Pulak, **a.g.e.**, s. 765.

⁷³ Ayrıca kesin hükümsüzlük hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 175; Eren, **a.g.e.**, s. 374; Nomer, **a.g.e.**, s. 65 - 67; Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 145 - 147; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 132 – 135.

⁷⁴ “...İptali istenen 11.07.2009 tarihli kat malikleri kurul toplantısında yönetim planının değiştirilmesine ilişkin kararlar alındığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi gereğince “Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.” Buna göre Kat Mülkiyeti Yasasının 28. maddesi gereğince yönetim planı tüm kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu ile değiştirilebileceği, maddede belirtilen nitelikli çoğunlukla alınmamış kararın yok hükmünde bir karar olacağı bu nedenle bu tür kararların iptalinde süre koşulu aranmayacağı dikkate alınmadan 11.07.2009 tarihli kat malikleri kurul kararının iptali davasının da reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 09.12.2015, E. 2015/4800, K. 2015/18113, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Ocak 2021.

kararlarında kesin hükümsüzlük⁷⁵ yaptırımını bazı kararlarında ise iptal edilebilirlik⁷⁶ yaptırımının uygulanması gerektiğini belirtmiştir. Tüm bunların yanında Yargıtay'ın karar yeter sayısına uyulmadan alınan yönetim planı değişikliğine ilişkin kararların, alınan kararlar mutlak butlanla sakat veya yok hükmünde olsalar dahi, böyle bir toplantıda alınan kararların da iptal edilinceye kadar geçerliliğini koruyacağı belirterek bu kararların "iptal edilebilir" nitelikte olduğu yönünde içtihat da oluşturmuştur⁷⁷.

⁷⁵ "...Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesine göre yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin 4/5'inin oyu şarttır. Somut olaya gelince, dosya içeriğine göre A ve B Bloktan oluşan anayapının B blokunda yeni bir yönetimin oluşturulması bütün kat maliklerinin (61 kat malikinin) 4/5'inin oyları ile mümkün olabilecek bir durumdur. Yukarıda da değinildiği gibi bu şekilde usulüne uygun olarak alınmış bir karar dosya içerisinde bulunmamaktadır. O halde mahkemece kanıtlanan davanın kabulüne, istem gibi B Blok Apartman yöneticiliğinin oluşturulmasının mümkün olmadığına tespitine, bu husustaki çekişmenin önlenmesine, 30.10.2007 günlü toplantıda alınan tüm kararların geçersiz olduğunun tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir." Yargıtay 18. HD, T. 22.03.2021, E. 2011/11552, K. 2012/2972, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Ocak 2021.

⁷⁶ "...Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlarla yasal gerektirici nedenlere ve özellikle kanıtların takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre sair temyiz itirazları yerinde değildir. Ancak; Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, dava konusu kat mülkiyetli anataşınmazın tek parsel üzerinde kurulu bulunduğu ve kat mülkiyetine tabi olduğu anlaşılmaktadır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesine göre, yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Anataşınmazda 59 bağımsız bölüm bulunmakta olup dava konusu 01.08.2009 günü yapılan toplantıda, yönetim planının değiştirilmesine ilişkin olarak alınan kararlar yasada aranan çoğunlukla alınmamıştır. Anataşınmazın toplu yapı yönetimine tabi olmadığı da gözetilerek, yönetim planı hükümlerinin değiştirilmesi yönünde alınan 01.08.2009 günlü kararların da iptali yerine salt kooperatif giderleri ile ilgili olarak alınan karar bölümünün iptaline karar verilmiş olması doğru görülmemiştir." Yargıtay 18. HD, T. 17.01.2013, E. 2012/10276, K. 2013/426, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Ocak 2021; "... Somut olaya gelince; 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 kurulan 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 uyarılama ve değişikliğin Yasanın geçici 2. maddesindeki koşullara uygun şekilde mevcut kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar alarak yapmaları gerekir. Geçici 2. madde bu nedenle getirilmiştir. Yukarıda açıklanan nedenlere göre tek parsel üzerinde kurulu bulunan dava konusu site de kat mülkiyeti kurulup yönetim planı tanzim edilmiş olduğundan, bu yönetim planının değiştirilmesi, Kat Mülkiyeti Yasasının 28. maddesinin üçüncü fıkrasına göre bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün bulunmaktadır. Tüm bu hususlar dikkate alındığında dava konusu site de toplam 387 bağımsız bölüm bulunmakta olup 06.04.2008 günü yapılan toplantıya 203 kişinin katıldığı böylece, yönetim planının değiştirilmesine ilişkin olarak alınan kararlar yasada aranan çoğunlukla alınmadığından istem gibi 06.04.2008 tarihli genel kurulda alınan kararların iptaline karar verilmesi gerekirken davanın hüküm kurulması doğru görülmemiştir." Yargıtay 18. HD, T.12.03.2012, E. 2012/29, K. 2012/2554, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Eylül 2020.

⁷⁷ "Mahkemece, davanın ...Tatil Sitesi'nin 02.08.2015 tarihinde yapılan kat malikleri genel kurulunun usulüne uygun yapılmadığından bahisle bu toplantıda alınan kararların yok hükmünde olduğunun tespitine ilişkin olduğu, toplantıya ...Tatil Sitesi kat maliklerinden başka ... Tatil Sitesi kat maliklerinin de katıldığı ve bu katılımı yeter sayıların sağlandığı, bu nedenle 02.08.2015 tarihli genel kurul

Yani yönetim planı değişikliği için yukarıda bahsettiğimiz karar nisabı sağlanmadığı hallerde, KMK m. 33 gereğince, kat maliklerinden birinin, kat malikleri kurulu kararının iptali için mahkemeye başvurması gerekmektedir. Davacının iptal davasını, iptali istenilen kat malikleri kurulu kararına olumlu oy veren kat maliklerinin tamamına ya da bu kat maliklerini temsilen yöneticiye yöneltmesi gerekecektir⁷⁸.

İptal davasının yanında, KMK'da yönetim planı değişikliğini düzenleyen 28. maddenin 3. fıkrasının son cümlesinde yer alan “*Kat maliklerinin 33. maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır*” şeklindeki ifadenin açıklamasının da yapılması gerekmektedir. Yönetim planında yapılmak istenen değişikliğin, kat malikleri kurulunda ya da toplu yapı temsilciler kurulunda kabul görmemesi durumunda, değişiklik isteği kabul edilmeyen kat maliki ya da malikleri tarafından, yönetim planındaki değişiklik isteğini kabul etmeyen kat maliklerine karşı KMK'nın 28. maddesinin 3. fıkrasının son cümlesi uyarınca dava açılması mümkün olacaktır⁷⁹. Açılan bu davada hakim istemi yerinde görürse, yönetim planında değişiklik yapılmasına hükmedebilecek veya istemi yerinde görmeyerek açılan davanın reddine

toplantısının usulüne uygun yapılmadığı, her ne kadar davacının talebi "alınan kararların yok hükmünde olduğunun tespiti" ne ilişkin olsa da "çoğun içinde az da vardır ilkesi" gereği toplantıda alınan kararların "iptal edilebilir" nitelikte olduğu gerekçesi ile, dava konusu toplantının iptaline karar verilmiştir. hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. İncelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye ve iptali istenen toplantının olağan toplantılar için yasada öngörülen çağrı usullerine uyulmadan yapıldığı belirlenerek hüküm kurulduğuna göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına, onama harcının temyiz edene yükletilmesine oy birliği ile karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 23.11.2017, E. 2017/4544, K. 2017/9944, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Ocak 2021.; Ayrıca iptal edilebilirlik hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 178 - 179; Eren, **a.g.e.**, s. 387 vd.; Nomer, **a.g.e.**, s. 72 - 73; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 135.

⁷⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 802; “Dava kat malikleri kurulu toplantısı iptali istemine ilişkindir. Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde "Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesinde iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz" demektedir. Davacı, davasını yöneticiye karşı açabileceği gibi iptali istenen toplantıya katılıp olumlu oy veren kat maliklerinin tümüne karşı da açabilir. Bu nedenlerle mahkemece işin esasına girilerek araştırma yapıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken aksine düşüncelerle yazılı olduğu gibi hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 26.01.2018, E. 2017/11065, K. 2018/1400, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 28 Haziran 2021.

⁷⁹ Safa Reisoglu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, Ankara, Güneş Matbaacılık, 1976, s. 110-11; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 70; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, s. 61.

karar verebilecektir. Ayrıca yönetim planında toplantı ve karar yeter sayısına uyularak yapılacak değişiklik neticesinde, yapılan bu değişikliğe razı olmayan kat maliklerinin de KMK'nın 28. maddesinin 3. fıkrasının son cümlesi uyarınca dava açabilmeleri mümkündür⁸⁰.

Yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca, yönetimi planında yapılmak istenen değişikliğin kat malikleri kurulunda ya da toplu yapı temsilciler kurulunda kabul görmemesi durumunda, açılacak davada husumet, değişiklik isteği kabul edilmeyen kat maliki ya da malikleri tarafından, yönetim planındaki değişiklik isteğini kabul etmeyen kat maliklerinin tamamına karşı yöneltilecektir. Ancak yönetim planında toplantı ve karar yeter sayısına uyularak yapılacak değişikliğin iptali için açılacak davada ise husumet, bu değişikliğe razı olmayan kat malikleri tarafından, yönetim planının değiştirilmesine ilişkin toplantıda olumlu yönde oy veren kat maliklerinin tamamına karşı yöneltilmesi gerekmektedir⁸¹.

Son olarak belirtmek gerekir ki, yapılan yönetim planı değişiklikleri, KMK'nın 28. maddesinin 5. fıkrası uyarınca ilgili taşınmazın veya toplu yapının tapuda yer alan beyanlar hanesine kaydedilecek ve bu kayıtla birlikte toplu yapı yönetim planını hükümlerinin, sonraki maliklere etkili olması hususu gerçekleşecektir.

e. Toplu Yapı Yönetim Planının Hukuki Niteliği ve Bağlayıcılığı

KMK m. 28 dördüncü fıkrada, yönetim planının ve yönetim planında yapılan değişikliklerin, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüz'i haleflerini ve yöneticilerle denetçileri bağlayacağı hususu açıkça belirtilmiştir⁸². Kanun hükmünde yer alan "kat

⁸⁰ Pulak, **a.g.e.**, s. 427; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 70 - 71; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, s. 62.

⁸¹ "Her ne kadar davacı tarafça 02/06/2013 tarihli kat malikleri kurulu toplantısının 8 numaralı maddesinin iptali istenilmiş ve bu toplantıya davacının vekil vasıtasıyla katılarak muhalifte kalmadığı anlaşılmış ise de davacının aynı zamanda bu karara dayalı olarak yapılan yönetim planı değişikliğinin de iptalini talep etmiş olduğu anlaşılmakla, bu tür davalarda kurulacak hüküm tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiğinden pasif husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi zorunludur. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesinin birinci fıkrasına göre yönetim planı anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir." Yargıtay 20. HD, T. 28.05.2018, E. 2017/3370, K. 2018/4005, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr

⁸² Daylık, **a.g.e.**, s. 83; Arcak, **a.g.e.**, s. 789, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 137.

malikleri” kavramının geniş yorumlanması gerekmekte olup, bu kavramın içine, intifa ve sükna gibi bir aynı hakka dayalı şekilde veya kira sözleşmesi gibi şahsi bir hakka dayalı şekilde, kat maliki adına onun bağımsız bölümünü kullanan ve ondan yararlananlar da girmektedir⁸³.

Yönetim planının bu geniş kapsamlı bağlayıcılık niteliği, planda yer alan hükümlerin KMK’nın 28. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen konularla sınırlı olmasını gerektirmektedir. Şöyle ki maliklerin oy birliği ile yönetim planına koydukları, kanuna ve hukukun emredici kurallarına aykırı olmayan ancak KMK’nın 28. maddesinin 1. fıkrası uyarınca yönetim planının düzenlenmesi gereken konularla alakası olmayan konularda düzenlenen hükümlerin, her ne kadar yönetim planında yer alması uygun değilse de, bir şekilde yer alması durumunda, KMK’nın 28. madde birinci fıkrasında belirtilen konularla alakasız olan bu hükümler, külli ve cüz’i halefleri bağlayıcı nitelikte olmayacaklardır⁸⁴. İşte bu bağlayıcı etkinin hukuki sebebi konusunda öğretilde çeşitli görüşler ortaya atılmıştır. Öğretildeki bir görüşe göre yönetim planının bütün kat maliklerini ve onların külli ve cüz’i halefleri olan sonraki malikleri bağlamasının sebebinin, burada sözleşmelerin üçüncü kişilere karşı da etkili olacağı istisnai hallerden birisinin söz konusu olduğu savunulmaktadır⁸⁵. Öğretildeki bir başka görüş ise, yönetim planındaki hükümlerin sonraki malikleri bağlamasının sebebini yönetim planı ile eşyaya bağlı borç oluşmasından kaynaklandığını ileri sürmektedir⁸⁶.

Sonuç olarak belirtmek gerekir ki, toplu yapı kurulurken maliklerin oy birliği ile imzalanarak tapuya verilen yönetim planı ve devamında kanuna uygun nisap ile yapılan yönetim planı değişiklikleri, ister sözleşmelerin üçüncü kişilere karşı etkili olmasına ilişkin istisnai bir halden kaynaklanmış olsun, ister eşyaya bağlı bir borçtan kaynaklanmış olsun, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan ve toplu yapılardaki bütün kat malikleriyle onların külli ve cüz’i haleflerini, intifa ve

⁸³ Pulak, **a.g.e.**, s. 428; Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı**, s. 66.

⁸⁴ Germeç, **a.g.e.**, s. 681.

⁸⁵ Tekinay, **a.g.e.**, s. 101-102.

⁸⁶ Erel, **a.g.e.**, s. 74; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 74.

sükna hakkı sahiplerini, kira sözleşmesi taraflarını, toplu yapı yönetici ve denetçilerini bağlayıcı nitelikte bir sözleşmedir.

III. TOPLU YAPILARIN KURULMASI

Bu başlıkta öncelikle toplu yapıların kurulmasına ilişkin genel prensiplerden bahsedildikten sonra devamında, toplu yapıların kuruluş şekillerinden bahsedilecektir. Toplu yapıların iradi olarak veya mahkeme kararıyla kurulabilmeleri mümkündür. Burada toplu yapıların kurulması ifadesinden kasıt, toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisidir.

A. Toplu Yapıların Kurulmasına İlişkin Genel Prensipler

KMK'nın toplu yapılara ilişkin hükümlerini içeren maddelerinde toplu yapıların nasıl kurulacağına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Yine aynı şekilde “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik” ele alındığında, toplu yapıların kurulmasına ilişkin usulü düzenleyen hükümlerin yönetmelikte de bulunmadığı görülmektedir⁸⁷. Kanaatimizce, kanunda ve yönetmelikte doğrudan toplu yapıların kurulumuna ilişkin ayrıntılı usul ve esasları düzenleyici bir hükmün bulunmaması bir eksiklik değil, aksine bilinçli bir tercihtir. Zira toplu yapı, birden fazla yapının ortak yerler vasıtası ile birbirine bağlandığı durumu ifade etmektedir. Bu sebeple de, toplu yapıyı oluşturan parsellere, yönetmeliğe uygun şekilde sözleşme ve tescille parsel bazlı olarak gerçekleştirilecek kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisi, aynı zamanda yapıların kendiliğinden toplu yapı niteliğini kazanmasını sağlayacak ve bu yapılar bu çerçevede KMK'nın toplu yapılara ilişkin hükümlerine tabi olacaklardır⁸⁸. Yani burada değerlendirmemiz gereken husus toplu yapılarda parsel bazlı olarak kat mülkiyetinin nasıl kurulacağı hususudur.

Toplu yapılarda kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesisine ilişkin esaslar, istenilecek belgeler ve yapılacak işlemlerin tamamı “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelikte” düzenlenmiştir. Yönetmeliğin ilk dört maddesinde yönetmeliğin amaç, kapsam, dayanak ve tanımları verildikten sonra

⁸⁷ T. 16.08.2008, 26969 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik.

⁸⁸ Şengül, **a.g.e.**, s. 164.

beşinci maddede kurulmanın esaslarından bahsedilmiştir. Toplu yapılarda kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esaslarından bahseden yönetmeliğin 5. maddesinde KMK'nın 66. maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesinde de yer alan çok önemli bir hususa değinilmiştir. Bu düzenlemeye göre toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin her birinde toplu yapı bulunması hâlinde, her imar parseli, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacaktır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parseli üzerinde yer alıyor ise, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacağı ve bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parsellerin bir bütün olarak işlem göreceği belirtilmiştir. Yönetmelikte yer alan bu hükme göre toplu yapı kapsamındaki parsellerin bütünü kapsayacak şekilde bir bütün olarak işlem görmesi sağlanmış, böylece KMK'da düzenlenen sisteme paralellik sağlanmıştır⁸⁹. Toplu yapının yer aldığı birden çok imar parseli üzerinde kat mülkiyetinin nasıl tesis edileceği ne kanunda ne de yönetmelikte açıkça gösterilmemiştir. Kanaatimizce birden çok parselde, toplu yapı kapsamına tabi mülkiyet ilişkisi, bu kapsamdaki her bir parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine, diğer parsellerin kütük sayfa numaraları da gösterilerek işlenmesi şeklinde kurulmalıdır⁹⁰.

B. Toplu Yapıların İradi Olarak Kurulması

Yönetmeliğin, "Sözleşme ve tescil" kenar başlığını taşıyan 8. maddesinin birinci fıkrasında, "*Tapu memuru, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması için talepte bulunanların yetkili olduklarını ve 6. maddenin 1 numaralı fıkrası ile 7. maddenin 1 numaralı fıkrasında sayılan belgelerin eksiksiz verildiğini tespit ettikten sonra, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına dair sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılır*" şeklinde bir ifadeye yer vermiştir. Buradaki sözleşme ve tescil kavramları toplu yapıların iradi olarak kuruluşuna ilişkin açıklanması gereken kavramlardır. Yönetmelikte yer alan bu madde, KMK'nın 10. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile*

⁸⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 1254.

⁹⁰ Germeç, **a.e.**, s. 1254.

doğar" hükmü ve KMK'nın "Sözleşme ve Tescil" başlıklı 13. maddesinin birinci fıkrasının doğal bir sonucudur.

Yönetmeliğin 8. maddesinin birinci fıkrasında bahsedilen sözleşmenin tapu müdürlüğü tarafından hazırlanması ve kat mülkiyeti ya da kat irtifakının kurulabilmesi için, öncelikle gerekli belgeler olan, mimari proje, vaziyet planı ve yönetim planının tapuya verilmesi gerekmektedir⁹¹. Daha önce kat irtifakı kurulmuş bulunan bir parselin kat mülkiyetine dönüştürülmesi için, az önce sayılan belgeler zaten tapuya kat irtifakı kurulumu aşamasında ibraz edilmiş olacağı için, bu belgelere ek olarak yalnızca yapı kullanma izin belgesi sunulması kat mülkiyetine geçiş için yeterli olacaktır. Doğrudan kat mülkiyeti kurmak içinse mimari proje, vaziyet planı, yönetim planının ve yapı kullanma izin belgesinin ilgili tapu müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir. Burada kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulmasına ilişkin tapu müdürlüğünce düzenlenen resmi sözleşme, taşınmaz tek kişinin ise bu kişinin, taşınmaza birden çok kişinin malik olması durumunda ise bütün paydaşların talebi ile ilgili memur tarafından düzenlenecektir⁹².

Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisine konu taşınmazda, malikin tek kişi olması durumunda, düzenlenecek işlemin bir sözleşme olarak ifade edilmesi, tek kişinin tek başına sözleşme yapamayacağı da düşünüldüğünde, kafa karıştırıcı bir ifade gibi görünmektedir. Ancak, KMK'nın 13. maddesi ve yönetmeliğin 8. maddesi, herhangi bir ayrıma yer vermeden, ortak malikler yanında, tek kişi maliki de kapsamak üzere, "sözleşme" kavramından bahsettiğinden ve burada kullanılan ifade biçiminin tek kişi malik açısından sözleşme olarak nitelendirilmiş olmasının pratikte herhangi bir sorun

⁹¹ "...Davacıların dava konusu taşınmazın toplu yapı niteliğinde olduğuna ilişkin, yönetim planının salt çoğunlukla yapılabileceğine ilişkin ve ortak yerlerin tesciline ilişkin istemlerinin ise toplu yapı yönetimi kurulması istenilen parsellerin uygulama imar planı ile belirlenmiş olması gerektiği ve toplu yapı bulunduğu dair dosyada herhangi bir vaziyet planı ve toplu yapı yönetim planı da bulunmadığı gerekçesiyle ayrı ayrı reddine karar verilmiş, hüküm davalı A Blok Yönetimi ve ferî müdahil tarafından temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlarla yasal gerektirici nedenlere ve özellikle kanıtların takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir." Yargıtay 20. HD, T. 20.02.2018, E. 2018/109, K. 2018/1200, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 25 Haziran 2021.

⁹² Turgut Akıntürk, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2009, s. 421; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 618; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 222; Arcak, **a.g.e.**, s. 254; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 77; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 118; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 267 - 268; Karahasan, **a.g.e.**, C. 1, s. 100 - 101.

doğurmayacağını düşündüğümüzden, her halükarda bu işlemin sözleşme olarak nitelendirilmesinde bir sakınca görmediğimizi ifade etmek isteriz⁹³. Tapuda düzenlenen bu sözleşmenin tüm paydaşlar tarafından imzalanmasıyla birlikte, bu imzalı sözleşme ayrıca tescil istemi sayılacak ve ayrıca bir tescil talebine gerek olmaksızın, kat mülkiyeti veya kat irtifakının tesisi işlemi gerçekleşmiş olacaktır⁹⁴.

Sonuç olarak, toplu yapıların iradi olarak kurulmasında gerek kat irtifakı gerek kat mülkiyeti tesisi için öncelikle ilgili belgeler tapuya ibraz edilecek, belgeler sunulduktan sonra tapu müdürlüğü bir resmi sözleşme hazırlayacak ve bu sözleşmenin tüm paydaşlar tarafından imzalanmasıyla bu imzalar tescil talebi sayılarak, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesisi tapuya tescil edilecektir⁹⁵.

C. Toplu Yapıların Mahkeme Kararı ile Kurulması

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'te, toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması konusunda her ne kadar sadece resmi sözleşme ve tescil ile kurulma öngörülmüşse de KMK'nın 10. maddesinin 5. fıkrası uyarınca mahkeme kararı ile kat mülkiyeti kurulması kavramının, toplu yapılar için de uygulanabilir olup olmadığı hususunun da tartışılması gerekmektedir. Bu açıklamalara geçmeden önce KMK'nın 10. maddesinin beşinci fıkrasında yer alan mahkeme kararı ile kat mülkiyeti kurulması hususundan genel hatlarıyla bahsetmek gerekmektedir.

1. Genel Olarak Mahkeme Kararı Kurulma

KMK'nın 10. maddesinin beşinci fıkrası hükmüne göre, kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden birisinin, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını istemesi durumunda, bütün paydaşlar bu istekte ittifak etmeseler dahi, hakim o gayrimenkulün mülkiyetinin,

⁹³ Şengül, **a.g.e.**, s. 166; Ayrıca bkz. Aydın Aybay, Nezih Sanal, **Açıklamalı – İctihath Kat Mülkiyeti Kanunu**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 1985, s. 81, Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 222.

⁹⁴ Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 222; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 53-54; Tekinay, **a.g.e.**, s. 27-28.

⁹⁵ Kat mülkiyetinin tescili ile alakalı ayrıntılı bilgileri için ayrıca bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 624-630; Akıntürk, **a.g.e.**, s. 421, Ayşe Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 7. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 466 - 468.

KMK'nın 12. maddesinde yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilecektir⁹⁶. Söz konusu düzenleme incelendiğinde mahkeme yoluyla kat mülkiyeti kurulabilmesi için ilk koşulun, kat mülkiyeti kurmaya veya kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli bir taşınmazın bulunması ve bu taşınmazda birden fazla kişinin paylı malik veya elbirliği halinde malik olması gerektiği görülmektedir. İkinci koşul olarak ise, sözü edilen paylı veya elbirliği şeklindeki ortaklığın giderilmesi konusunda Türk Medeni Kanunu'nun 642. maddesi ya da 698. maddesi uyarınca bir paylaşma davasının açılmış olması ve bu davada taraflardan en az birinin, paylaştırmanın kat mülkiyetine çevrilerek yapılmasını talep etmiş olması gerekmektedir. Bu noktada taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olması kavramının incelenmesi gerekmektedir. Burada bahsedilen kat mülkiyetine çevrilmeye elverişlilikten kastedilen şey, hem yapının fiziki ve maddi olarak bağımsız bölümlere ayrılabilmesi, hem de ortak sayısı kadar bağımsız bölümün var olması gereğidir⁹⁷. Şayet, ortak sayısı kadar bağımsız bölüm bulunmuyorsa, taşınmazın kat mülkiyetine elverişliliğinden söz etmek mümkün olmayacaktır⁹⁸. Ancak bizim de katıldığımız öğretideki görüşe göre, her malike bir bağımsız bölüm düşmediği hallerde dahi, mahkemece, taşınmazın tüm bağımsız bölümlerinin satılarak satıştan elde edilen paranın paydaşlara paylaştırılması yoluyla da paylaşım kararı verilebilmesi mümkündür. Ancak her malike bir bağımsız bölüm düşmediği hallerde, paydaşların bazılarına sadece nakdi ödeme yapılarak, diğerlerine ise bağımsız bölüm vererek bir paylaşım kararı verilmesi ise mümkün değildir⁹⁹.

Bahsedilen bu şartların yanında ayrıca KMK'nın 10. maddesinin beşinci fıkrasında atıf yapılan, KMK'nın 12. maddesinde yazılı belgeler olan, toplu yapıların iradi olarak kurulmasında bahsettiğimiz mimari proje, vaziyet planı, yapı kullanma izin belgesi, yönetim planı gibi belgelerin hazırlanıp sunulması için hakimce taraflara

⁹⁶ Arcak, **a.g.e.**, s. 255 - 256; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 54 - 55; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 160; Karahasan, **a.g.e.**, C. 1, s. 110.

⁹⁷ Şengül, **a.g.e.**, s. 169.

⁹⁸ Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Eşya Hukuku.**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991, s. 170; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 60-61; Tekinay, **a.g.e.**, s. 36.

⁹⁹ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 170; Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 628-629.

bir süre verilecek ve verilen süre içerisinde anılan belgelerin mahkemeye sunulması gerekecektir¹⁰⁰. Ortaklığın kat mülkiyetine çevirme yoluyla giderilmesi kararı verildikten ve KMK m.12’de sayılan belgeler de tamamlandıktan veya mahkemece tamamlattırıldıktan sonra, kararın yerine getirilmesi mahkemece ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir¹⁰¹. Mahkemenin yaptığı bu bildirim, kat mülkiyeti kurulması açısından yeterli olup, ayrıca maliklerin iradi olarak toplu yapıların kurulması konusunda anlattığımız gibi tapuda sözleşmeye imza atmalarına gerek kalmayacak, yani mahkeme ilamı resmi sözleşmenin yerini almış olacaktır¹⁰². Bildirim üzerine tapu memuru iradi olarak kurulmada yaptığı gibi kat mülkiyetini tapu kütüğüne tescil edecektir¹⁰³.

2. Mahkeme Kararı ile Kurulmanın Toplu Yapılar Bakımından Uygulanması

Burada tartışılması gereken husus mahkeme kanalıyla kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin hükümlerin, toplu yapılar için uygulanıp uygulanamayacağı hususudur. Burada ikili bir ayırım yaparak konuyu incelemekte fayda vardır. Toplu yapıların mahkeme kararı ile kurulması konusu tek parsel üzerine inşa edilen toplu yapılar ve birden fazla parsel üzerine inşa edilen toplu yapılar için ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Tek parsel üzerinde toplu yapılarda, mahkeme kararı ile kat mülkiyeti tesisinin mümkün olduğu kanaatindeyiz. Zira ortak mülkiyete konu bir parselde, somut durum itibariyle, alanda inşa edilmiş ve birden fazla bağımsız bölüm teşkilinin mümkün olduğu bir yapılaşma söz konusu ise, KMK m. 10 beşinci fıkrası hükmünde sayılan ve yukarıda ayrıntısı açıklanan diğer şartların da gerçekleşmesi durumunda, mahkeme

¹⁰⁰ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 169; Ayrıca şayet verilen süre içerisinde taraflarca, KMK m. 12’de belirtilen belgeler sunulmadığı takdirde ne olacaktır? Bu durumda taraflardan birinin istemesi üzerine, paylaşımın KMK m.12’de yazılı belgelere dayanılarak, dava konusu taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi ve bağımsız bölümlerin taraflara tahsisi suretiyle yapılması için hakimi yetkili gören kanun, bahsedilen 12. maddenin aradığı belgelerin hazırlanması ile ilgili konularda da, ona yetki vermiş sayılır. Bkz. Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 61.

¹⁰¹ Şengül **a.g.e.**, s. 170.

¹⁰² Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 171; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 62.

¹⁰³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 630.

kararı ile kat mülkiyetine çevrilme ve bunun doğal bir sonucu olarak da tek parsel toplu yapının oluşumuna da vücut verebilecektir¹⁰⁴.

Birden çok parsel üzerinde toplu yapılarda mahkeme kararıyla kurulma ise tek parsel toplu yapıya göre daha karmaşıktır. Zira mantıken ilk olarak paydaşları aynı olan birden fazla parsel üzerine toplu yapı oluşturabilecek özellikte yapılar inşa edilmiş olmalıdır. Bu paydaşlık elbirliği mülkiyet şeklinde yahut paylı mülkiyet şeklinde olabilir. Burada önemli olan ister elbirliği ister paylı mülkiyet şeklinde olsun, şayet toplu yapıyı oluşturan tüm parseller aynı paydaşlara aitse, parseller toplu yapı oluşturma şartları olan komşuluk veya bitişiklik özelliğini sağlıyorsa, parseller üzerindeki yapılar ortak alt yapı tesisleri ile, ortak kullanım yerleriyle birbirleri ile bağlantılı ise ve son olarak paydaşlardan biri tarafından açılan davada paylaştırmının kat mülkiyetine çevrilerek yapılması talep edildiği takdirde, birden çok parsel üzerinde toplu yapıların da mahkeme kararıyla kurulmasının mümkün olduğunu söyleyebiliriz¹⁰⁵.

IV. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER VE ORTAK YERLERE İLİŞKİN GİDERLERE KATILMA

A. Genel Olarak Ortak Yer Kavramı

Toplu yapılarda ortak yerler hususunu incelemeden önce KMK kapsamında genel olarak ortak yer kavramından ve bu konudaki kanuni düzenlemelerden bahsetmek gerekmektedir. Bu başlık altında ele alacağımız konu KMK'nın genel hükümlerinden bahsedilen bireysel yapılara ilişkin ortak yerler hakkındaki hükümlerdir.

1. Tanım ve Niteliği

KMK'nın 2. maddesinin b) fıkrasında ortak yer kavramının tanımı yapılmıştır. Kanunda ortak yerin tanımı; “*Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yerler denmektedir*” şeklinde yapılmıştır. Her ne kadar tanımında ortak yerler, bağımsız bölüm

¹⁰⁴ Şengül a.g.e., s. 171.

¹⁰⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. Şengül a.e., s. 172 - 175.

dışında kalan yerler olarak belirtilmişse de, bağımsız bölüm içerisinde de ortak yerler olarak nitelendirilebilecek yerlerin var olduğunu kabul etmek gerekmektedir¹⁰⁶. Bağımsız bölüm içerisinde kalan ortak yerlere örnek vermek gerekirse, bağımsız bölümlerin dışa bakan yüzü olan dış duvarları ve yapının sağlamlığını koruması özelliği bakımından taşıyıcı nitelikteki bölme duvarları nitelikleri gereği ortak yerlerden sayılacaktır¹⁰⁷. Ayrıca her ne kadar kanunda ortak yerler “yer” olarak adlandırılmışsa da KMK’nın 4. maddesinin birinci fıkrasında örneklenen yerler ile birlikte değerlendirildiğinde, anataşınmazın korunmasına, ortak kullanılmasına ve yararlanılmasına hizmet eden her şeyin ortak yer tanımının kapsamına girdiği kabul edilmelidir¹⁰⁸.

KMK m. 16’nın birinci fıkrası uyarınca, kat maliklerinin, anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacakları belirtilmiştir. Madde metni değerlendirildiğinde, KMK’nın 16. maddesinin birinci fıkrası uyarınca kanun, ortak yerler üzerinde bağımsız bölüm maliklerine paylı mülkiyet tesis etmiştir demek yanlış olmayacaktır. Şu halde kat maliklerinin, paylı mülkiyet paydaşları gibi gerek üçüncü kişilere karşı, gerekse de kendileri gibi paydaş olan diğer bağımsız bölüm maliklerine karşı, TMK m. 683’ün 2. fıkrası uyarınca, müdahalenin men’i davası açabilmesi ve TMK m. 982 vd. maddeleri uyarınca zilyetliği korunması yollarına başvurma imkanları bulunmaktadır¹⁰⁹. Ancak KMK uyarınca ortak yerler üzerinde bağımsız bölüm maliklerinin paylı mülkiyet ilişkisi ile genel anlamda TMK uyarınca paylı mülkiyet ilişkisi arasında çok önemli bir fark bulunmaktadır. TMK uyarınca klasik anlamda paylı mülkiyet ilişkisinde her paydaş

¹⁰⁶ Sait Rezaki, Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk Açıklamalar – Kararlar – İlgili Mevzuat**, Ankara, Turhan Kitabevi, 1999, s. 79.

¹⁰⁷ Rezaki, Germeç, **a.e.**, s. 79.

¹⁰⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 70.

¹⁰⁹ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 175; “Dava konusu uyuşmazlık projeye aykırılığın eski hale getirilmesi ve müdahalenin men’i istemine ilişkin olup, dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre; dava konusu anataşınmazın yönetim planı, doğru parsel ait tapu kaydı, bağımsız bölüm listesi getirtilip, uyuşmazlığın hangi parsel ait olduğu belirlendikten sonra infazda sorun yaratmayacak şekilde, ada-parcel ve adres bilgileri belirtilmek suretiyle hüküm kurulması gerekirken; eksik inceleme ile ve sadece adres belirtilmek suretiyle yeterli inceleme yapılmadan kurulan hüküm doğru görülmemiş olup, yukarıda açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA...” Yargıtay 20. HD, T. 24.10.2017, E. 2017/4308, K. 2017/8335, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 21 Haziran 2021.

kendi payı üzerinde payını satmak gibi hak ve yetkilere sahip olmasına rağmen, KMK uyarınca ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hükümlerine göre, bir kat malikinin böyle bir hak ve yetkisi olmayıp, arsa payı oranında müşterek malik olduğu ortak yere ilişkin hakkını sahip olduğu bağımsız bölümden ayrı olarak devretmesi mümkün değildir. Bu nedenle de burada kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkı, sahip oldukları bağımsız bölüme bağlı olan, eşyaya bağlı bir mülkiyet hakkıdır demek yanlış olmayacaktır¹¹⁰.

2. Ortak Yerlerin Belirlenmesi

KMK'nın 4. maddesinde ortak yerlerin sözleşme ile belirlenmesinin yanında kanunda yazılı bazı yerlerin, her halükarda kanun gereği ortak yer sayılacağı belirtilmiştir.

a. Ortak Yerlerin Sözleşme ile Belirlenmesi

Öncelikle burada sözleşme ile kastedilenin ne olduğunu açıklamamız gerekmektedir. Burada sözleşme ile kastedilen, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken, ilgili belgeler maliklerce tapuya teslim edikten sonra, tapu memuru tarafından düzenlenmiş olan resmi sözleşme veya diğer adıyla resmi senettir¹¹¹. Ayrıca ortak yerleri belirleyen bu sözleşmenin, yetkili mercilerce onaylanmış olan mimari proje ile bu projeye uygun olması şartıyla, yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planını da kapsayacak biçimde düşünülmesi gerekmektedir¹¹². Ortak yerlerin sözleşme

¹¹⁰ Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 480-481; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 176; “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde, ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirtilebileceği düzenlenmiş ve sayılan ortak yerlerin dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeylerinde ortak yer konusuna gireceği, 5. maddesinde, arsa payının, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmeyeceği ve başka bir hakla kayıtlanamayacağı düzenlenmiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 10.12.2019, E. 2019/4235, K. 2019/7317, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 21 Haziran 2021.

¹¹¹ Germeç, **a.g.e.**, s. 110; Pulak, **a.g.e.**, s. 79.

¹¹² Pulak, **a.g.e.**, s. 79; “...dava konusu yerin ortak alan olup olmadığı ve yukarıda değinilen ve kullanıldığı belirtilen yer bulunup bulunmadığı yeterince incelenip araştırılmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir. Mahkemece yeniden keşif yapılarak bilirkişiden davaya konu anataşınmazın kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ile varsa tüm kat maliklerince oybirliğini içeren onaylı tadilat projesinin uygulanması suretiyle davaya konu yerin anataşınmazın ortak yeri olup olmadığı, ortak yer ise yukarıda esas ve karar numarası verilen dosyada davaya konu yerin fayans ve sıhhi tesisat deposu olarak kullanıldığı yolundaki tespitin halen devam edip etmediği saptanıp, incelemenin bir krokiye bağlandığı ek rapor alındıktan ve dosyadaki tüm kanıtlar yeniden

ile belirlenmesinin, ancak ve ancak KMK'nın 4. maddesinde sayılanlar dışındaki yerlere ilişkin olarak yapılabileceğini de belirtmek gerekmektedir¹¹³. Sözleşme ile ortak yer belirlenirken, belirlenen yerin kat maliklerince ortaklaşa kullanılma ihtiyacında olan bir yer olması gerekmektedir. Örneğin, kullanılmaya elverişli olan bir bağımsız bölümün, sözleşme ile ortak yer sayılması mümkün olmamaktadır¹¹⁴.

b. Ortak Yerlerin Kanun ile Belirlenmesi

KMK'nın 4. maddesinde kanun gereğince her halde ortak yer sayılan yerler sayılmıştır. Bunlar; temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri şeklinde sayılmıştır. Ayrıca maddenin ikinci fıkrasında, sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeylerin de ortak yerlerin konusuna gireceği belirtilmiştir. Kanun, ortak yerlerin belirlenmesinde kat mülkiyetine esas teşkil eden sözleşmeyi, yani maliklerin iradelerini esas almakla yetinmemiş, maliklerin sözleşme yapma özgürlüklerini

değerlendirildikten sonra hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmelidir.” Yargıtay 20. HD, T. 17.04.2008, E. 2008/345, K. 2008/4548, Lexpera Bilişim - İhtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 21 Haziran 2021.

¹¹³ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı*, s. 30; Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 32.

¹¹⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı*, s. 30; Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 32.

kısıtlayarak bazı yerlerin her halükarda ortak yer olarak kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir¹¹⁵.

B. Toplu Yapılar Kapsamında Ortak Yerler ve Çeşitleri

Toplu yapılar kapsamındaki ortak yerler konusunu incelerken, KMK'nın genel hükümlerinde ortak yerlere ilişkin olarak yer alan yukarıda tarafımızca açıklanan hükümlerin yanında, 5711 sayılı kanunla KMK'ya eklenen, KMK'nın 67. ve 69. maddeleri de toplu yapılar kapsamında ortak yerlerin belirlenmesinde dikkate alınacaktır. Toplu yapılarda yönetimin esas itibarıyla konusunu toplu yapının ortak yerlerinin yönetilmesi oluşturduğu için ortak yerlerin çeşitleri konusu önem arz etmektedir. Zira toplu yapıda yer alan ortak yerin, hangi kat malikleri yahut temsilciler kurulunun yetki alanına girdiği büyük önem taşımaktadır. Ortak yer çeşitlerini toplu yapının bütününe ait ortak yerler, adaya ait ortak yerler ve bloğa ait ortak yerler olarak üçe ayırabiliriz.

1. Toplu Yapının Bütününe Ait Ortak Yerler

a. Unsurları

Toplu yapı ortak yerlerinin çeşitli unsurları bulunmaktadır. KMK'nın 67. maddesine göre, toplu yapılardaki ortak yerlerin unsurlarını, toplu yapı kapsamında olma ve ortaklaşa kullanma, koruma veya faydalanma olması ve bu kullanma, koruma veya faydalanmanın zaruri olması, olarak iki başlığa ayırabiliriz¹¹⁶.

¹¹⁵ Tekinay, **a.g.e.**, s. 19; “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde, ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirtilebileceği düzenlenmiş ve sayılan ortak yerlerin dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeylerinde ortak yer konusuna gireceği, 5. maddesinde, arsa payının, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmeyeceği ve başka bir hakla kayıtlanamayacağı düzenlenmiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 10.12.2019, E. 2019/4235, K. 2019/7317, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 21 Haziran 2021.

¹¹⁶ KMK m. 67 hükmü yanında KMK m. 4 hükmünün kenar başlığının da “ortak yerler” şeklinde olmasının aynı kanun içinde aynı kenar başlığının iki kez kullanılmasına yol açtığı ve bunun kanun yapma tekniği açısından meydana getireceği tereddütler nedeniyle isabetli olmadığı yönünde eleştiriler için ayrıca bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 143.

(1) Ortak Yerin Toplu Yapı Kapsamında Olması

Ortak yerlerin toplu yapı kapsamında olması, toplu yapı ortak yerlerinin en önemli unsurudur. Toplu yapılarda ortak yerleri, KMK'nın 4. maddesinde belirtilen ortak yerlerden ayıran en önemli unsur da ortak yerin toplu yapı kapsamında olmasıdır.

(2) Ortak Yer Üzerindeki Ortaklaşa Kullanma, Koruma veya Faydalanmanın Zaruri Olması

Aslına bakılırsa toplu yapı ortak yerinin unsurlarından ikincisi olan ortaklaşa kullanma, koruma veya faydalanmanın zaruri olması hususları KMK'nın genel hükümlerinde düzenlenen ortak yerlerin de unsurlarını içerisinde barındıran unsurdur. KMK'nın genel hükümlerinde düzenlenen ortak yerlere ilişkin açıklamaları yukarıda yapmıştık¹¹⁷. Yukarıda ortak yerler için yapılan tüm açıklamalar burası için de aynen geçerli olacaktır.

b. Toplu Yapıya Ait Ortak Yerlerin Türleri

KMK'nın 67. maddesi toplu yapılara ait ortak yerleri düzenlerken ikili bir ayırım yaparak, toplu yapıya ait ortak yerleri, ortak yer niteliğindeki parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesisleri olarak ikiye ayırmıştır.

(1) Ortak Yer Niteliğindeki Parseller

KMK'nın 67. maddesinin birinci fıkrası uyarınca toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle toplu yapıdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanımı ile yararlanmasına özgülenmiş parseller, özgülendikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olacaktır¹¹⁸. Ancak bir veya birden fazla parselin ortak yer olabilmesi için, yukarıda toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerin unsurları başlığı altında bahsedildiği üzere, bunların ortak yapı kapsamında olması ve bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş olması gerekmektedir. Ayrıca, bu parsellerden her birinin, malik hanesine özgülendikleri toplu yapı

¹¹⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, IV, A.

¹¹⁸ Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 668 - 669; Karahacıoğlu, Ergin, *a.g.e.*, s. 1245; Karahasan, *a.g.e.*, C. 2, s. 483/83.

kapsamındaki, diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilerek, tapu siciline kaydedilmesi gerekmektedir¹¹⁹. KMK'nın 67. maddesinde yer alan bu düzenleme ile toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölümler, ortak yer olarak düzenlenen parsel veya parsellerde bulunan tesislerden yararlanabileceklerdir¹²⁰.

KMK'nın 67. maddesinde ortak yerlerle alakalı olarak yer alan düzenlemenin amacı toplu yapıların ortak yer ve tesislerinin nereler veya hangi tesisler olduğunu belirlemek değildir¹²¹. Toplu yapılarda ortak yerlere ilişkin olarak düzenlenen KMK m. 67, KMK'nın 4. maddesinde sayılan ortak yere ve tesislere nazaran özel hüküm niteliğinde bir hükümdür ve maddede toplu yapılara özgü ortak yer ve tesislerin sayılandan ibaret olduğuna ilişkin bir düzenleme de bulunmadığından ve ayrıca KMK'nın 4. maddesinde sayılan ortak yerler de sınırlama niteliğinde olmadan sayılma suretiyle belirtildiğinden, gerek 4. maddede gerekse de 67. maddede sayılmayan başka yer ve tesisler de yapısı, konumu, kullanma amacı gibi kıstaslara bağlı olarak ortak yer ve tesis olarak tapuya tescil edilebileceklerdir¹²².

(2) Ortak Sosyal ve Altyapı Tesisleri

KMK'nın 67. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca toplu yapı kapsamında yer alan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, özgülendikleri bağımsız bölümün ortak yeri sayılacaklardır¹²³. Bu hükmün KMK'nın 6. maddesinin birinci fıkrasından farklı olan kısmı, bu fıkrafta toplu yapıda bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanacağı ayrı bir parselden söz edilmemekte, sadece özgüleme yapılan yapıların yararlanabileceği ortak yerlerden

¹¹⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 1267 - 1268; Yavuz, **a.g.e.**, s. 5.

¹²⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 54.

¹²¹ Pulak, **a.g.e.**, s. 686

¹²² Pulak, **a.e.**, s. 686; “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde, ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirtilebileceği düzenlenmiş ve sayılan ortak yerlerin dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeylerinde ortak yer konusuna gireceği, 5. maddesinde, arsa payının, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmeyeceği ve başka bir hakla kayıtlanamayacağı düzenlenmiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 10.12.2019, E. 2019/4235, K. 2019/7317, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 21 Haziran 2021.

¹²³ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 668 - 669; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1245; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/83.

bahsedilmektedir. Toplu yapının ortak yerleri için ayrı bir parsel tesis edilmeden birden çok yapı, bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın özgüledikleri bağımsız bölümün ortak yeri sayılacaktır¹²⁴. Söz konusu ortak yerlerden kendilerine özgülenmeyen bağımsız bölüm malikleri yararlanamayacaktır. Toplu yapı kapsamında bulunan su deposu, havuz gibi alt yapı tesisi niteliğinde olan ortak yerler veya toplu yapı kapsamındaki bir yapıda yer alan lokal, toplantı salonu, kreş gibi tesisler, bulundukları yapı ve parselde bakılmaksızın, o parseldeki veya yapıdaki bağımsız bölümlerin ortak yeri değil, hangi bağımsız bölümlerin kullanım ve yararlanmasına özgülenmişlerse o bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacaklardır¹²⁵.

2. Adaya Ait Ortak Yerler

KMK'nın 69. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca birden çok ada üzerinde kurulan ve bu adaların birden fazla parselden oluştuğu toplu yapılarda, ada kat malikleri kurulu tarafından adaya ilişkin ortak yerlerin yönetimi söz konusu olacaktır¹²⁶. Adaya ait ortak yerlerin en önemli özelliği ortak yerin adaya ait olmasıdır. Ayrıca adaya ait olan bu yerlerden ortaklaşa kullanma, koruma veya faydalanma olması ve bu kullanma, koruma veya faydalanmanın zaruri olması gerekmektedir. Adaya ait ortak yerlere örnek olarak adaya ait havuz, çocuk parkı, sosyal tesisleri verebiliriz¹²⁷.

¹²⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 58.

¹²⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1268; KMK'nın 67. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan bu düzenlemenin iki şekilde yorumlanmaya müsait olduğunu, birinci yorumda toplu yapı kapsamında bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin toplu yapıda yer alan tüm bağımsız bölümlerin kullanımına ve yararlanmasına özgülenmesinin şart olmadığı, yalnızca bir yapıya ya da belli bağımsız bölümlere özgülenmesinin mümkün olduğu ve bu yorum şeklinin kabulü halinde bazı ortak sosyal tesislerin eklenti haline dönüşeceği ve böyle bir dönüşümün kanunun bütünlüğüne aykırı olduğu, ikinci yorumda ise fıkra yer alan “sosyal ve” sözcüklerinin yok sayılarak, sosyal tesisin belli bağımsız bölümlere tahsis edilmesinden kaynaklanacak sorunların kalkacağına ilişkin eleştiri ve görüş için bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 687 – 688.

¹²⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, I, B.

¹²⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 52.

3. Bloğa Ait Ortak Yerler

KMK'nın 69. maddesinin birinci fıkrasında bloğa ilişkin ortak yerlerin yönetimiyle alakalı hususlar ele alınmıştır¹²⁸. Bloğa ait ortak yerlerin en önemli özelliği, ortak yerin bloğa ait olmasıdır. Ayrıca bloğa ait olan bu yerlerde ortaklaşa kullanma, koruma veya faydalanma olması ve bu kullanma, koruma veya faydalanmanın zaruri olması gerekmektedir¹²⁹.

KMK m. 4'te sayılan yerlerle, bloğa ait, çatı, kalorifer tesisatı, asansör tesisatı, elektrik tesisatı, blok merdivenleri, blok kazan dairesi, blok giriş holü, blok aydınlatma tesisatını bloğa ait ortak yerlere ilişkin örnek olarak söyleyebiliriz¹³⁰. Ayrıca KMK m. 4 uyarınca blok ortak yeri olabilecek yerler dışında yönetim planı veya vaziyet planıyla bloğa özgülenebilecek ortak yerler olması da mümkündür. Bloğa özgülenen yüzme havuzu, tenis kortu, spor salonları, çocuk parklarını bloğa ait ortak yerlere örnek olarak gösterebiliriz¹³¹.

C. Toplu Yapılar Kapsamında Ortak Yerlerin Belirlenmesi

Toplu yapılarda ortak yerler 3 şekilde belirlenebilmektedir. Bunları tapu siciline kayıt ile belirlenme, vaziyet planı ve projelerinde belirlenme ve yönetim planında belirlenme olarak üç başlığa ayırmamız mümkündür.

¹²⁸ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 668 - 669; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1245; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/83; Ayrıca blok yönetimiyle alakalı olarak ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, I, A, 1.

¹²⁹ “Dosya İçerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden, iptali istenen kararda 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, T. 18.12.2014, E. 2014/20568, K. 2014/18502 Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 21 Haziran 2021.

¹³⁰ Şeref Kısacık, “Yeni Kat Mülkiyeti Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği”, **İBD**, C.82, S. 2, İstanbul 2008, s. 1167.

¹³¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 51.

1. Tapu Siciline Kayıt ile Belirlenme

Genel olarak hangi yapı ve tesislerin ortak yer sayılacağı hususunun düzenlendiği KMK'nın 4. maddesi, KMK m.74'ün yaptığı atıf gereği toplu yapılar için de geçerli olacak ve uygulanacaktır.

KMK m. 67'nin birinci fıkrası hükmüne göre, toplu yapı kapsamında bulunan bir parselin tamamı, bir veya birkaç parseldeki bağımsız bölümlerin ortak kullanımı ve yararlanmalarına özgülenebileceği gibi, toplu yapıyı oluşturan parsellerdeki tüm bağımsız bölümlere de özgülenebilmektedir¹³². Örnek vermek gerekirse, toplu yapının A, B ve C olmak üzere 3 ayrı parsel üzerinde kurulduğu varsayımında, C parselinde yapı bulunmadığını ve A ile B parsellerindeki toplu yapılara tahsis edilmiş bir oyun parkı veya park ya da başka bir ortak yer olduğu durumlarda, C parselinin malik hanesine, kendisinin tahsis edildiği A ve B parsellerinde yer alan toplu yapıların içerdikleri her bir bağımsız bölüm, ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları da gösterilerek tapu siciline kaydedilecektir¹³³. Kayıt sonrasında, C parseli, A ve B parsellerine özgülenen ortak yer olacaktır. Burada daha önce de bahsettiğimiz gibi kanun koyucu, eşyaya bağlı mülkiyet durumunu kanuna taşımıştır dememiz doğru olacaktır¹³⁴. Bu kavram, öğretideki hakim görüş tarafından, daha geniş kapsamlı olarak, eşyaya bağlı mülkiyet şeklinde isimlendirilse de öğretide, daha dar bir kavram olan, bağımsız bölüme bağlı mülkiyet şeklinde isimlendiren görüş de bulunmaktadır¹³⁵. Hukuki temelde her iki isimlendirme de aynı anlama gelmekte ise

¹³² Germeç, **a.g.e.**, s. 1268; Ancak aksi görüş olarak, KMK m. 67'nin birinci fıkrasının toplu yapı kapsamında olup, birden fazla parsel üzerinde yer alan yapılardan bahsetmekte, ancak bu parsellerden sadece birinin ortak olarak özgülendiği hali düzenlediğine ilişkin olarak bkz. Tuzcuoğlu, **a.g.m.**, s. 2688; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 668 - 669; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1245; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/83.

¹³³ Germeç **a.g.e.**, s. 1268.

¹³⁴ Germeç **a.e.**, s. 1268; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 480-481; Ayrıca İlgili parsellerin malik hanesine tescil edilmesi yeterli olmadığı, kat mülkiyeti kütüğündeki beyanlar hanesine de, söz konusu bağımsız bölüme tahsis edilen ortak yerlere ilişkin bilgilerin işlenmesi gerektiği, aynı haklardaki aleniyet ilkesi gereği tapu kayıtlarında yapılacak değişiklikler tapu kütüklerine de işlenmesi gerektiği zira taşınmazlarda aynı hakların aleniyetini tapu kütüğünün sağladığına ilişkin görüş için bkz. Tuzcuoğlu **a.g.m.**, s. 2688.

¹³⁵ Bağımsız bölüme bağlı mülkiyet düzenlemesi, kat mülkiyeti kavramının özüne uygun düşen ve bağımsız bölümlerin el değiştirmesinde bürokratik işlemler yönünden basitlik sağlayan ve kat malikleri arasındaki değişikliği ortak yerler üzerindeki hak ve düzenlemelerin dışında tutan bir düzenleme şekli olarak ortaya çıkmaktadır şeklindeki görüş için bkz. Yılmaz, **a.g.e.**, s. 675.

de kanaatimizce bu durumu eşyaya bağlı hak şeklinde isimlendirmek daha kapsayıcı ve yerinde olacaktır. Yani KMK m. 6'nın dördüncü fıkrası gereğince ve eşyaya bağlı mülkiyet hakkının doğası gereği, bağımsız bölümün bir başkasına satılması veya herhangi bir şekilde devri, kiralanması, sükna hakkı verilmesi gibi durumlarda da o bağımsız bölümün ortak yerlerdeki yararlanma ve kullanma hakları da bağımsız bölüme bağlı olarak devredilmiş olacaktır.

KMK m. 67'nin devam eden ikinci fıkrasında ise, toplu yapı içerisinde bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin tahsis konusu düzenlenmiştir. KMK m. 67'nin ikinci fıkrasında, KMK m. 4'ten farklı olarak, 4. maddede sınırlama niteliği olmadan sayılan ortak yerlere, ortak sosyal tesis ve ortak alt yapı tesisleri olarak yeni terimler eklemiştir¹³⁶. Bu fıkra göre toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapı, ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel ve yapıya bakılmaksızın, özgüledikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılmaktadır¹³⁷. Burada da konunun daha iyi anlaşılması açısından konuyu bir örnekle açıklamak faydalı olacaktır. Örneğin, toplu yapı kapsamında bulunan bir su deposu, havuz gibi alt yapı tesisi, doğrudan bulunduğu parseldeki bağımsız bölümlerin ortak yeri değil, hangi bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmişlerse onların ortak yeri sayılacaktır¹³⁸. Başka bir örnek vermek gerekirse, su elektrik, doğal gaz, kanalizasyon, otopark gibi alt yapı tesisleri, toplu yapı içerisindeki tek bir yapıya hizmet ediyor olabilir veya her yapının kendi otoparkı, kanalizasyonu vs. bulunabilir. Bu durumda o alt yapı tesisi sadece özgülediği yapının alt yapı tesisi olacaktır¹³⁹. Aynı şekilde bu düzenlemenin de ortak yerin yer aldığı parselin tapu sicilindeki sayfasında gösterilmesi, bu suretle ortak yer niteliğindeki sosyal ve alt yapı tesislerinin hangi bağımsız bölümün kullanımına tahsis edildiğinin belirtilmesi gerekmektedir. Yine daha önce ayrıntısı ile açıkladığımız eşyaya bağlı mülkiyet durumu burası için de geçerlidir.

¹³⁶ Pulak, **a.g.e.**, s. 67.

¹³⁷ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 668 - 669; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1245; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/83.

¹³⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 1268.

¹³⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 687.

2. Vaziyet Planı ve Projelerinde Belirlenme

Vaziyet planı ve projeleri ile taşınmaz maliklerinin iradesi ile ortak yerlerin belirlenmesinde, ortak yer olarak belirlenecek yerin, anataşınmaz bakımından korumaya, kullanmaya veya yararlanmaya hizmet etme şartlarını taşıması gerekmektedir¹⁴⁰. KMK'nın vaziyet plan ve projeleri başlıklı 68. maddesinde, toplu yapı vaziyet plan ve projesinde yer alacak olan hususlar belirtilmiştir. Toplu yapılar kapsamında yer alan ortak yerler de KMK m. 68'de belirtilen vaziyet planında yer alabilecek olan hususlardan birisidir. Dolayısıyla, toplu yapılarda yer alan ortak yerlerin ve tesislerin belirlenme şekillerinden birisini, bu yerlerin toplu yapı vaziyet planı ve projesinde gösterilmesi oluşturacaktır¹⁴¹. Aynı şekilde ortak yerin tahsisine ilişkin düzenlemeler de vaziyet plan ve projesinde yer alacak ve bu düzenlemeler çerçevesinde, ilgili ortak yer ve tesisten hangi bağımsız bölüm maliklerinin yararlanacağı hususu belirlenecektir.

3. Yönetim Planında Belirlenme

Toplu yapı kapsamında yer alacak ortak yerlerin belirlenebileceği bir diğer hal ise, ortak yerlerin yönetim planında belirlenmesidir. Toplu yapıların yönetim planlarında toplu yapının yönetim tarzı, toplu yapılarda yer alacak blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulları vs. ile ilgili düzenlemeler yer alacaktır¹⁴².

D. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma

Yukarıda kavramından, çeşitlerinden, belirlenmesinden ve örneklerinden bahsettiğimiz ortak yerlerin aynı zamanda giderleri de olmaktadır. Daha önce de belirtildiği üzere, toplu yapılarda yönetimin konusunu, esas itibarıyla, toplu yapılarda bulunan ortak yerlerin yönetilmesi oluşturmaktadır. Bu çerçevede, ortak yerlere ilişkin

¹⁴⁰ Antalya, **a.g.e.**, s. 107; “KMK’na göre anagayrimenkulün ortak yerlerinin belirlenmesi ile ortak yerlerin kullanımının bir veya bir kısım kat maliklerine bırakılması farklı hukuki düzenlemelere tabidir. Kanuna göre, ortak yerler mimari proje ve bütün maliklerce düzenlenen ilk tescildeki sözleşme (yönetim plan) ile belirlenebileceği gibi kullanımı da bir veya bir kısım kat maliklerine bırakılabilir. Anagayrimenkulün tüm kat maliklerinin oybirliği ile alacakları kararla bir kısım yerlerin ortak alandan çıkarılması veya bir kısım yerlerin ortak alan olarak belirlenmesi de mümkündür.” Yargıtay 20. HD, T. 10.12.2019, E. 2019/4235, K. 2019/7317, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 21 Haziran 2021.

¹⁴¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 49; Ayrıca toplu yapılarda vaziyet planı hakkında detaylı açıklamalar için bkz. Birinci Bölüm, II, A.

¹⁴² Ayrıca yönetim planının içeriğiyle alakalı olarak ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, B, 2, c.

giderlere katılma hususu da ayrıca önem arz etmektedir. Toplu yapılarda ortak giderlere katılmaya ilişkin hükümler KMK'nın 72. maddesinde düzenlenmiştir. KMK'nın 72. maddesinde, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlerin, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin ise bütün kat malikleri tarafından karşılanacağı belirtilmiştir. Madde metninden açıkça anlaşılabacağı üzere, ortak giderlerin kim tarafından ve nasıl karşılanacağı hususunda, kanun koyucu özgülenme kıstasını getirmiş ve bu kıstasa göre, ilgili ortak yer ve tesisler kimin kullanım ve yararlanmasına özgülenmişse, ortak gider de onun tarafından ödenecektir¹⁴³.

KMK'nın 72. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, toplu yapılara ilişkin ortak giderleri, münferit bağımsız bölümlerin veya blok yapıların kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler ve toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlerin kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler olarak iki başlık altında inceleyeceğiz. Devamında ise ortak giderleri ödememenin veya geç ödemenin yaptırımını inceleyeceğiz.

1. Münferit Bağımsız Bölümlerin veya Blok Yapıların Kullanma ve Yararlanmasına Özgülenmiş Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler

KMK'nın 72. maddesinin birinci fıkrasında, blok niteliğinde olmayan münferit bağımsız bölümlerin kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlerin o yapılardaki kat malikleri tarafından karşılanacağı belirtilmiştir. Blok niteliğinde olmayan münferit bağımsız bölümlerin her biri, temelleri, ana duvarları, çatıları gibi KMK m. 4 uyarınca ortak yer niteliğinde olan yapı elemanlarına bağımsız bölümün bütünleyici parçası olarak sahip olup, blok niteliğinde olmayan münferit bağımsız bölümlerin kendilerini ilgilendiren masraflara diğer kat maliklerinin katılması düşünülemeyecektir¹⁴⁴.

¹⁴³ Germeç, **a.g.e.**, s. 1297; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 181.

¹⁴⁴ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 236.

Yine KMK'nın 72. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, toplu yapı kapsamında birden çok blok yapı olması durumunda, bloklardan her birine ilişkin ortak giderler, ilgili bloğun kat malikleri tarafından karşılanacaktır. Örnek vermek gerekirse, her blok kendi kapıcısına ait masraflardan sorumlu olacak, blokların ısınmasına ilişkin olarak ödenecek ortak giderler ilgili blokta bulunan kat malikleri tarafından karşılanacak ve her kat maliki kendi bağımsız bölümünün bulunduğu bloğa ait ücrete katılacaktır¹⁴⁵. Aynı mantıkta, birden fazla bloğun veya münferit bağımsız bölümün kullanımına ve faydalanmasına özgülenen ortak yer ve tesislere ilişkin giderler de bu blok ve bağımsız bölümlerde bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanacaktır¹⁴⁶.

Toplu yapılarda ortak giderlere hangi kat malikinin ne oranda katılacağı KMK m. 72'de düzenlenmemiş olup, bu noktada KMK'nın 74. maddesinin yaptığı atıf uyarınca, genel hükümlere bakılacak ve KMK'nın 20. ve 22. maddeleri uygulama alanı bulacaktır. KMK m. 20 uyarınca, kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılacaklardır. Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlerle, ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ise kat maliklerinin kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlü oldukları belirtilmiştir. Maddenin ilk cümlesinde yer alan “kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça” ibaresi uyarınca, 20. maddede düzenlenen bu hükmün emredici nitelikte olmadığı ve bağımsız bölüm maliklerinin, dilerlerse yönetim planına koyacakları düzenlemelerle, ortak giderlere katılma hususunu başka türlü düzenlemelerinin mümkün olduğu görülmektedir¹⁴⁷. Ayrıca kat malikleri arasında ortak giderlere katılmaya ilişkin anlaşma sadece yönetim planıyla düzenlenmek zorunda da olmayıp, yönetim planının yanında, kat maliklerinin bu düzenlemeyi, kat

¹⁴⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 181 – 182; Germeç, **a.g.e.**, s. 1298; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 672 673; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1253 - 1254; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/86 – 483/87.

¹⁴⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 182.

¹⁴⁷ İnal, **a.g.e.**, s. 224 vd.; Pulak, **a.g.e.**, s. 326; Germeç, **a.g.e.**, s. 444; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 664 – 665; Hatemi, Serozan, Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 181.

irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşme ile veya kat malikleri kurul kararı ile yapmaları da mümkündür¹⁴⁸.

KMK'nın 72. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, kat maliklerinin, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma haklarından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamayacakları hükme bağlanmıştır. 72. maddede düzenlenen bu hükmün, KMK'nın 20. maddesinin 1. fıkrasının c bendinde düzenlenen hükmün toplu yapılar bakımından genişletilmiş benzeri olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır¹⁴⁹. Örnek vermek gerekirse, zemin katta oturan kat malikinin kendisinin asansörden yararlanmadığını veya yine zemin kattaki kat malikinin çatıda yapılacak olan tamiratın kendisini ilgilendirmediğini öne sürerek, ortak giderlere katılmaktan kaçınması mümkün değildir¹⁵⁰. Ancak kat maliklerinin yönetim planına koyacakları bir hüküm ile zemin katta oturan kat malikinin asansör ya da çatıyla alakalı ortak giderlerden muaf olduğuna ilişkin düzenleme yapmaları durumunda, bu kat maliki asansör ve çatı konusundan giderlere katılmaya zorlanamayacaktır.

2. Toplu Yapı Kapsamındaki Bütün Bağımsız Bölümlerin Kullanma ve Yararlanmasına Özgülenmiş Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler

KMK'nın 72. maddesinin birinci fıkrasında, münferit bağımsız bölümlerin veya blok yapıların kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderleri düzenleyen hükmün devamında, toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin ise toplu yapı kapsamındaki bütün kat malikleri tarafından

¹⁴⁸ Pulak, **a.g.e.**, s. 326; Germeç, **a.g.e.**, s. 444; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 262; Abdülkadir Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 80.

¹⁴⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 709.

¹⁵⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 666.

karşılanaacağı belirtilmiştir¹⁵¹. Bu durumda toplu yapıdaki kat malikleri, bağımsız bölümünün bulunduğu bloktaki giderler ve tüm toplu yapı maliklerinin kullanımına özgülenmiş olan ortak yer ve tesislere ilişkin giderler olmak üzere, iki tür ortak giderden sorumlu olacaklardır¹⁵². Toplu yapıdaki bütün kat maliklerinin kullanımına özgülenmiş olan yüzme havuzu, çocuk parkı, spor salonu, sosyal tesisler, otoparklar, tüm yapılar için merkezi ısıtma sistemi, bekçi – kapıcı – yönetici yerleri, toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere örnek olarak gösterilebilir¹⁵³.

Toplu yapılarda, toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlere hangi kat malikinin ne oranda katılacağı KMK m. 72’de düzenlenmemiş olup, bu noktada KMK’nın 74. maddesinin yaptığı atıf uyarınca, genel hükümlere bakılacak ve KMK’nın 20. ve 22. maddeleri uygulama alanı bulacaktır. KMK m. 20 uyarınca, kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılacaktır. Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlerle ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ise kat malikleri kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler. Bu noktada önemle belirtilmesi gerekmektedir ki, maddenin ilk cümlesinde yer alan “kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça” ibaresi uyarınca, 20. maddede düzenlenen bu hükmün emredici nitelikte olmadığı ve bağımsız bölüm maliklerinin, dilerlerse yönetim planına koyacakları düzenlemelerle, ortak giderlere katılma hususunu başka türlü düzenlemelerinin mümkün olduğu görülmektedir¹⁵⁴. Ayrıca kat malikleri arasında ortak giderlere katılmaya ilişkin anlaşma sadece yönetim planıyla düzenlenmek zorunda da olmayıp, yönetim planının yanında, kat malikleri bu hususu

¹⁵¹ İnal, **a.g.e.**, s. 495; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 672 673; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1253 - 1254; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/86 – 483/87.

¹⁵² Germeç, **a.g.e.**, s. 1298.

¹⁵³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 184; Germeç, **a.g.e.**, s. 1299.

¹⁵⁴ İnal, **a.g.e.**, s. 224 vd.; Pulak, **a.g.e.**, s. 326; Germeç, **a.g.e.**, s. 444; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 664 – 665; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 181.

kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşme ile veya kat malikleri kurul kararı ile yapmaları mümkündür¹⁵⁵.

KMK'nın 72. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen, kat maliklerinin, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamayacakları hükmü ile alakalı olarak bir önceki başlık altında yaptığımız açıklamalar burası içinde geçerlidir.

3. Ortak Giderleri Ödememenin veya Geç Ödemenin Yaptırımı

KMK'nın toplu yapılara ilişkin ortak giderlere katılmayı düzenleyen 72. maddesinde ortak giderleri ödememenin veya geç ödemenin yaptırımı konusunda bir düzenleme yer almamakla, bu noktada KMK'nın 74. maddesinin yaptığı atıf uyarınca, genel hükümlere bakılacak ve KMK'nın 20. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan hüküm toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır. KMK'nın 20. maddesinin 2. fıkrasına göre, ortak giderleri ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, KMK'ya ve genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir¹⁵⁶.

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, kanun koyucu kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açılması ve icra takibi yapılması için hem yöneticiye hem de ilgili blok veya toplu yapıda bulunan kat maliklerinin her birine bu hakkı tanımıştır¹⁵⁷. Yönetici dışındaki kat malikleri, dava ve

¹⁵⁵ Pulak, **a.g.e.**, s. 326; Germeç, **a.g.e.**, s. 444; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 262; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 80, Pulak, **a.g.e.**, s. 709.

¹⁵⁶ Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1254;

¹⁵⁷ Germeç, **a.g.e.**, s. 1300; "Somut olayda, icra takibine konu edilen ortak gider bedellerine ilişkin alınan kat malikleri genel kurulu kararlarının iptal edildiğine ilişkin dosyada bir belge mevcut değildir. Davalılarca alınan kararların iptaline yönelik açılmış bir dava olmadığından eldeki itirazın iptali davasında ilgili toplantının usulsüzlüğünün incelenmesi mümkün değildir. Alınan kararların kat maliklerince iptali talep edilmedikçe geçerli olduğu ve kat maliklerini bağlayacağı açıktır. Ayrıca, kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılan tamir ve onarım işlerinin yapıldığı ve davalıların maliki olduğu bağımsız bölümünde bu imalatlardan faydalandığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu nedenle, mahkemece alınan kat malikleri kurulu kararı gereği davalıların sorumlu oldukları ortak gider

takip sonunda tahsil edecekleri paraları, toplu yapının ortak kasasına koymak zorundadırlar¹⁵⁸.

Bir eda davası niteliğinde olan ortak gider borçlusu hakkında açılacak olan davada, mahkemenin görevi, yetki ve muhakeme usulü KMK m. 33'te yer alan hükümlere tabi olup, dava, toplu yapının bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde açılacak ve yapılacak yargılama neticesinde, hakkında dava açılan kat malikinin borçlu olduğuna kanaat getirilirse, ödenmeyen ortak giderin gecikme tazminatı ile kendisinden tahsiline karar verilecektir¹⁵⁹.

KMK'nın 20. maddesinin ikinci fıkrasında gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat malikinin ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olduğu belirtilmiştir¹⁶⁰. Kat malikinden gecikme tazminatı istenebilmesi için, ödenecek gider ve avans miktarının ve ödeme

alacakları belirlenmeli, taraf delilleri toplanarak oluşacak sonuca göre karar verilmelidir. Tüm bu nedenlerle, eksik araştırma ve inceleme sonucu yazılı olduğu şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 25.06.2018, E. 2017/2436, K. 2018/4820, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 31 Aralık 2020.

¹⁵⁸ Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 81; Pulak, **a.g.e.**, s. 328.

¹⁵⁹ Reisoglu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 87; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 667; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 279.

¹⁶⁰ “Yapılan yargılama neticesinde mahkemece bozma ilamına uyulmasına karar verilerek ... 9. İcra Müdürlüğünün 2013/7559 sayılı dosyasına yapılan itirazın iptali ile takibin 3.348.45.-TL ana para aidatı, 164.00 TL işlemiş faiz ve092.00 TL işlemiş aylık yüzde 5 gecikme tazminatı olmak üzere toplam604.45.-TL üzerinden devamına, %...icra-inkar tazminatının davalıdan tahsili ile davacı tarafa ödenmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Sayfa 1/2 Dava, ortak gider alacaklarının tahsili amacıyla başlatılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir. Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının davalıya yükletilmesine .../06/2018 günü oy birliğiyle karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 25.06.2018, E. 2017/1061, K. 2018/4791, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 24 Haziran 2021.

¹⁶⁰ Germeç, **a.g.e.**, s. 1300; “Somut olayda, icra takibine konu edilen ortak gider bedellerine ilişkin alınan kat malikleri genel kurulu kararlarının iptal edildiğine ilişkin dosyada bir belge mevcut değildir. Davalılarca alınan kararların iptaline yönelik açılmış bir dava olmadığından eldeki itirazın iptali davasında ilgili toplantının usulsüzlüğünün incelenmesi mümkün değildir. Alınan kararların kat maliklerince iptali talep edilmedikçe geçerli olduğu ve kat maliklerini bağlayacağı açıktır. Ayrıca, kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılan tamir ve onarım işlerinin yapıldığı ve davalıların maliki olduğu bağımsız bölümünde bu imalatlardan faydalandığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu nedenle, mahkemece alınan kat malikleri kurulu kararı gereği davalıların sorumlu oldukları ortak gider alacakları belirlenmeli, taraf delilleri toplanarak oluşacak sonuca göre karar verilmelidir. Tüm bu nedenlerle, eksik araştırma ve inceleme sonucu yazılı olduğu şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 25.06.2018, E. 2017/2436, K. 2018/4820, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 31 Aralık 2020.

tarihinin kat malikine bildirilmesi gerekmektedir¹⁶¹. Ancak bir YHGK kararında, şayet yönetim planında gider ve avanslar için bir ödeme tarihi belirlenmişse, herhangi bir duyuru, bildirim ya da tebligat yapmaya gerek olmayıp, yönetim planında gösterilen tarihte ilgili avans ve ortak gider alacağının muaccel olacağı belirtilmiştir¹⁶².

KMK m. 22’de kiracıların ortak giderlere katılımıyla alakalı özel bir düzenlemeye yer vermiştir. Maddede, kat malikinin, 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğu ancak bu müşterek ve müteselsil sorumluluğun, kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olduğu ve yaptığı ödemenin de kira borcundan düşüleceği belirtilmiştir¹⁶³. Kiracı lehine olan bu hükümden, yalnızca ilgili bağımsız bölümde kiracı olan kişiler faydalanabilecek olup, oturma hakkı, intifa hakkı veya kira haricinde herhangi başka nedene dayanarak bağımsız bölümü sürekli olarak kullanan kişiler için, genel gider paylarının ödenmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır¹⁶⁴.

Yönetici veya kat maliklerinden her biri, genel giderler ve avansın zamanında ödenmemesi durumunda, bu alacağı tahsil etmek için ister ilgili bağımsız bölümün malikine, ister bağımsız bölümden kira, oturma, intifa gibi devamlı surette yararlanan kişiye, isterse de her ikisine birden, kanunda kiracılar lehine düzenlenen sınırlamalar çerçevesinde, icra takibi başlatabilecek veya dava açabilecektir¹⁶⁵.

¹⁶¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 668.

¹⁶² “Bu konuda önce şu hususu belirtmekte yarar görülmüştür. Bağımsız bölüm mülkiyetini, başlangıçta veya sonradan kazanan kişi, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 28. maddesi hükmü uyarınca tüm kat maliklerini ve onların külli ve cüzi haleflerini bağlayan sözleşme niteliğinde olan yönetim planında malik için öngörülen bütün sorumluluk ve yükümlülükleri üstlenmiş olur. Bunların ayrıca tebliğine gerek yoktur. Böylece, yönetim planında bir ödeme tarihi belirlenmiş ise artık herhangi bir tebligat veya duyuru yapılmamış olsa bile her kat maliki gider ve avans borcunu sorup öğrenerek, bu miktarı yöneticiye vefa yönetim planında belirtilen yere ödemek zorundadır. Avans ve ortak gider Alacağının yönetim planı (sözleşme) hükmü uyarınca muacceliyet kesbettiği tarihte temerrüt de gerçekleşmiş olur.” YHGK T.12.06.2002, E.2002/18-174, K.2002/514, İçtihat Arama Motoru ve Hukuki Paylaşım Platformu, (Çevrimiçi) www.hukuki.net, 10 Ocak 2021.

¹⁶³ İnal, **a.g.e.**, s. 252; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 669 – 670; Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 13. Bs., İzmir, Barış Fakülteler Yayıncılık, 2017, s. 454; Germeç, **a.g.e.**, s. 522; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 187.

¹⁶⁴ Pulak, **a.g.e.**, s. 370; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 455.

¹⁶⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 522; Pulak, **a.g.e.**, s. 370.

İKİNCİ BÖLÜM

YÖNETİM ORGANI OLARAK KAT MALİKLERİ KURULLARI

Çalışmamızın ikinci bölümünde yönetim organı olarak kat malikleri kurulları, çeşitleri, bu kurulların toplantısına ilişkin usul ve esaslar, toplantı ve karar nisapları ve bu nisaplara aykırılığın sonuçları ile hakimın müdahalesi konuları incelenecektir. Kat mülkiyetinde yönetimin tanımını "*anataşınmazın, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve tamiri ve ondan faydalanması için gereken ve anataşınmaz üzerindeki tasarruf işlemlerinin ve bunlara yönelik konuların dışında kalan hukuki ve fiili nitelikteki bütün iş ve işlemlerin yapılmasıdır*"¹ şeklinde yapabiliriz. Tanımdan da anlaşılabilceği üzere, kat mülkiyetinde yönetimin etkinlik alanını anataşınmaz ve özellikle anataşınmaz içinde yer alan ortak yerler oluşturmaktadır².

KMK’da yer alan toplu yapıların yönetimine ilişkin hükümlere baktığımızda, kanun koyucu yönetimin gerçekleşebilmesi için isabetli olarak, kat maliklerinden oluşan topluluğu tek bir kurulla sınırlamak yerine, bu konudaki yetki ve sorumluluğu yapılaşma farklılığına, tahsis iradesine ya da bulunduğu parsel veya adaya bağılı olarak, ilgili kat maliklerinden oluşan, blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu gibi birçok kurula dağıttığı görülecektir³.

I. TOPLU YAPILARDA KAT MALİKLERİ KURULLARI

Toplu yapılarda yönetim hususu KMK’nın 69. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca, toplu yapılarda yönetim organı olarak kat malikleri kurulları; blok kat maliki kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu olarak üç ana başlık altında incelenecektir.

KMK’nın 69. maddesinin birinci fıkrası, blok kat malikleri kurulunu düzenlemiş ve toplu yapı kapsamında bulunan blok yapıların kendi sorunlarını çözüme kavuşturması ve blok ortak yeri niteliğindeki yerlerin yönetiminin sağlanması için,

¹ Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 16.

² Antalya, *a.g.e.*, s. 109.

³ Şengül *a.g.e.*, s. 408.

blok kat malikleri kurulunu görevlendirmiştir⁴. Birinci fıkranın devamında ise parsel kat malikleri kurulundan bahsedilmiştir.

KMK'nın 69. maddesinin ikinci fıkrasında ise adada birden fazla parselin yer alması durumunda, adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerlerin yönetiminin, ada kat malikleri kurulunun görev alanı içerisinde olduğunu belirtilmiştir. Bu fıkarda ayrıca, adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerlerin yönetiminin ada temsilciler kuruluna devredilebileceği düzenlenmiştir.

KMK'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasında ise toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerinin yönetiminin, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir. Devamında yine yönetim planında kararlaştırılmak şartı ile, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerinin yönetiminin toplu yapı temsilciler kuruluna devredilebileceği belirtilmiştir.

A. Blok Kurulları

Blok kurulları blok kat malikleri kurulu ve parsel kat malikleri kurulu olmak üzere iki başlık altında incelenecektir.

1. Blok Kat Malikleri Kurulu

Blok kat malikleri kurulu, sadece o bloktaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ve yalnız bir bloğu ilgilendiren hususlarda karar almaya yetkili ve görevli kılınan bir kat malikleri kurulu çeşididir⁵. Bloğu ilgilendiren ve blok kat malikleri kurulunun yetki ve görev alanına giren konulara örnek olarak, bir bloğun çatısının onarımına ve onarıma ilişkin giderlerin nasıl karşılanacağına ilişkin kararların

⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 90; Ayrıca KMK m. 69 birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "parsellerdeki" ifadesinin madde metninde yer almasının gereksiz olduğuna ilişkin eleştiriler için bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 186 – 187.

⁵ Jale Akipek, Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018, s. 432; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 240; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 723; Sirmen, **a.g.e.**, s. 498; Hasan Özkan, **Açıklamalı – İctihathı, Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Kat Mülkiyeti (KMK 10 – 67)**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015, s. 472; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 670; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1247; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/84.

verilmesi durumu gösterilebilir⁶. Yine bloğun merdivenlerindeki aksaklıklar, bloğun kalorifer ve kazan dairesindeki arızalar, bloğun asansörüne ilişkin aksaklıklar gibi durumlar da bloğu ilgilendiren ve blok kat malikleri kurulunun yetki ve görev alanına giren konulara örnek olarak gösterilebilir⁷.

Burada blok kat maliklerinin yalnızca bloğu ilgilendiren konularda yetkili olduğu, toplu yapının bütününe ilişkin yönetimde söz sahibi olmadığı şeklinde bir durum anlaşılmamalıdır. Blok kat malikleri bir yandan bloğu ilgilendiren hususlarda blok kat malikleri kurulunu oluştururken, diğer taraftan bizzat kendilerinin katılımıyla toplu yapı kat malikleri kurulunda ya da blok yöneticilerinin oluşturdukları toplu yapı temsilciler kurulunda toplu yapı ortak yer ve tesislerinin yönetiminde söz sahibi olacaklardır⁸.

Blok kat malikleri kurulunun görevi olan bloğa ait ortak yerlerin yönetilmesi hususunu da açmak gerekirse, bu kavramın içine, bloğa ait ortak giderlerin yönetimi, bloğa ait ortak giderlerin toplanması, blok yöneticisinin seçilmesi, blok denetçisinin

⁶ Germeç, **a.g.e.**, s. 1276; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden, iptali istenen kararın, bitişik nizam olan C-D blok kat malikleri kurulu kararı olduğu ve bu blokları ilgilendiren dış cephe mantolama, çatı drenaj işlerinin yapılmasına ilişkin bulunduğu anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası’nın 69. maddesine göre; anataşınmazda bulunan blok yapılar yalnız o bloka ait ortak yerlere ve o bloka ait yapılara ilişkin olarak kendi sorunlarının çözümü için o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat maliklerince yönetilir. Her ne kadar sitede buna göre, C-D blokların bitişik nizam inşa edilmiş oldukları da dikkate alındığında, sadece bu iki bloku ilgilendiren projeye uygun dış cephe mantolama, çatı drenaj işlerinin yapılması konusunda bu bloklardaki bağımsız bölümlerin kat maliklerince yasalara uygun şekilde karar alınması yeterli olup, Kat Mülkiyeti Yasası’nın 19. maddesi gereğince, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile de karar alındığına göre, davanın reddine karar vermek gerekirken, yerinde olmayan gerekçelerle davanın kabulü yönünde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 27.11.2012, E. 2012/13180, K. 2012/13343 Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 94; “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 69. maddesine göre; blok yapıların her biri kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulca yönetileceği hükmüne bağlanmış olup bu madde toplu yapılara ilişkin bir hüküm ise de, kat mülkiyetine tabi olan ve birden fazla bloktan oluşan sitelerde de bu hükmün kıyasen uygulanması gerekir. Bu ilkedan hareketle, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 35/i maddesi kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açma ve icra takibi yapma hakkını yöneticiye vermiş bulunduğundan, somut olayda sitenin sadece B Bloğu ile ilgili sorun dava konusu edildiğine göre, bu blokla ilgili yapılan harcamanın tamamının bu blokta malik olan kişilere paylaştırılarak hesaplama yapan ek bilirkişi raporu alınıp, bu doğrultuda bir karar verilmesi gerekirken, sitenin üç bloğundaki bütün maliklerin arsa paylarına göre hesaplama yapan bilirkişi kurulu raporuna itibar edilerek karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 15.11.2012, E. 2012/11480, K. 2012/12660 Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

⁸ Şengül, **a.g.e.**, s. 410.

seçimi, blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri arasında veya maliklerle yönetici ve denetçiler arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümü gibi meseleler girmektedir⁹.

Bloklara ilişkin yönetim meselesinin münhasıran blok kat malikleri kuruluna ait olup olmadığı hususunun da değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu konuda kanunda açık bir düzenleme yoktur lakin KMK'nın 69. maddesinin birinci fıkrasında yer alan düzenlemeden, blokların yönetimine ilişkin yetkinin münhasıran blok kat malikleri kurulunda olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Yani bloğa ilişkin yönetsel konularda toplu yapı kat malikleri kurulunun blok kat malikleri kurulu adına karar alması ya da blok kat malikleri kurulunun aldığı kararları kaldırması mümkün değildir¹⁰.

Blok ortak yerinin aynı zamanda ada ortak yeri veya toplu yapı ortak yeri olması ya da bloğa ait ortak yerlere ilişkin yönetim işlerinin aynı zamanda ada veya toplu yapının menfaatini ilgilendirmesi ihtimallerinde bu duruma ilişkin yönetim yetkisinin kim tarafından yerine getirileceği meselesinin de cevaplanması gerekmektedir. Bu konuda da kanunda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bu sebeple de bu konunun çözümü için bakılacak ilk yer yönetim planıdır. Kat malikleri kurullarının yetkilerinin, emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak kaydıyla, yönetim planında açıkça düzenlenmesi durumunda, yukarıda bahsettiğimiz yetki karmaşasını yönetim planında yer alan hükümler çözecektir¹¹. Şayet yönetim planında buna ilişkin bir düzenleme yer almamakta ise, bu durumda menfaat kriteri dikkate alınarak yetkili kurulun belirlenmesi gerekecek, yapılacak iş kimlerin yararlanmasına tahsis ediliyorsa ve kimlerin menfaatine ilişkinse, o kat malikleri kurulunun yetki alanına girecektir. Örnek vermek gerekirse, şayet alınacak karar toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendiren bir konu ise -bloğun ortak yerine tüm toplu yapı maliklerinin kullanabileceği bir bankamatik yapılması gibi-, bu husus toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkisinde olacaktır¹².

Peki blok kat malikleri kurulu, toplu yapılar bakımından zorunlu organ niteliğinde bir organ mıdır? Bu husus son derece önemli bir husustur zira blok kat

⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 95.

¹⁰ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 186 – 187; Şengül, **a.g.e.**, s. 410.

¹¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 98.

¹² Öktem Çevik, **a.e.**, s. 98 – 99.

malikleri kurulunun zorunlu organ olduğu kabul edildiği takdirde en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere toplanması gerekecektir¹³. Blok kat malikleri kurulunun zorunlu organ niteliğinde olup olmadığını belirlerken yine bakmamız gereken yer yönetim planı olacaktır. Yönetim planında, toplu yapı kat malikleri kurulunun, yalnızca toplu yapı ortak yer ve tesisleriyle alakalı karar almaya ve yönetmeye yetkili kılınması durumunda blok kat malikleri kurulu zorunlu organ niteliğinde olacaktır. Yine yönetim planında bloklara yönetici atanması ve buna bağlı olarak bu yöneticilerin toplu yapı temsilciler kurulunu oluşturmaları gerektiği belirtilmişse, bu durumda da, blok kat malikleri kurulu yine zorunlu organ niteliğinde olacaktır¹⁴. Buna karşılık yönetim planı ile toplu yapının yönetiminin blok yöneticilerine dayalı bir yapılanma oluşturmadiğı, bloğa ilişkin yönetsel iş ve işlemlerin toplu yapı yönetimince gerçekleştirileceğinin düzenlendiği durumlarda ise ,blok kat malikleri kurulu toplu yapılar için zorunlu organ niteliğinde olmayacaktır¹⁵.

2. Parsel Kat Malikleri Kurulu

Parsel kat malikleri kurulu KMK m. 69'un birinci fıkrasının ikinci cümlesinde düzenlenmiştir. Madde düzenlemesi uyarınca, bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar olması durumunda veya bu blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, bu durumda ilgili parselin, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetileceği belirtilmiştir. Önemle belirtmek gerekir ki, kanunda açıkça parsel kat malikleri kurulu ifadesine yer verilmemiş, cümle sonunda kullanılan “*o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir*” ifadesinden, parselde blok niteliğinde olmayan yapılar veya bu blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapıların aynı parselde yer alması durumunda yönetim yetkisinin parsel kat malikleri kurulunda olduğu anlaşılmaktadır¹⁶. Yani aynı parselde blok niteliğinde olan ve olmayan

¹³ şengöl, a.g.e., s. 411; Özmen, Kır, a.g.e., 187.

¹⁴ Özmen, Kır, a.e., s. 187; şengöl, a.g.e., s. 412 - 413; Öktem Çevik, a.g.e., s. 91 - 92.

¹⁵ Özmen, Kır, a.g.e., s. 187; şengöl, a.g.e., s. 413; Öktem Çevik, a.g.e., s. 91 - 92.

¹⁶ Kanun koyucu, söz konusu kat malikleri kurulunu blok kat maliklerinin hemen arkasından düzenlediğinden ve söz konusu kat malikleri kuruluna açıkça herhangi bir isim vermediğinden, bu kurula blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu olarak nitelendirmek uygun görölmüştür. Madde metninde yer alan bu düzenlemeyi parsel kat malikleri kurulu olarak adlandırmayan bu görüşle alakalı ayrıntılı bilgi için bkz. Öktem Çevik, a.g.e., s. 99.

yapıların birlikte bulunması ve ortaya çıkan sorunun bunların tümünü birden ilgilendirmesi durumunda, ilgili yerin yönetimi, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan parsel kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir¹⁷.

Parsel kat malikleri kurulu birden çok parsel üzerine kurulan toplu yapılara özgü bir alt yönetim birimi niteliğindedir ve tek parsel üzerine kurulan toplu yapılarda parsel kat malikleri kurulundan söz edilmesi mümkün değildir¹⁸. Parsel kat malikleri kurulunun görevi parselin ortak yerlerine ilişkin yönetsel işlerin yapılması ve parselin kendine has sorunlarının çözüme kavuşturulmasıdır¹⁹. Yine blok kat malikleri kurulu konusunda bahsedildiği üzere, parsel yönetimine ilişkin yapılacak işlerin aynı zamanda toplu yapının menfaatini ilgilendirmesi durumunda menfaat kriteri gereğince toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır²⁰.

B. Ada Kurulları

Toplu yapılarda yer alan kat malikleri kurullarından ikincisi ada kurullarıdır. Ada kurullarını, ada kat malikleri kurulu ve ada temsilciler kurulu olarak iki başlıkta inceleyeceğiz.

1. Ada Kat Malikleri Kurulu

Ada kat malikleri kurulu KMK m. 69'un ikinci fıkrasında düzenlenmiştir²¹. Söz konusu fıkra göre bir adada birden çok parselin yer alması durumunda, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetileceği ve bu yönetim tarzının, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu ada kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılacağı belirtilmiştir²².

¹⁷ Şengül, **a.g.e.**, s. 421; Pulak, **a.g.e.**, s. 693.

¹⁸ Şengül, **a.g.e.**, s. 421.

¹⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 101.

²⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 101.

²¹ KMK'nın 11. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, kadastrası dahi yapılmamış yerlerde, ada pafta parsel numarası dahi olmadan, kat mülkiyeti kurulabileceği düzenlenmişken toplu yapıların yönetimine ilişkin KMK m. 69 ikinci fıkrası gibi imar parseli veya ada bazlı düzenlemelerin gereksiz olduğu yönünde eleştiriler için ayrıca bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 194 – 195.

²² Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 432 - 433; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 240 - 241; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 722 - 723; Sirmen, **a.g.e.**, s. 499; Özkan, **a.g.e.**, s. 473; Yavuz, **a.g.e.**, s. 10; Ayrıca madde metninde kullanılan “yönetim” ve “idare” sözcüklerinin aynı anlama gelmesi ve madde

Burada önemle belirtmek gerekir ki, şayet tek parselden ibaret olan bir adanın yönetimi söz konusu ise bir ada yönetiminden ve ada kat malikleri kurulundan bahsedilmesi mümkün olmayacaktır²³. Aynı şekilde toplu yapının sadece bir ada üzerine kurulmuş olması ihtimalinde ise ada kat malikleri kurulu aynı zamanda toplu yapı kat malikleri kurulunu oluşturacağı için, bu durumda da toplu yapı kat malikleri kurulu yanında ayrıca bir ada kat malikleri kuruluna ihtiyaç olmayacaktır²⁴. Yani kanunun 69. maddesinin ikinci fıkrasında bahsedilen anlamda tam manasıyla bir ada kat malikleri kurulundan bahsedebilmek için, toplu yapının birden fazla ada üzerine kurulmuş olması ve her adanın birden çok parselden meydana gelmiş olması gerekmektedir. Bu noktada kanunda bahsedilen ada ifadesiyle tapudaki kadastro adasının kastedildiğini de belirtmemiz gerekmektedir²⁵.

Birden fazla parselden oluşan adada hangi ortak yerlerin ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkisi alanına girdiğinin tespiti önem arz etmektedir. Yani toplu yapı kapsamında bulunan blok ortak yerlerinin, aynı zamanda ada ortak yeri niteliği taşıması veya aynı ada içerisinde bulunan ortak yerlerin aynı zamanda toplu yapı ortak yeri niteliği taşıması durumunda, bu ortak yerler hakkında alınacak yönetsel kararlarda hangi kurulun yetkili olduğunun tespitinin iyi yapılması gerekmektedir. Bu noktada da yine menfaat kriteri gereği tespit yapılacak ve ilgili ortak yere ilişkin bloğun, adanın veya toplu yapının hangisinin menfaati diğerinden ağır basıyorsa, oranın kat malikleri kurulu o ortak yerin yönetilmesi ile alakalı olarak yetkili olacaktır²⁶.

Ada kat malikleri kurulunun toplu yapılar için zorunlu bir organ olup olmadığı hususuna gelecek olursak, şayet toplu yapı birden çok ada ve ilgili ada da birden çok parselden oluşuyorsa, ada kat malikleri kurulu zorunlu bir organ haline gelecek, aksi halde ada kat malikleri kuruluna ihtiyaç olmayacaktır. Ayrıca her ne kadar toplu yapı

metninde her ikisine birden yer verilmesinin kanun tekniği ile örtüşmediğine ilişkin eleştiri için bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 694; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 670; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1248; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/84.

²³ Germeç, **a.g.e.**, s. 1279; Pulak, **a.g.e.**, s. 693.

²⁴ Germeç, **a.g.e.**, s. 1279; Şengül, **a.g.e.**, 430.

²⁵ Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, 240; “Kadaastro adası, imar planının yapılmasından önce oluşmuş, yollar veya umuma ait alanlarla etrafı çevrili alan ve mülkiyeti tapuda tescilli arazi parçasıdır.” Eraslan Özkaya, **İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1997, s. 43.

²⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, 104.

birden çok ada ve ilgili ada da birden çok parselden oluşuyorsa, ada kat malikleri kurulu zorunlu organ niteliğinde olsa da kanunda yer alan şartların varlığı halinde ada kat malikleri kurulu yönetim yetkisini ada temsilciler kuruluna devredebilecektir.

2. Ada Temsilciler Kurulu

Ada temsilciler kurulu KMK m. 69'un ikinci fıkrasının devamında düzenlenmiştir. Bu hükme göre ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkisinin yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenmiştir. Yukarıdaki ada kat malikleri kurulu başlığı altında açıkladığımız ada kat malikleri kuruluna ilişkin görev ve yetkiler ada temsilciler kurulu için de geçerli olacaktır. Yani ada temsilciler kurulu adayı oluşturan parsellerin ortak yerlerinin yönetiminden sorumlu olacaktır²⁷.

Bu noktada ada temsilciler kurulunun nasıl meydana gelebileceği önem arz eden bir konudur. Ada temsilciler kurulunun oluşabilmesi yönetim planına bağlı olarak meydana gelecektir. Yönetim planında ada kat malikleri kurulunun yetkilerinin ada temsilciler kuruluna devrine ilişkin bir düzenleme bulunması zorunlu olmayıp, bu husus toplu yapının kuruluş aşamasında yönetim planını oluşturan kişi veya kişilere ve devamında kat maliklerine bırakılmış seçimlik bir haktır²⁸. Kat malikleri ilgili toplantı ve karar nisabı ile yönetimi planını değiştirerek, istedikleri takdirde bu yetkiyi ada temsilciler kuruluna devredebilecek, isterlerse de yine yönetim planı değişikliği ile kendilerine alabileceklerdir²⁹.

69. maddenin ikinci fıkrasının üçüncü cümlesinde, bu husus yönetim planında düzenlenmediği takdirde, ada temsilciler kurulunun nasıl meydana geleceği konusu açıklanmıştır. Bu hükme göre, ada temsilciler kurulu, yönetim planında başka şekilde

²⁷ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 670; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1249; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/84; "Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, dava; tapuda "konut" vasfı ile kayıtlı olmasına rağmen fiilen "işyeri" olarak kullanılan taşınmazın eski hale getirilmesi istemine ilişkin olup, Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesine göre, "mesken/konut" niteliğindeki bağımsız bölümün "işyeri" olarak kullanılabilmesine dair, ada temsilciler kurulu tarafından oybirliği ile alınmış bir karar olmadığından, mahkemece, "mesken/konut" olarak kayıtlı yerin, "işyeri" olarak kullanılmamasına, müdahaleye son verilmesine karar verilmiş olduğuna göre; yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenlere yükletilmesine 18/10/2017 günü oy birliği ile karar verildi." Yargıtay 20. HD, T. 18.10.2017, E. 2017/4074, K. 2017/7967 Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

²⁸ Pulak, **a.g.e.**, s. 695.

²⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 695.

düzenlenmedikçe, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince (parsel kat malikleri kurulunca) seçilen temsilcilerden oluşacaktır.

Kanunda blok niteliğindeki yapılar için ada temsilciler kurulunda kimlerin malikleri temsil edeceği hususunda bu görev blok yöneticilerine verilerek, bu konuda açıklık sağlanmıştır. Ancak, parsel kat malikleri kurulunca ada temsilciler kurulunun seçimi hususunda açıklık bulunmamaktadır. Blok niteliğinde olmayan bağımsız bölüm maliklerinin, ada temsilciler kuruluna nasıl üye seçeceği, üye sayısını ve diğer tüm hususlar yönetim planında düzenlenmişse öncelikle yönetim planındaki hükümler dikkate alınacaktır³⁰. Şayet yönetim planında bu hususlar düzenlenmediyse, blok niteliğinde olmayan yapılar için ada temsilciler kuruluna üye seçimine ilişkin KMK m. 71’de yer alan hükümler uygulanacak ve bu hükme göre, bu yapılarda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak blok niteliği taşımayan yapılar için atanan yönetici, ada temsilciler kurulunda yer alacaktır³¹.

Kanunda ada temsilciler kurulunun kaç kişiden oluşacağına veya temsilci üye sayısında azami sayının kaç olduğuna ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Bunun sonucu olarak, blok sayılarının çok fazla olduğu toplu yapılarda, ada temsilciler kurulunda yer alacak olan temsilcilerin sayısı da blok sayısı oranında artacağından, temsilciler kurulunun özündeki pratiklik ortadan kalkabilecektir³². Tüm bu sebepler birlikte değerlendirildiğinde, toplu yapı yönetim planının toplu yapı yönetimi bakımından ne denli önemli bir belge olduğu da iyice ortaya çıkmaktadır.

Ada temsilciler kuruluna seçilen üyelerin oy haklarından da bahsetmek gerekmektedir. KMK m. 69’un ikinci fıkrasının son cümlesinde, ada temsilciler kurulundaki yöneticiler ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları belirtilmiştir. Yani her temsilci temsil ettiği blok veya blok niteliğinde olmayan yapıdaki oy sayısı kadar oy hakkına sahip

³⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 106; Şengül, **a.g.e.**, s. 438.

³¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 106 – 107; Pulak, **a.g.e.**, s. 696; Şengül, **a.g.e.**, s. 438.

³² Öktem Çevik, **a.e.**, s. 107.

olacaktır³³. Her ne kadar ilgili kanun maddesinde açıkça belirtilmese de oy sayısı ile alakalı olan bu hüküm emredici nitelikte olup, oy sayısı konusunda KMK m. 31’de yer alan kısıtlamalara tabi tutulmayacaktır³⁴.

Son olarak ada temsilciler kurulunun, toplu yapılar bakımından zorunlu bir organ olup olmadığı meselesine de değinmekte fayda olacaktır. Bu noktada yine önem arz eden husus yönetim planı olacaktır ve şayet yönetim planında ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkilerinin ada temsilciler kuruluna devredilebileceğine ilişkin bir hüküm yer almıyorsa ada temsilciler kurulu diye bir kurul oluşturulmayacak ve ada temsilciler kurulu zorunlu bir organ niteliğinde olmayacaktır³⁵. Ancak toplu yapı yönetim planında, ada ortak yer ve tesislerinin yönetimi bakımından ada temsilciler kurulundan söz edilmişse, bu durumda ada temsilciler kurulunun zorunlu organ niteliğinde olduğu açıktır³⁶.

C. Toplu Yapı Kurulları

Toplu yapı kurullarını, toplu yapı kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu olarak iki başlıkta inceleyeceğiz. Üst yönetim organları olarak toplu yapı kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu, diğer kurullar olan blok kurulları ve ada kurullarından farklı olarak, toplu yapı bünyesindeki tüm bağımsız bölümlerden veya onların temsilcilerinden oluştuğundan, toplu yapılarda yönetim konusunda en önemli organ durumundadır³⁷.

1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

Toplu yapı kat malikleri kurulu KMK’nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. KMK m. 69 üçüncü fıkra uyarınca, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan

³³ KMK m.60/II hükmünde yer alan ifadeye göre blok yöneticilerinden ve blok niteliğinde olmayan bağımsız bölüm maliklerinin seçeceği temsilcilerden oluşması ve KMK m. 69/II hükmünün son cümlesinde, ada temsilciler kurulunca, her bir temsilci veya yöneticinin, yönettikleri veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları ve bu oy hakkına ilişkin düzenlemenin adil olmayan sonuçlar yaratabileceğine ilişkin eleştiriler için bkz. Şengül, **a.g.e.**, s. 437 – 439.

³⁴ Pulak, **a.g.e.**, s. 687; Ayrıca KMK m. 31’de yer alan oy sayısı hakkındaki kısıtlamalarla alakalı olarak ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, II, B.

³⁵ Şengül, **a.g.e.**, s. 439, Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 91 – 92.

³⁶ Pulak, **a.g.e.**, s. 695; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 91 – 92.

³⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 111; Şengül, **a.g.e.**, s. 442.

toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetileceği ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, yönetim tarzının bu kurul tarafından kararlaştırılacağı belirtilmiştir³⁸. Kat malikleri kurulu, adından da anlaşılabilir olduğu üzere o toplu yapı nezdinde bulunan tüm kat maliklerinden teşekkül etmektedir³⁹.

Toplu yapı kat malikleri kurulunun görev alanına giren konularla alakalı olarak, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamının menfaatinin ilgilendiren her türlü konuyu sayabiliriz. Örnek olarak toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerin bakımı, harcamaları, yapılacak yenilik ve ilaveler, boyanması, toplu yapıya yeni sosyal tesisler eklenmesi gibi durumları sayabiliriz⁴⁰. Her ne kadar blok kurulları ada kurulları ve üst yönetim organı olarak toplu yapı kat malikleri kurulunun görevlerini ayırmak kolay gibi görünse de uygulamada özellikle hukukçu olmayan kişiler tarafından hazırlanan yönetim planları bu tarz sorunları çözmekten çok uzak olabilmektedir. Hal böyle olunca, toplu yapılarda yönetim konusunda ortaya çıkan uyuşmazlıklarda yönetim planında bir düzenleme olmaması veya yönetim planının sorunu çözmede yetersiz kalması durumunda, yedek hukuk kuralı olarak KMK'nın 69. maddesi uygulama alanı bulacaktır⁴¹. Yine toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı içerisinde bulunan blok kat malikleri kurulları arasında veya bu kurullarla toplu yapı yönetimi ve denetçileri arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümünde de görevli olacaktır⁴².

Toplu yapı kat malikleri kurulunun, toplu yapılar için zorunlu organ niteliğinde olup olmadığına da değinmek gerekmektedir. Blok kurullarının veya ada kurullarının yetki alanına giren konular olsa dahi, şayet toplu yapı yönetim planında, bloğa ve adaya ilişkin ortak yerlerin yönetiminde toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olacağı belirtilmişse, bu durumda ilgili blok ve ada kurullarının, toplu yapılar

³⁸ Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 433; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 241; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 724 - 725; Sirmen, **a.g.e.**, s. 499; Özkan, **a.g.e.**, s. 473; Yavuz, **a.g.e.**, s. 11 – 12; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 670; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1249; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/84.

³⁹ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, 187; Germeç, **a.g.e.**, s. 1280; Pulak, **a.g.e.**, s. 697.

⁴⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 112.

⁴¹ Yönetim planında yer almayan sorunlar veya mevcut sorunu çözme konusunda yetersiz kalan yönetim planlarının olması durumunda, KMK m. 69'un yedek hukuk kuralı olarak yetersiz kaldığına ilişkin kanun metni eleştirisi için bkz. Şengül, **a.g.e.**, s. 445 vd.

⁴² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 112.

bakımından ihtiyari organ niteliğine dönüşme ihtimalinin bulunduğundan bahsetmiştik. Ancak buna benzer ihtimal toplu yapı kat malikleri kurulu için mümkün değildir⁴³. Her ne kadar KMK m. 69'un üçüncü fıkrasında yönetim planında düzenlenecek hükümle toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkilerinin toplu yapı temsilciler kuruluna devredilebileceği öngörülmüşse bile, bu durum toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim yetkisinin biteceği ve toplu yapı kat malikleri kurulunun ihtiyari bir organ niteliğine dönüşeceği anlamına gelmemektedir⁴⁴. Toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetime ilişkin yetkilerini tamamen ortadan kaldıran veya toplu yapı kat malikleri kurullarını zorunlu organ niteliğinde olmaktan çıkartıp ihtiyari organ olarak niteleyen yönetim planı hükümleri de kısmi butlanla geçersiz sayılacaktır⁴⁵.

2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Toplu yapı temsilciler kurulu KMK m. 69'un üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. İlgili düzenlemede toplu yapı kat maliklerinde olan yönetim yetkisinin, yönetim planında düzenlenen hükümlerle, toplu yapı temsilciler kuruluna devredilebileceği belirtilmiştir. Hükümden de açıkça anlaşılacağı üzere, toplu yapı temsilciler kurulundan bahsedebilmek için yönetim planında bu konuda düzenleme olması gerekmektedir⁴⁶.

Tolu yapı yönetim kurulunun kimlerden oluşacağı, öncelikle toplu yapı yönetim planında düzenlendiyse, yönetim planındaki hükümlere göre belirlenecektir. Şayet yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı konusunda bir düzenleme yer almıyorsa, bu durumda da kanun kurulun kimlerden oluşması gerektiğini belirtmiştir. KMK'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan düzenlemeye göre, yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumuna ilişkin bir düzenleme yoksa, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta

⁴³ Şengül, **a.g.e.**, s. 444; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 91 – 92.

⁴⁴ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 193; Şengül, **a.g.e.**, s. 444.

⁴⁵ Şengül, **a.g.e.**, s. 444 – 445; Ayrıca toplu yapı yönetim planında yer alan hükümlerin kısmi geçersizliğine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, B, 2, c.

⁴⁶ Germeç, **a.g.e.**, s. 1280; Pulak, **a.g.e.**, s. 698.

bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşacaktır⁴⁷.

Toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağını belirttik. Peki bu oluşum nasıl olacaktır? Yani toplu yapı temsilciler kuruluna seçim nasıl gerçekleşecektir? Bu durumda yönetim planında bir düzenleme yoksa, yine KMK m. 69'un üçüncü fıkrasına bakmak gerekmektedir. KMK m. 69'un üçüncü fıkrasında, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği hususunda, toplu yapının özelliği dikkate alınarak bu hususun yönetim plânında düzenleneceği belirtilmiştir. KMK yine bu durumda düzenleme önceliğini tabi ki emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak koşuluyla yönetim planına bırakmış, ancak yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin nasıl seçileceği konusunda bir düzenleme olmadığı durumlarda ne yapılacağı hususunda bir düzenleme getirmemiştir. Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulunun nasıl seçileceği ve sayısı konusunda düzenleme yapılmadıysa konuyu KMK'nın 74. maddesinin yaptığı atıfla, genel hükümler bakımından değerlendirmek gerekecektir. Bu durumda, blok yöneticileri yönettikleri blok adına toplu yapı temsilciler kurulunda olacaklarından, toplu yapı kapsamındaki blok sayısı kadar blok yöneticisi toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacaklar, blok niteliği taşımayan yapılar ise, içlerinden KMK m. 71 ve KMK m.74'ün yaptığı atıf uyarınca, KMK'nın 34. maddesinin 4. fıkrası uyarınca, seçecekleri bir temsilci vasıtası ile toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacaklardır⁴⁸. KMK'nın 34. maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan yönetici seçimine ilişkin nisap, emredici hukuk kuralı niteliğinde olduğundan, söz konusu oy oranlarının yönetim planıyla da değiştirilmesi mümkün olmayacaktır⁴⁹. Böylece de toplu yapı temsilciler

⁴⁷ Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 433; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 241; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 727; Sirmen, **a.g.e.**, s. 498; Özkan, **a.g.e.**, s. 473; Yavuz, **a.g.e.**, s. 12.

⁴⁸ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 114; Toplu yapının tamamının blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlerden oluşması ve toplu yapı yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulundan bahsedilmesi halinde, tüm bağımsız bölümlerin tek bir temsilci atamaları gerekeceğinden hukuki ve fiili olarak toplu yapı temsilciler kurulundan bahsetmenin mümkün olmayacağı ve bu durumda KMK m.69 üçüncü fıkrasının uygulanma imkanı bulunmayacağı hususunda eleştiriler için bkz. Şengül, **a.g.e.**, 459 - 460; KMK m. 71'e göre blok yöneticisi bloktaki kat maliklerinin, blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesislerinin yöneticisi ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı yönünden çoğunluğu tarafında seçilecektir. Ayrıca toplu yapılarda yönetim organı ve yönetici seçimiyle alakalı ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, I, A.

⁴⁹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 222, dn. 15; Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 108.

kurulunun sayısı ve seçimiyle alakalı KMK m. 66 vd. yer alan boşluk giderilmiş olacaktır.

Toplu yapı temsilciler kuruluna seçilen üyelerin oy haklarından da bahsedilmesi gerekmektedir. KMK m. 69 üçüncü fıkrasının son cümlesinde, toplu yapı temsilciler kurulundaki temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları belirtilmiştir. Yani her temsilci temsil ettiği blok veya blok niteliğinde olmayan yapıdaki oy sayısı kadar oy hakkına sahip olacaktır. Her ne kadar ilgili kanun maddesinde açıkça belirtilmese de oy sayısı ile alakalı olan bu hüküm de aynı ada temsilciler kurulu konusunda bahsettiğimiz gibi emredici niteliktedir. Ayrıca temsilcilerin kullanacakları oy sayısının, KMK'nın 31. maddesinde yer alan kısıtlamalara tabi tutulmayacağının de belirtilmesi gerekmektedir⁵⁰.

Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşabilmesi için öncelikle yönetim planında toplu yapıya ait ortak yerlerin yönetimi yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulundan toplu yapı temsilciler kuruluna devredilebileceğinin düzenlenmesi gerektiğinden, toplu yapı temsilciler kuruluna toplu yapı için doğrudan zorunlu bir organdır demek yanlış olacaktır. Ancak yönetim planında temsilciler kurulunun varlığından söz edilmişse toplu yapı temsilciler kurulu zorunlu organ niteliğinde olacaktır⁵¹. Toplu yapı temsilciler kurulunun zorunlu organ niteliğinde olması durumunda, KMK m. 29 uyarınca en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere toplu yapı yönetim planında gösterilen zamanlarda, yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içerisinde toplanmak zorunda olacaktır⁵². Toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim yetkisi alanına giren toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerin bakımı, harcamaları, ortak yerlere yapılacak yenilik ve ilaveler, boyanması,

⁵⁰ Pulak, **a.g.e.**, s. 687; Ayrıca KMK m. 31'de yer alan oy sayısı hakkındaki kısıtlamalarla alakalı olarak ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, II, B.

⁵¹ Şengül, **a.g.e.**, s. 471.

⁵² Germeç, **a.g.e.**, s. 69; "...Mahkemece; KMK'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi uyarınca; toplu yapılarda görev yapan blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun en geç iki yılda, bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı..." Yargıtay 20. HD, T. 23.11.2017, E. 2017/3690, K. 2017/9936 Lexpera Bilişim - İhtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

toplu yapıya yeni sosyal tesisler eklenmesi gibi durumlar da toplu yapı temsilciler kurulunun yetkisi altına girecektir⁵³. Ancak toplu yapı temsilciler kurulunun varlığı ve toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetsel yetkilerinin toplu yapı temsilciler kuruluna geçmesi, toplu yapı kat malikleri kurulunu ortadan kaldırmayacak, kat malikleri kurulunu oluşturan kat malikleri yalnızca temsilcilerin seçiminde, temsilcilerin görevden uzaklaştırılmasında, yönetim planı değişikliklerinde, bağımsız bölüm ilavesi ve temlik tasarruflarına ilişkin kararlarda oy hakkını kullanmaya devam edebileceklerdir⁵⁴.

II. TOPLU YAPILARDA YER ALAN KAT MALİKLERİ KURUL TOPLANTILARINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

A. Toplu Yapılarda Yer Alan Kat Malikleri Kurullarında Toplantı Zamanları

Toplantı zamanları olağan toplantı ve olağanüstü toplantı olmak üzere iki başlık altında incelenecektir. Toplu yapılarda yer alan kat malikleri kurulları ve temsilciler kurulları için KMK'nın toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin yer aldığı maddelerde bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple de KMK m.74'ün KMK'nın genel hükümlerine yaptığı atıfla, toplantı zamanlarına ilişkin hususlar incelenirken, KMK m. 29 uyarınca düzenlenen hükümler dikkate alınacak ve açıklanacaktır.

⁵³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 117.

⁵⁴ Şengül, **a.g.e.**, s. 473; "Dava; 04/11/2012 tarihli toplu yapı temsilciler kurulunda alınan kararların iptali istemine ilişkindir. İncelenen dosya kapsamına göre, Aktürk Rapsodi Evleri Sitesi Yönetim Planının 47. maddesi uyarınca toplu yapı kat malikleri kurulunun bağımsız bölüm maliklerinin tamamından oluştuğu ve 48. maddesine göre ise, bu kurula tüm kat maliklerinin katılma hakkı olup, yönetim planının 59. maddesi uyarınca toplu yapı kat malikleri kurulu kararı ile toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulacağı hususunun düzenlenmesi karşısında, davacıların toplu yapı temsilciler kurulu kararına karşı, toplu yapı kat malikleri kuruluna itiraz etmeleri ve yöneticilerin sorumluluğu yolunda hukuki yollara başvurma hakları bulunduğu anlaşılmakla, alınan kararın toplu yapı kat malikleri kurulu kararı olmadığı, toplu yapı temsilciler kurulu kararı olduğu tespit edilmekle davanın reddi yönünde hüküm kurulmasında bir isabetsizlik bulunmadığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının davacıya yükletilmesine 17/01/2018 günü oybirliğiyle karar verildi." Yargıtay 20. HD, T. 17.01.2018, E. 2017/971, K. 2018/202 Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

1. Olağan Toplantı

Olağan toplantı zamanı KMK'nın 29. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir. Maddeye göre klasik kat mülkiyeti, yani bireysel yapıların kat malikleri kurullarının, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı belirtilmiş, ancak toplu yapılarda ise kat malikleri kurullarının, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı hükme bağlanmıştır⁵⁵. Yönetim planında toplantıya ilişkin düzenleme yer almadığı durumda, takvim yılının ilk ayı olan ocak ayı içerisinde yapılacak olan toplantının hangi günde yapılacağı kanunda açıkça belirtilmemiştir. Bu durumda kanunda herhangi bir gün açıkça belirtilmediğinden, kurul toplantısı, ocak ayının ilk günü ile son günü arasında herhangi bir günde yapılabilecek ve son gün tatil gününe rastlarsa dahi, kurul toplantısının yapılmasına ilişkin süre son günü tatil gününden sonraki ilk iş gününe uzamayacak ve toplantı tatil gününe gelen o günde yapılacaktır⁵⁶. KMK'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ek cümlesinde yer alan hüküm, toplu yapıyı oluşturan blok, ada ve toplu yapıya ilişkin kat malikleri kurulları ve temsilciler kurulları için geçerli olacaktır⁵⁷. KMK'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ek cümlesinde ayırım yapılmadan tüm toplu yapı kurullarının en geç iki yılda bir kez toplanması gerektiği belirtilmiş olsa da öğretide, bu cümlelerin yalnızca ada ve toplu yapı kat malikleri kurulları ile temsilciler kurullarıyla alakalı olduğu ve blok kat malikleri kurulu ve parsel kat malikleri kurullarının maddenin birinci fıkrasının ilk cümlesi uyarınca yılda bir kez toplantı yapmaları gerektiği yönünde görüş de bulunmaktadır⁵⁸. Ancak yerleşik Yargıtay

⁵⁵ Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 461; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 230; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 676 - 677; Sirmen, **a.g.e.**, s. 483; Yavuz, **a.g.e.**, s. 29; Arcak, **a.g.e.**, s. 834; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 143; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 472.

⁵⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 112.

⁵⁷ Şengül, **a.g.e.**, 499 – 500

⁵⁸ Her ne kadar KMK'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ek cümlesinde ayırım yapılmadan tüm toplu yapı kurullarının en geç iki yılda bir kez toplanması gerektiği belirtilmiş olsa da, bu cümlelerin yalnızca ada ve toplu yapı kat malikleri kurulları ile temsilciler kurullarıyla alakalı olduğu ve blok kat malikleri kurulu ve parsel kat malikleri kurullarının maddenin birinci fıkrasının ilk cümlesi uyarınca yılda bir kez toplantı yapmaları gerektiği yönündeki görüşler için bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 440.

içtihatlarında toplu yapı bünyesinde bulunan tüm kat malikleri kurullarının, yönetim planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, en geç iki yılda bir kez toplanması gerektiği belirtilmiştir⁵⁹. Şayet yönetim planında toplu yapılar için iki yılda birden fazla toplantı yapılması düzenlenmişse, toplu yapılara ilişkin kat malikleri ve temsilciler kurullarının iki yılda birden fazla toplanmalarına da engel yoktur⁶⁰.

Kat malikleri kurullarının olağan toplantıya çağrı usulleri konusunda ne kanunun toplu yapılara ilişkin 66. maddesi vd. hükümlerinde, ne de KMK'nın genel hükümlerinde bir düzenleme yapılmamıştır. Her ne kadar bu konuda kanunda bir düzenlemeye yer verilmemişse de yönetim planında düzenlenecek hükümler çerçevesinde olağan toplantıya çağrı usulleri belirlenebilecektir⁶¹. Ancak yönetim planında çağrı usulüne ilişkin bir düzenleme yer almıyorsa ya da yönetim planında yer alan düzenleme toplantıya çağrı usulü bakımından yeterince açık değilse, kanunda da bu yönde bir düzenleme yer almadığından, toplantıya çağrı bildiriminin işin gereklerine uygun düşecek herhangi bir şekilde yapılması gerekmektedir. İspat kolaylığı sağlaması bakımından, toplantıya çağrının, KMK'nın 29. maddesinin ikinci fıkrası hükmüne paralel bir biçimde, toplantı tarihinden en az 15 gün önce kat maliklerine imzalatılacak çağrı kağıdı veya toplantı tarihinden en az 15 gün önce maliklere ulaşmak şartıyla taahhütlü mektup ya da noter kanalıyla ihtarname ile

⁵⁹ “KMK'nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi uyarınca; toplu yapılarda görev yapan blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun en geç iki yılda, bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı, yönetim planında tespit edilen zamanlarda yapılan, eğer yönetim planında böyle bir zaman tespit edilmemişse ikinci takvim yılının ilk ayı içinde yapılan toplantıların "olağan toplantı" olup; bunun dışında, yönetim planında gösterilmeyen zamanlarda veya ikinci takvim yılının ilk ayı (Ocak ayı) dışında yapılan toplantıların ise olağanüstü toplantı olarak değerlendirileceği, dava konusu toplantının Ocak ayı dışında Şubat ayında yapıldığı ve olağanüstü toplantı olduğu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 29/2. maddesine hükmüne göre, kat maliklerine yapılan toplantı çağrısının, toplantı tarihinden en az 15 gün önce tebliğ edilmesi gerekir iken 4 Şubat 2015'te yapılması planlanan ve 12/02/2015 tarihine ertelenen toplantıya ilişkin çağrının 24.01.2015 tarihinde davacıya tebliğ edildiği, kanundaki "en az 15 gün önce tebliğ edilme şartının oluşmadığı gerekçesi ile 12/02/2015 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararların tamamının iptaline karar verilmiş...” Yargıtay 20. HD, T. 23.11.2017, E. 2017/3690, K. 2017/9936 Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

⁶⁰ Germeç, **a.g.e.**, s. 729.

⁶¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 676; Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 114; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 114.

yapılabileceğinin uygun olacağı kanaatindeyiz⁶². Ancak öğretide bazı yazarlar bu 15 günlük sürenin yalnızca olağanüstü toplantılar için öngörüldüğünü ve olağan toplantılar için bu 15 günlük sürenin kıyasen de olsa uygulanamayacağını ileri sürmektedirler⁶³. Bu konuda kanunda açıkça bir düzenleme yer almadığından, şayet KMK'nın 29. maddesinin ikinci fıkrasının kıyas yoluyla uygulanmasına izin vermezsek, bu durumda uygulamada toplantı gününden çok çok kısa süre öncesinde toplantı çağrısı yapılma ve maliklerin toplantıya ilişkin gündem maddelerine tam manasıyla hakim olmadan toplantıya gelme, hazırlıksız yakalanma durumları gibi sorunlar ortaya çıkacaktır. Bu sebeplerde de kanaatimizce KMK m. 29'un ikinci fıkrasında yer alan ve olağanüstü toplantılar için düzenlenen 15 günlük sürenin olağan toplantılar için de uygulanması gerektiği düşüncesindeyiz.

Kat malikleri kurullarını olağan toplantıya kimin çağıracağına ilişkin toplu yapılar bakımından KMK m. 66 vd. hükümlerinde özel bir düzenleme yer almasa da, KMK m.74'ün yaptığı atıfla KMK 35. maddesinin birinci fıkrası k bendi uyarınca, bu görev yöneticiye ait olacaktır.

2. Olağanüstü Toplantı

Kat malikleri kurullarının olağanüstü toplantılarına ilişkin hükümler KMK'nın 29. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. KMK'nın 29. maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenlemede, önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin ya da kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek koşuluyla, kat malikleri kurulunun her zaman olağanüstü olarak toplanabileceği belirtilmiştir⁶⁴. KMK'nın 29. maddesinde yer alan olağanüstü toplantıya ilişkin hükümlerin KMK m. 74'ün yaptığı atıf gereği, toplu yapıda yer alan kat malikleri kurulları için de uygulanacağına şüphe yoktur. Toplu yapılarda olağanüstü toplantı, yönetim planında belirtilen zamanlarda,

⁶² Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 677; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 122; KMK'nın 29. maddesinde açıklık bırakarak kaleme alınan madde metninin eleştirisi için ayrıca bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 77.

⁶³ Tekinay, **a.g.e.**, s. 107, Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 152 – 153.

⁶⁴ Arcak, **a.g.e.**, s. 835; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 143; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 472.

yönetim planında zaman belirtilmemişse kanun uyarınca iki takvim yılında bir kereden az olmamak üzere, takvim yılının ilk ayında yapılması gereken toplantıların dışında kalan toplantılardır da demek doğru olacaktır⁶⁵.

Kanun maddesinde olağanüstü toplantıya çağrı için aranan ilk şartlardan biri olan, “önemli sebebin varlığı” kavramı hakkında birtakım açıklamalar yapmak gerekmektedir. Kanaatimizce kat malikleri kurulları, kanunda sayılan diğer şartlara uygun olarak olağanüstü toplantıya çağrılmışsa, zaten önemli bir sebebin de ortaya çıktığı kabul edilebilecektir⁶⁶.

Yönetim planında aksi bir düzenleme yoksa, kat maliklerini gerek olağan, gerek olağanüstü toplantıya çağırma yetkisi yöneticiye ait bir görevdir ve denetçi veya üçte bir oranındaki kat malikleri, kurulların toplantıya çağırılmasını yöneticiden istemek zorundadırlar⁶⁷. Kat maliklerinin tek başlarına toplantıya çağırma ve bu konuda hakime başvurma yetkileri bulunmamaktadır⁶⁸. Bu noktada yöneticinin görevini ısrarla yerine getirmemesi veya KMK’nın 34. maddesinde belirtilen durumlarda olduğu gibi bloğun yöneticisinin olmadığı durumlarda, toplantıya çağırının kim veya kimler tarafından yapılacağı hususu önem arz etmektedir. KMK’nın 34. maddesi uyarınca yönetici ataması yapmanın zorunlu olmadığı durumlarda, kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılmasıyla alakalı olarak, gerekli çağırının yapılması

⁶⁵ Şengül, **a.g.e.**, s. 506; “KMK’nın 29. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi uyarınca; toplu yapılarda görev yapan blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun en geç iki yılda, bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı, yönetim planında tespit edilen zamanlarda yapılan, eğer yönetim planında böyle bir zaman tespit edilmemişse ikinci takvim yılının ilk ayı içinde yapılan toplantıların "olağan toplantı" olup; bunun dışında, yönetim planında gösterilmeyen zamanlarda veya ikinci takvim yılının ilk ayı (Ocak ayı) dışında yapılan toplantıların ise olağanüstü toplantı olarak değerlendirileceği, dava konusu toplantının Ocak ayı dışında Şubat ayında yapıldığı ve olağanüstü toplantı olduğu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 29/2. maddesine hükmüne göre, kat maliklerine yapılan toplantı çağrısının, toplantı tarihinden en az 15 gün önce tebliğ edilmesi gerekir iken 4 Şubat 2015'te yapılması planlanan ve 12/02/2015 tarihine ertelenen toplantıya ilişkin çağırının 24.01.2015 tarihinde davacıya tebliğ edildiği, kanundaki "en az 15 gün önce tebliğ edilme şartının oluşmadığı gerekçesi ile 12/02/2015 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararların tamamının iptaline karar verilmiş...” Yargıtay 20. HD, T. 23.11.2017, E. 2017/3690, K. 2017/9936 Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

⁶⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 123; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 153.

⁶⁷ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 188; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 124 – 125; Aksi görüş olarak, yönetici yanında denetçi ve kat maliklerinin üçte birinin de böyle bir çağırını yapabileceklerine ilişkin ayrıca bkz. Aybal, Sanal, **a.g.e.**, s. 153.

⁶⁸ Arcak, **a.g.e.**, s. 835.

için kat maliklerinin aralarında anlaşarak bir yönetici belirlemeleri ve bu belirlenen yöneticinin de toplantıya çağrıyı yerine getirmesi gerekecek, kat maliklerinin yönetici ataması konusunda aralarında anlaşamamaları durumunda ise KMK'nın 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesi istenebilecek ve hakim tarafından yönetici ataması yapılabilecektir⁶⁹. Yönetici olmasına rağmen ve kanundaki diğer şartların da yerine getirilmiş olmasına rağmen, yönetici tarafından toplantıya çağrı görevinin yerine getirilmemesi durumunda ise yerleşik Yargıtay uygulaması ışığında, KMK'nın 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesi istenebilecek, açılan davada gerekli şartlar oluşması durumunda hakim, yine yöneticinin kat malikleri olağanüstü toplantıya çağırması için yöneticiye yetki verecektir⁷⁰. KMK m. 29'un ikinci fıkrasındaki şartlar yerine getirilmesine rağmen, yöneticinin kat maliklerini toplantıya çağrı görevini yerine getirmediği hususunun belgelenmiş olması koşuluyla, çağrı işini, olağanüstü toplantı isteyen kat maliklerinin üçte birini oluşturan kat maliklerinden birisinin de yerine getirebileceğini belirten görüş de öğretide bulunmaktadır⁷¹.

Yöneticinin, denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin olağanüstü toplantı istemi üzerine, toplantı yerini, nedenini, toplantı gün ve saatini içeren çağrı kağıdının toplantı tarihinden en az on beş gün önce kat maliklerine imzalatılması yahut taahhütlü

⁶⁹ Şengül, **a.g.e.**, s. 511; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 121, Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 116 vd.

⁷⁰ "...bir kısım kat maliklerinin imza toplayarak kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırılması için yönetime başvurduğunu, yöneticilerin ise bu çağrıya olumsuz yanıt verdiğini beyan ederek; olağanüstü toplantı çağırısı yapmak üzere kat maliklerinden ...'e görev ve yetki verilmesine, mevcut yöneticilerin olağanüstü kat malikleri kurulunun yapılmasına kadar görevlerinin tedbiren sınırlandırılmasına karar verilmesini" talep ve dava etmiştir. Mahkemece; ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, 98278 ada 1 sayılı parselde kat mülkiyetli 44 daireli binada, olağanüstü toplantı talebine ilişkin başvuruyu asaleten ve vekaleten toplam 16 kişi yaptığından, KMK'nın 29/3. maddesi gereğince kanunun aradığı 1/3 şartın gerçekleştiği ve kat maliklerinin 1/3'ünün talebi ile "Olağanüstü kat malikleri" toplantısı yapılması gerekirken 20/06/2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile bu istemin kabul edilmemesi nedeni ile KMK'nın 33. maddesi gereğince hakimin müdahalesi koşullarının oluştuğu kanaatiyle davalı ... Yönetimine, olağanüstü kat malikleri kurulunu toplamak üzere yetki verilmesine karar verilmiş, hüküm davalı ... vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava; kat malikleri kurulunun olağanüstü olarak toplantıya çağırılması istemine ilişkindir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, olağanüstü toplantı yapılmasının yasada öngörülen çoğunlukla talep edildiği anlaşılmakla, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının davalıya yükletilmesine 04/10/2017 günü oy birliğiyle karar verildi." Yargıtay 20. HD, T. 04.10.2017, E. 2017/3141, K. 2017/7273 Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 22 Haziran 2021.

⁷¹ Germeç, **a.g.e.**, s. 731.

mektupla bildirilmesi gerekmektedir⁷². Burada önemli olan husus, toplantıya ilişkin çağrı kağıdı ya da mektubunun en az 15 gün önce muhataba ulaşması ya da imzalatılması gerektiği ve toplantıya çağrı yazısında toplantı sebebi, toplantı tarihi, toplantının yapılacağı yer ve toplantı saati belirtilmesi gerektiğidir⁷³. Bahsedilen bu 15 günlük süreye uyulmamasının genel kurulun iptali sebebi sayılacağını da belirtmekte fayda bulunmaktadır⁷⁴. Burada önem arz eden bir diğer husus ise tebligat yapılacak adres konusudur. Tebligat Kanunu'na⁷⁵ göre, KMK'nın uygulandığı durumlarda, ortak taşınmazda oturmayan bağımsız bölüm malikleri, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır ve apartman yönetimi tarafından ortak giderlere ilişkin ilgili tebligatlar bu adrese yapılacaktır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılacak ve tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılacak ve bu durumda bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır. Şayet bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır⁷⁶.

KMK 29. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, toplantıya ilk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağını da belirtileceği ve ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zamanın yedi günden az olamayacağı hükme bağlanmıştır. Devam eden 30. maddenin ikinci fıkrasında ise yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk

⁷² Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 230; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 677; Sirmen, **a.g.e.**, s. 483; Yavuz, **a.g.e.**, s. 30.

⁷³ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 189; Germeç, **a.g.e.**, s. 732; Pulak, **a.g.e.**, s. 441.

⁷⁴ Tekinay, **a.g.e.**, s. 107; Germeç, **a.g.e.**, s. 732; Pulak, **a.g.e.**, s. 441; “Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, iptali talep edilen toplantının olağanüstü toplantı olduğu ve çağrı usulüne uyulmadan toplantı yapıldığı anlaşılmakla yazılı olduğu gibi hüküm kurulması usul ve kanuna uygun olduğundan, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına, onama harcının davalıya yükletilmesine, oy birliğiyle karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 18.11.2019, E. 2019/5262, K. 2019/6677, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 5 Kasım 2020.

⁷⁵ T. 19.02.1959, 10139 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7201 Sayılı Tebligat Kanunu.

⁷⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 677 – 678; Germeç, **a.g.e.**, s. 733; Pulak, **a.g.e.**, s. 441.

toplantının yapılamaması hallerinde, ikinci toplantının en geç on beş gün sonra yapılması gerektiği belirtilmiştir. Yani herhangi bir şekilde ilk toplantı yapılamadığı takdirde, ilk çağrı için usulüne uygun olarak kat maliklerine gönderilen veya imzalatılan çağrı kağıdında belirtilen gün, yer ve saatte, ilk toplantı tarihinden yedi günden az, on beş günden fazla olmayacak şekilde ikinci toplantı, gerçekleştirilecektir⁷⁷. İkinci toplantı ile alakalı olarak aranan bu şartlar hem olağan hem de olağanüstü toplantılar için geçerlidir⁷⁸.

B. Toplu Yapılarda Yer Alan Kat Malikleri Kurullarına Katılma ve Kurullarda Oy Hakkı

Toplu yapı bünyesindeki kat maliki ya da bağımsız bölüm maliki olmak, hem o bağımsız bölüme tahsis edilen ortak yer, yapı, tesis ve hizmetlerden doğan masraf ve harcamalara katılma yükümlülüğü doğurmakta, hem de toplu yapı maliki olmanın sağladığı ortak yer, yapı, tesis ve hizmetlerden yararlanma hakları doğurmaktadır. Bunların yanında ayrıca, yönetim planı ve kanunun çizdiği emredici hükümler çerçevesinde kat maliklerinin, yöneticiden kurulu toplantıya çağırmasını isteme, kurul toplantılarına ait işleri denetleme, kurul toplantılarına ilişkin itiraz veya dava yoluna başvurma gibi hakları olup, bu hakların içinde en önemli haklarının ise kat malikinin oy hakkı olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır⁷⁹. Kurullarda oy hakkına yalnızca kat malikleri sahiptirler ve kat malikleri dışında kiracıların, intifa hakkı veya sükna hakkı sahipleri gibi herhangi bir şekilde bağımsız bölümü kullananların, kurullarda oy hakları bulunmamaktadır⁸⁰.

KMK m. 74'ün genel hükümlere yaptığı atıf gereği toplu yapılar bakımından da uygulanma imkanı bulunan oya katılma başlıklı KMK'nın 31. maddesinde kat

⁷⁷ Tekinay, **a.g.e.**, s. 107; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 125; Germeç, **a.g.e.**, s. 734; Pulak, **a.g.e.**, s. 441 - 442

⁷⁸ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 189.

⁷⁹ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 81; Şengül, **a.g.e.**, s. 478; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 88.

⁸⁰ Şengül, **a.g.e.**, s. 478; Aksi görüş olarak, her ne kadar KMK uyarınca bağımsız bölüm malikleri dışında kiracıların, intifa hakkı sahiplerinin, sükna hakkı sahiplerinin oy hakları bulunmasa da kanunun bu düzenlemesinin yerinde olmadığına ilişkin bkz. Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 91 vd.

maliklerinin oya katılma hakları düzenlenmiştir⁸¹. KMK'nın 31. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, her kat malikinin arsa payına bakılmaksızın bir oya sahip olduğu belirtilmiştir. Yani arsa payı küçük olanın oy hakkından mahrum bırakılması söz konusu olmadığı gibi, arsa payının büyük olması da bu oy hakkını çoğaltmayacaktır⁸². Kat maliklerinin sahip oldukları oy hakkı, kat malikinin kat mülkiyeti hakkına sıkı sıkıya bağlı ve adeta kat mülkiyeti hakkının bütünleyici parçası haline gelmiş bir hak niteliğinde olup, bu haktan feragatin mümkün olmadığı, ayrıca oy hakkının sözleşme, yönetim planı veya kurul kararı ile sınırlanamayacağı ve hangi şekilde olursa olsun yapılan tüm sınırlamaların bazı istisnai haller dışında geçersiz olduğu öğretide kabul edilmektedir⁸³. Bu istisnai hallerden aşağıda ayrıntılı şekilde bahsedilecektir.

Bu istisnai durumların ilki, KMK'nın 31. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan hükümdür. KMK'nın 31. maddesinin ikinci fıkrasında, anagayrimenkulde birden fazla bağımsız bölümü olan kat malikinin, sahip olduğu her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahip olacağı ancak malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısının bütün oyların üçte birinden fazla olamayacağı belirtilerek, kat maliklerinin oy haklarının kısıtlanmasına ilişkin istisnadan bahsedilmiştir⁸⁴. KMK'nın 31. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan oy hakkı sınırlamasına ilişkin bu hükmün, ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda söz konusu olması mümkün olmayacağı daha önce de belirtilmiştir⁸⁵. Bu istisna uyarınca bu oyların hesabı yapılırken kesirler nazara alınmayacaktır. Yani, toplamda yirmi beş bağımsız bölümü olan bir taşınmazda, dokuz adet bağımsız bölüme sahip olan bir kimsenin kullanabileceği oy sayısı en fazla sekiz olacaktır ve bu malik geri kalan bir bağımsız bölümü için oy hakkı kısıtlanacak ve oy hakkından mahrum kalacaktır⁸⁶.

⁸¹ Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 425; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 679; Sirmen, **a.g.e.**, s. 483; Tekinay, **a.g.e.**, s. 109.

⁸² Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 187.

⁸³ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 88; Tekinay, **a.g.e.**, s. 109; Arcak, **a.g.e.**, s. 869

⁸⁴ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 187; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 425; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 679; Sirmen, **a.g.e.**, s. 483; Tekinay, **a.g.e.**, s. 109; Arcak, **a.g.e.**, s. 870.

⁸⁵ Şengül, **a.g.e.**, s. 490 vd.; Ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunda KMK'nın 31. maddesinin 2. fıkrasında yer alan oy hakkının kısıtlanmasına ilişkin istisnai durumun uygulanamayacağı yönünde ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. İkinci Bölüm, I, C, 2.

⁸⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 108; Arcak, **a.g.e.**, s. 870.

Kat maliklerinin oy haklarının sınırlandırılmayacağına ilişkin ikinci istisnai durum ise KMK'nın 31. maddesinin dördüncü fıkrasında yer almaktadır. KMK m.31'in dördüncü fıkrasına göre, kat malikleri kurulunda alınacak karar, doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat malikinin, kurul görüşmelerinde hazır bulunabileceği ancak oya katılamayacağı belirtilmiştir⁸⁷.

Kat maliklerinin oy haklarının sınırlandırılmayacağına ilişkin üçüncü istisna ise, KMK m. 31'in son fıkrası uyarınca, kanunun temsilci vasıtasıyla kullanılacak oy hakkına ilişkin sınırlamadır. Bu hükme göre kat maliklerinin oylarını yetkili vekil eliyle kullanabileceği belirtilmiş, ancak bir kişinin oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemeyeceğini ve bir kişinin en fazla iki kişiye vekalet edebileceği düzenlenmiştir. Her ne kadar kanun metninde vekalet ifadesinden bahsedilmişse de burada vekaletle kastedilenin, TBK'da yer alan temsil yetkisi şeklinde anlaşılması gerektiğini de söylemeden geçemeyeceğiz⁸⁸. Oy kullanmak için verilen bu temsil yetkisinin geçerliliği hiçbir şekle bağlı olmayıp, ancak ispat şartı olarak vekilden temsil yetkisini gösteren yazılı ve imzalı bir belge istenmesi mümkündür⁸⁹. Yine burada da KMK m. 31'in ikinci fıkrasına ilişkin düzenlemeleri anlatırken yaptığımız gibi, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kuruluna ilişkin açıklamalar yapmak gerekecektir. Her ne kadar KMK m. 31'in son fıkrasında, temsilen oy kullanma ile alakalı olarak, kat maliklerinin oy haklarına ilişkin yukarıda belirttiğimiz sınırlamalar getirilmişse de, KMK'nın 69. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasında yer alan, ada ve toplu yapı temsilciler kurullarında yer alan yöneticiler ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olacakları şeklindeki düzenleme ile, kanun koyucu bu konuda toplu yapı ve ada temsilciler kurulları bakımından bilinçli bir tercihle bir sınırlama getirmemiştir⁹⁰.

Kat maliklerinin oy haklarının sınırlandırılmayacağına ilişkin dördüncü ve son istisna ise KMK m. 69'da yer alan ada ve toplu yapı temsilciler kurullarına ilişkin olarak getirilen istisnadır. Kat maliklerinin oy haklarının sınırlandırılmayacağına

⁸⁷ Şengül, **a.g.e.**, s. 480, dn. 98; Arcak, **a.g.e.**, s. 870.

⁸⁸ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 104; Ayrıca temsil hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 211 – 247; Eren, **a.g.e.**, s. 477 - 517; Nomer, **a.g.e.**, s. 142 - 157; Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 148 - 162; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 303 – 335.

⁸⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 764, Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 135.

⁹⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 136.

ilişkin son istisnanın en önemli özelliği ise, yukarıda sayılan kat maliklerinin oy haklarının sınırlandırılmayacağına ilişkin kuralın istisnaları bireysel yapılar için de geçerli olabilecek kurallar iken, şimdi bahsedeceğimiz dördüncü istisna yalnızca toplu yapılara has bir istisna olma özelliğini taşımaktadır. Yukarıda bahsettiğimiz üzere toplu yapılarda KMK m. 69'a göre yönetim planında yer alması koşuluyla yönetim yetkisi ada kat malikleri kurulundan ada temsilciler kuruluna, toplu yapı kat malikleri kurulundan da toplu yapı temsilciler kuruluna devredilebilecektir⁹¹. İşte bu şekilde tüm yetkilerin temsilciler kuruluna devredilmesi durumu da kat maliklerinin toplu yapı yönetimine ilişkin doğrudan sahip oldukları oy haklarının sınırlandırılması anlamına gelmektedir⁹².

III. KURULLARDA TOPLANTI VE KARAR NİSAPLARI

Toplu yapılarda kat malikleri kurullarının toplantı ve karar nisapları bakımından KMK m. 66 vd. hükümlerinde herhangi özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sebeple toplu yapıların kat malikleri kurullarının toplanma ve karar nisapları için diğer birçok konuda olduğu gibi KMK m. 74'ün yaptığı atıf gereği genel hükümlerde yer alan KMK m. 30 ve KMK m. 32 hükümleri toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır.

A. Toplantının Sayısı Bakımından

1. İlk Toplantı İçin Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

KMK'nın 30. maddesinin birinci fıkrasında kat malikleri kurulunun ilk toplantısı için gerekli olan toplanma ve karar yeter sayısından bahsedilmiştir. Buna göre, kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanacak ve oy çokluğuyla karar verecektir⁹³. Görüldüğü üzere kanun, kat malikleri kurulunun toplanabilmesi, alınacak kararlarla alakalı görüşmelere

⁹¹ Toplu yapılarda yer alan temsilciler kurulları ile alakalı ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, I, B, 2; İkinci Bölüm, I, C, 2.

⁹² Şengül, **a.g.e.**, s. 481.

⁹³ Tekinay, **a.g.e.**, s. 107; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 461; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 230; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 678 - 679; Sirmen, **a.g.e.**, s. 483; Akıntürk, **a.g.e.**, s. 425; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 125.

başlanabilmesi ve oylamaya geçilebilmesi için nitelikli bir çoğunluk aramıştır⁹⁴. Burada önemle belirtilmesi gerekir ki, kanun tarafından aranan bu nitelikli çoğunluk için olağan veya olağanüstü toplantı için bir ayırım yapılmamış, ister olağan toplantı ister olağanüstü toplantı olsun, ilk toplantının yapılabilmesi için kanunda aranan sayı ve arsa payı şeklindeki nitelikli çoğunluğun sağlanması gerekecektir⁹⁵. Burada belirtilen çifte çoğunluk ile (sayı ve arsa payı çoğunluğu) kastedilmek istenen meseleyle alakalı örnek vermek gerekirse, 10 bağımsız bölümü bulunan bir taşınmazda toplantıya altı malikin katılması yeterli olmayacak, aynı zamanda maliklere ait bağımsız bölümlere bağlı arsa payları bakımından da yarıdan fazla bir çoğunluğun toplantıya katılmış olması gerekecektir⁹⁶.

Burada KMK m. 31'in ikinci fıkrasında belirtilen şekilde, kat maliklerinin birden fazla oy hakkına sahip olduğu durumlarda, bir sınırlama yapıp yapılmayacağı ve toplantı yeter sayısının nasıl hesap edileceği hususunun da açıklanması gerekmektedir. Bu durumda toplantı yeter sayısının hesaplanmasında, kanunda oy hakkı konusunda belirtildiği şekilde her malik bağımsız bölüm sayısı kadar sayılmayacak, ilgili bağımsız bölüm maliki kaç bağımsız bölüm sahibi olursa olsun, toplantı yeter sayısı hesaplanırken bir kişi olarak hesap edilecektir⁹⁷.

KMK'nın 30. maddesinin birinci fıkrasına göre karar, toplantıya katılanların oy çokluğu ile alınacaktır. Burada önemle belirtilmesi gerekir ki, kural olarak herhangi bir nitelikli çoğunluğun belirtilmediği durumlarda tüm kararların KMK m. 30'da yer alan, toplantıya katılan kat maliklerinin oy çokluğu ile alınması mümkündür⁹⁸. Burada oy çokluğu ile kastedilen durum yarıdan bir fazla olan oy çokluğudur⁹⁹. Bu oy

⁹⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 126; Arcak, **a.g.e.**, s. 856 - 857.

⁹⁵ Şengül, **a.g.e.**, s. 518.

⁹⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 139; Arcak, **a.g.e.**, s. 856 - 857.

⁹⁷ Germeç, **a.g.e.**, s. 751; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 125 – 126; Mesela on iki bağımsız bölümü bulunan bir taşınmazda dört bağımsız bölümün maliki olan bir kimsenin, toplantı yeter sayısı hesaplanırken bir kişi olarak hesaba katılacağı, ancak arsa payı çoğunluğu hesaplanırken ise KMK m. 31 ikinci fıkrası uyarınca arsa payı çoğunluğunun her bağımsız bölümü için nazara alınmasının daha adil olacağı hakkındaki ayrıntılı görüşler için ayrıca bkz. Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 141; Aksi görüş olarak bir kat malikinin birden fazla bağımsız bölüme sahip olduğu durumlarda yeter sayının hesaplanması bakımından da bu durumun dikkate alınacağı yönünde görüş için ayrıca bkz. Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 145.

⁹⁸ Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 156, Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 115.

⁹⁹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 142; Ayrıca kanunun 30. maddesinin birinci fıkrasında oy çokluğu terimi kullanılmışken, 30. maddenin ikinci fıkrasında ise salt çoğunluk

çokluğunun hesabında ise arsa payları dikkate alınmayacaktır¹⁰⁰. Bu karar yeter sayısı hesaplanırken, bir kat malikinin birden fazla bağımsız bölüme sahip olduğu durumlarda uygulanacak olan, yukarıda bahsettiğimiz, KMK'nın 31. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan, kat maliklerinin oy hakkına ilişkin sınırlamanın da unutulmaması gerekmektedir¹⁰¹.

KMK'nın 30. maddesinin birinci fıkrasında ilk toplantıya ilişkin olarak belirtilen, toplantı ve karar nisaplarına ilişkin düzenleme emredici niteliktedir. Bu konuda yönetim planına, toplantı yeter sayısına ilişkin olarak sadece sayı veya arsa payı çoğunluğunun yeterli olduğu veya karar için gerekli olan salt çoğunluk yerine, karar yeter sayısını düşürecek şekilde, kanunun emredici hükmüne aykırı şekilde konacak düzenlemelerin tamamı geçersiz olacaktır¹⁰².

Toplu yapılarda ise, kanunun toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin olarak daha fazla nisap aradığı emredici hükümler saklı kalmak üzere, kat malikleri kurullarında yapılacak olan ilk toplantı bakımından, toplu yapıda yer alan blok kat malikleri kurulu blok kat maliklerinin, ada kat malikleri kurulu aynı adada bulunan bağımsız bölüm kat maliklerinin, toplu yapı kat malikleri kurulu ise toplu yapının tamamında bulunan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlasıyla toplanacak ve oy çokluğu ile karar verilecektir¹⁰³. Burada ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda yer alan yönetici ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları, ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda toplantı ve karar yeter sayısının hesaplanmasında, toplantıya katılan yönetici ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı dikkate alınarak bu nisaplara ulaşılması gerektiği unutulmamalıdır¹⁰⁴.

teriminin kullanılması durumu ve bu iki terimin aynı anlama geldiği yönündeki kanun maddesi eleştirileri için ayrıca bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 79 – 80.

¹⁰⁰ Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 115.

¹⁰¹ Şengül, **a.g.e.**, s. 521; Oy hakkının sınırlamalarına ilişkin ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. İkinci Bölüm, II, B.

¹⁰² Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 157; Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 108 – 110; Ayrıca yönetim planına konacak kanunun emredici hükümlerine aykırı hükümlerin geçersizliği ile alakalı olarak ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Birinci Bölüm, II, B, 2, c.

¹⁰³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 126.

¹⁰⁴ Öktem Çevik, **a.e.**, s. 126 – 127.

2. İkinci İçin Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

İster olağan toplantı olsun, ister olağanüstü toplantı olsun, ilk toplantı için yukarıda bahsettiğimiz çifte çoğunluk yani sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanamadığı takdirde, en az yedi en geç on beş gün içerisinde toplantı yinelenacaktır. Yinelenen bu sonraki toplantıda, KMK'nın 30. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, toplantı yeter sayısına ilişkin, sayı ve arsa payı çoğunluğuna bakılmaksızın toplantı yapılacak ve yine katılanların salt çoğunluğuyla karar verilecektir¹⁰⁵.

Her ne kadar madde metninden KMK'nın 30. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca düzenlenecek toplantıda bir toplantı yeter sayısı olmadığı şeklinde bir anlaşılma olsa da bu konuda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bir kısım görüşe göre, KMK m. 30'un ikinci fıkrasında toplanma yeter sayısı bakımından açıkça bir düzenleme olmadığından, ikinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmadan toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar verilebileceği ileri sürülmektedir¹⁰⁶. Ancak öğretide yer alan bir kısım aksi görüşe göre ise, KMK'nın 30. maddesinin ikinci fıkrası hükmü, katılanların oy çokluğu ile alınabilecek bir karardan söz ettiğinden, toplantıya iki kat malikinin katılmasıyla bu kararın alınmasının mümkün olmadığı ve bu sebeple kurulda oy çokluğu ile karar alınabilmesinin en az üç kat malikinin toplantıya katılımı ile mümkün olacağı ileri sürülmektedir¹⁰⁷. Biz de bu hususta ilk görüşe katılmakla, kanaatimizce pay ve paydaş çoğunluğu sağlanamadığı takdirde ilk toplantının yapılamadığı durumlarda, en az yedi en fazla on beş gün içerisinde yapılacak ikinci toplantıda, herhangi bir toplantı nisabının aranmayacak ve katılanların salt

¹⁰⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 752; Tekinay, **a.g.e.**, s. 107; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 189 - 190; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 461; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 230; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 678; Sirmen, **a.g.e.**, s. 483; Akıntürk, **a.g.e.**, s. 425; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 126; Şengül, **a.g.e.**, s. 525.

¹⁰⁶ Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 115; İlk toplantıda pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadığından sebeple yapılacak bu ikinci toplantı için, kanundaki istisnalar hariç toplantı nisabı aranmayacağı kuralı olağan kat malikleri kurulu toplantıları için geçerli sayılmalı, olağanüstü kurul toplantılarında ikinci toplantılar için de pay ve paydaş çoğunluğunun toplantı nisabı için aranması gerektiği yönünde bkz. Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 461 – 461; İlk toplantı için öngörülen pay ve paydaş sayısı sağlanamadığından ikinci toplantı yapılması durumunda, ister olağan ister olağanüstü olsun fark etmeden pay ve paydaş çoğunluğuna bakılmaksızın ikinci toplantının yapılacağı ve katılanların salt çoğunluğu ile karar verileceği yönündeki görüş için bkz. Germeç, **a.g.e.**, s. 752.

¹⁰⁷ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 142 - 143; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 190.

çoğunluğuyla karar alınabilecektir. Zira toplantıya iki kişi katılsa dahi, bu iki kişinin aynı yönde oy kullanması ile karar oy birliği ile alınmış olacak, oy birliği kavramının oy çokluğu kavramını da kapsayan bir üst kavram olması nedeniyle, ikinci toplantıya üç kişiden az sayıda bir katılım olması durumunda, yine toplantı yeter sayısının sağlanacağı görüşündeyiz. Ayrıca her ne kadar kanunda açıkça ikinci toplantı için bir toplantı yeter sayısı aranmamışsa da şayet kanuni düzenleme gereğince, ilgili toplantıda oylanacak konuya göre, belli bir çoğunluk öngörülmüşse, (yönetici seçimi için sayı ve arsa payı çoğunluğu aranması vb. diğer nitelikli çoğunluk aranan işler¹⁰⁸) bu durumda öngörülen ilgili çoğunluğa uyulması gerekmektedir. Aksi halde kat malikleri kurulu toplanamayacak ve karar da verememiş olacaktır¹⁰⁹.

Herhangi bir sebeple ilk toplantı tarihinden itibaren en az 7 en fazla 15 gün içinde ikinci toplantının da yapılamadığı durumlarda ne olacağı hususu hakkında kanunda açık bir düzenleme yapılmamıştır. Kanaatimizce, KMK m. 30'un ikinci fıkrasında, ilk toplantıdan itibaren belli bir süre içerisinde yapılması gereken ikinci toplantıdan bahsedilmekte olup, ikinci toplantının herhangi bir sebeple toplanamaması durumunda, artık bu toplantının ilk toplantıyla bir alakası kalmayacak ve bundan sonra yapılacak toplantılar için yeniden ilk toplantıda aranan KMK'nın 30. maddesinin birinci fıkrasındaki pay ve paydaş çoğunluğunun aranması gerekecektir¹¹⁰.

¹⁰⁸ Kanunun nitelikli çoğunluk aradığı ilgili haller için ayrıca bkz. İkinci Bölüm, III, B, 2.

¹⁰⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 752; "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 29. maddesinin ikinci fıkrasına göre önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde yöneticinin veya denetçinin ya da kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir. Yine aynı Kanunun yönetici ve denetçi atanmasıyla ilgili 34 ve 41. maddelerinde bu atamaların kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun oyu ile yapılması gerektiği hükme bağlanmış olup, emredici nitelikteki bu hükmün toplantı yeter sayısı aranmaksızın yapılacak ikinci toplantıda da uygulanması gerekir. Başka bir söyleyişle, toplantı yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan kat malikleri kurulu toplantısında, katılanların çoğunluğunun oyları ile genel idari konularda karar alınabilir ise de, yönetici ve denetçi seçimiyle ilgili karar alınamaz." Yargıtay 20. HD, T. 17.01.2018, E. 2017/2250, K. 2018/215, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Kasım 2020.

¹¹⁰ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 144; Aynı şekilde ilk toplantıya çağrı yapılırken, ikinci toplantının yapılacağı yer ve tarih belirtilmemişse, on beş günlük süreye uyularak yeniden yapılacak sonraki toplantının da ikinci toplantı olarak nitelendirilemeyeceği ve yapılacak bu sonraki toplantının ilk toplantı ile ilgisi kalmadığından, bu durumda da KMK m. 30 birinci fıkra uyarınca sayı ve arsa payı çoğunluğunun aranacağı yönünde ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Tekinay, **a.g.e.**, s. 107.

KMK'nın 30. maddesinde belirtilen ilgili hükümleri toplu yapılar bakımından tatbik ederken, yalnızca toplu yapıda yer alan kat malikleri kurulları değil, kat malikleri kurullarının yanında temsilciler kurullarının olduğu da unutulmamalıdır. Toplu yapılarda yer alan temsilciler kurullarındaki temsilci ve yöneticilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy haklarına sahip oldukları ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar alınırken karar yeter sayısı olarak temsilciler kurullarına has bu özel durumun da göz ardı edilmemesi gerektiğini belirtmemiz gerekmektedir. Örnek vermek gerekirse, 50 bağımsız bölümün temsil edildiği, 10 üyeli bir toplu yapı temsilciler kurulunda, KMK'nın 30. maddesinin birinci fıkrasında yer alan ilk toplantıya ilişkin şartların sağlanamadığı ve gerekli süre şartları yerine getirilerek ikinci toplantının yapıldığı bir durumda, ikinci toplantıya biri 20 diğeri 15 bağımsız bölümü temsil eden iki temsilcinin katılması halinde, 20 bağımsız bölümü temsil eden yöneticinin olumlu oyu ile salt çoğunluk sağlanmış olacak ve kurul kararı usulüne uygun olarak alınmış olacaktır¹¹¹.

B. Yönetim İşlerinin Niteliği Bakımından

1. Basit Çoğunluk Gerektiren İşler

Toplu yapılarda, aynı bireysel yapılarda olduğu gibi, nitelikli oy çokluğunun öngörülmediği hallerde kararlar toplantıya katılanların oy çokluğu ile yani basit çoğunluk ile alınır¹¹². Basit oy çokluğu ile ifade edilen bu çoğunluk için, toplantı yeter sayısına uymak şartı ile, toplantıya katılan kat maliklerinin yarısından bir fazlası sayıda olumlu oy yeterli olacak ve ayrıca arsa payı çoğunluğu aranmayacaktır¹¹³.

Kanaatimizce basit çoğunlukla karar almaya ilişkin meseleyi KMK'nın 30. maddesinin 1. fıkrası uyarınca ilk toplantı ve KMK'nın 30. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ikinci toplantı için ikili bir ayırımla ele almakta fayda vardır. İlk toplantıda toplantı yeter sayısının, yani pay ve paydaş çoğunluğu olan çifte çoğunluğun

¹¹¹ Şengül, **a.g.e.**, s. 527.

¹¹² Tekinay, **a.g.e.**, s. 108; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 462; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 230; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 678 - 679; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 425; Sirmen, **a.g.e.**, s. 483; Akıntürk, **a.g.e.**, s. 425; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 125.

¹¹³ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 144; Şengül, **a.g.e.**, s. 528.

sağlandığı hallerde, kanunda açıkça nitelikli çoğunlukla alınabileceği belirtilen kararlar dışındaki tüm kararların katılanların oy çokluğu, yani basit çoğunluk ile alınması mümkün olacaktır¹¹⁴. Birinci toplantıda alınacak bu karar için oy verenlerin, toplantıya katılanlardan bir fazla sayıda olması yeterli olup, karara olumlu oy verenlerin ayrıca arsa payı bakımından da çoğunluk teşkil edip etmediğinin bir önemi bulunmamaktadır¹¹⁵. İlk toplantının toplantı yeter sayısı sağlanamadığından yapılamaması durumunda, KMK'nın 30. maddesinin 2. fıkrası uyarınca en az 7 en geç 15 gün içerisinde yapılacak olan ikinci toplantıda ise, katılanların oy çokluğu ile kararların alınması mümkün olacaktır. İkinci toplantıda da aynı şekilde kanunda açıkça nitelikli çoğunlukla alınabileceği belirtilen kararlar dışındaki tüm kararlar toplantıya katılanların oy çokluğu ile alınabilecektir.

Toplu yapılarda da blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulları, kanunda açıkça nitelikli çoğunlukla alınabileceği belirtilen kararlar dışındaki tüm kararlarını toplantıya katılan kat maliklerinin oy çokluğu ile alabilmeleri mümkündür. Blok kat malikleri kurullarından farklı olarak, KMK'nın 69. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında ada ve toplu yapı temsilciler kurulları düzenlenmiştir. İlgili hükümler uyarınca, temsilciler ve yöneticiler, yönettikleri veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olacaklarından, basit çoğunlukla karar alınırken, temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının oy çokluğuna ulaşılması yeterli olacaktır¹¹⁶.

2. Nitelikli Çoğunluk Gerektiren İşler

Kanun koyucu bir takım yönetim işlerini daha önemli görerek, bu nitelikteki işler için salt çoğunluğu değil, nitelikli oy çoğunluğunu uygun görerek, nitelikli çoğunluk aramıştır. Nitelikli yönetim işleri için alınması gereken nitelikli oy çoğunluğunun, çifte çoğunluk gerektiren işler, beşte dört çoğunluk gerektiren işler, üçte iki çoğunluk gerektiren özel bir hal ve oy birliği gerektiren işler olarak dört temel başlıkta açıklanması mümkündür.

¹¹⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 136 – 137.

¹¹⁵ Şengül, **a.g.e.**, s. 528.

¹¹⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 138 – 139.

a. Çifte Çoğunluk Gerektiren İşler

Kanun önemli gördüğü birtakım işler için ana kural olan basit çoğunluktan ayrılarak bu konulardaki kararların ancak bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınabileceğini belirtmiştir. İşte bu sayı ve arsa payı çoğunluğunu çifte çoğunluk olarak adlandırmak mümkündür. Pay ve paydaş çoğunluğu da sayı ve arsa payı çoğunluğu ile aynı manaya gelmektedir.

Kanunda çifte çoğunlukla karar alınması gereken işler için herhangi bir toplantı yeter sayısından bahsedilmemiştir. Bu bilinçli bir tercihtir. Zira kanunun bu şekilde bir nitelikli çoğunluğu aradığı bütün kararlarda, otomatik olarak tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunu da aramış olacağı için, toplantıdan olumlu bir karar çıkabilmesi için mantıken zaten toplantıya en az bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payını oluşturacak şekilde bir katılım gerçekleşmesi gerektiği açıktır¹¹⁷.

Çifte çoğunluk hesaplanmasıyla alakalı örnek vermek gerekirse, 20 bağımsız bölüm bulunan bir anataşınmazda, maliklerden birinin 6 bağımsız bölümü, diğerlerinin ise birer bağımsız bölümü olduğunu varsaydığımızda, 6 bağımsız bölüm maliki tek malik sayılacak, bu sebeple de toplam malik sayısı 15 olacağı için, sayı bakımından karar sayısı 8 olacaktır¹¹⁸. Arsa payı hesabında ise karara katılanların malik oldukları bağımsız bölümlere verilen arsa payları toplamının yarısından fazla olması yeterli olacaktır¹¹⁹.

Kanunda çifte çoğunluk gerektiren işler sayma suretiyle belirtilmiştir. Aşağıda bu işler ayrıntısıyla incelenecektir.

(1) Yönetici Tayini

Yönetici tayini hususunda bireysel yapılar ve toplu yapıların bir kısmı için farklı düzenlemeler öngörülmüştür. Bireysel yapılarda yönetici atanmasına ilişkin hükümlerin düzenlendiği KMK m. 34'ün dördüncü fıkrası uyarınca yöneticinin, kat

¹¹⁷ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 145; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 203; Şengül, **a.g.e.**, s. 530 – 531.

¹¹⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 1041.

¹¹⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 1041.

maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından çifte çoğunluk ile atanacağı belirtilmiştir.

Toplu yapılarda yönetici atanmasının düzenlendiği KMK'nın 71. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde, KMK m. 34 ikinci fıkrası hükmünde belirtilen düzenlemeye paralel olarak, blok yöneticisi ve denetçisinin, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçinin de, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından çifte çoğunluk ile seçileceği belirtilmiştir. Ancak toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici atanması düzenlenen KMK'nın 71. maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde, KMK m. 34'teki genel düzenlemeden ayrılarak, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçinin, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacağı belirtilerek, bu noktada basit çoğunluk aranmıştır. Kanun koyucunun neden böyle ikili bir ayrıma yer vererek bir toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atanmasının çifte çoğunlukla değil basit çoğunlukla yapılacağını düzenlediği anlaşılamamıştır. Kanaatimizce, gerek kanunda düzenlenen yönetici atamaları ile paralellik sağlanmaması gerekse de yönetici atanması gibi önemli bir konuda çifte çoğunluktan ayrılması uygun kanaatimizce olmamıştır¹²⁰.

Toplu yapılarda yönetici atanmasına ilişkin hükümler ilerleyen bölümlerde ayrıntılı olarak ele alınacağından şimdilik bu kadarı için yapılan açıklama yeterli olacaktır¹²¹.

(2) Denetçi Tayini

Denetçi veya denetim kurulu tayini hususunda bireysel yapılar ve toplu yapıların bir kısmı için farklı düzenlemeler öngörülmüştür. Bireysel yapılarda yönetici

¹²⁰ Bu konuda aynı yönde görüş için ayrıca bkz. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 141; Kanunun toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçinin, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacağına ilişkin hükmünün amacının, toplu yapılarda yönetici ve denetçi atanmaması suretiyle yönetim krizi çıkmasının önüne geçilmek istenmesine ilişkin görüş için bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 706.

¹²¹ Toplu yapılarda yönetici atanması ve seçimine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, I, A.

atanmasına ilişkin hükümlerin düzenlendiği KMK m. 41'in üçüncü fıkrası uyarınca, denetçinin, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından çifte çoğunluk ile atanacağı belirtilmiştir. KMK m. 41 üçüncü fıkrası hükmüne göre, kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebileceklerdir.

Toplu yapılarda denetçi atanmasının düzenlendiği KMK'nın 71. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde, KMK m. 41 üçüncü fıkrası hükmünde belirtilen düzenlemeye paralel olarak, blok yöneticisi ve denetçisinin, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçinin de, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından çifte çoğunluk ile seçileceği belirtilmiştir. Ancak toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atanması düzenlenen KMK'nın 71. maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde, KMK m. 41'deki denetçi seçimine ilişkin genel düzenlemeden ayrılarak, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için denetçinin, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacağını belirtilmiş ve bu noktada basit çoğunluk aranmıştır. Her ne kadar kanaatimizce aranan bu basit çoğunluk KMK'da düzenlenen genel denetçi atanması kuralına paralellik göstermese de kanun koyucunun amacının toplu yapılarda denetçi atanamaması suretiyle yönetim krizi çıkmasının önüne geçilmek olduğu düşünülmektedir¹²².

Toplu yapılarda denetçi atanmasına ilişkin hükümler ayrıntılı olarak ele alınacağından şimdilik bu kadarı için yapılan açıklama yeterli olacaktır¹²³.

(3) Ortak Yerlere İlişkin Faydalı Yenilik ve İlaveler

KMK'nın 42. maddesinin birinci fıkrası hükmünde, kat malikleri tarafından, anagayrimenkulün ortak yerlerinin, düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler için alınacak kararlarda, kat maliklerinin sayı ve

¹²² Pulak, **a.g.e.**, s. 706.

¹²³ Toplu yapılarda denetçi atanması ve seçimine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, III.

arsa payı çoğunluğu aranacağı belirtilmiştir. Kanunda ortak yerlere yapılacak bu faydalı yenilik ve ilavelerin neler olduğu belirtilmemiştir. Ortak yerlere yapılacak faydalı yenilik ve ilavelere örnek olarak, bahçenin çiçeklendirilmesi, bahçe duvarı yapılarak güvenliğin sağlanması, mimari projede yer almamasına rağmen bloklara asansör, kalorifer tesisatı eklenmesi gibi tüm kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş ortak yer ve tesislerde yapılacak tüm iyileştirmeleri gösterebiliriz¹²⁴. Önemle belirtmek gerekmektedir ki, bu fıkra hükmüne göre yapılacak ekleme ve değişiklikler, öncelikle mimari projede veya yönetim planında ya da kat mülkiyetinin kuruluşuna ilişkin resmi senette özel bir amaca özgülenmiş olmayan ortak yerlerde yapılabilecektir¹²⁵. Örneğin mimari projede toplu yapı içerisinde yapıdan arta kalan boş bir arsanın bahçe olarak belirlenmesi durumunda, KMK m. 42 uyarınca, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile ilgili arsaya otopark yapılması mümkün olmayıp, bu konuda alınacak karar biçin oy birliği aranacaktır¹²⁶.

42. maddenin üçüncü fıkrasında ortak yerlere yapılacak ilave ve yeniliklere ilişkin işlerin giderlerinin, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödeneceği belirtilmiştir. Yapılacak bu yenilik ve ilaveler neticesinde herhangi bir fayda sağlamayan maliklerden, bu konudaki giderlere katılması istenemeyecektir¹²⁷.

¹²⁴ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 147; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 144; “Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/1. maddesinde belirtilen faydalı giderler anayapının sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar ile mümkündür. Anayapının yönetimi ve anayapıya ilişkin hususlar bağımsız bölüm maliklerince kat malikleri kurulunda alacakları karar ile mümkündür. Mahkemeler bağımsız bölüm maliklerinin iradeleri yerine geçecek şekilde karar veremez. Davacının isteği kat malikleri kurulunca karara bağlanıp bu hususta da yöneticiye yetki verildiğine göre bu kararın yasaya açık aykırılık hali bulunduğu ileri sürülerek iptalinin de istenmediğine göre mahkemece bu talebin reddine karar verilmesi gerekirken sistemin kurulmasına karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 23.03.2015, E. 2014/15229, K. 2015/3972, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

¹²⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1040 – 1041; Kat Maliklerinin oy birliği ile alınması gereken kararlara ilişkin ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. İkinci Bölüm, III, B, 3.

¹²⁶ Germeç, **a.e.**, s. 1041.

¹²⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 684; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 167; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 147; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinde; Kat Mülkiyeti Kanununun 42/.... maddesine göre anılan asansör projesine on yedi kat malikinin onay verdiği, asansörün avan projesinin04.2016 tarihinde onaylandığı, bir kısım kat maliklerinin muvafakatlerinin geri alınmasının asansörün avan projesinin onaylanmasından sonra olduğu, alınan bilirkişi raporlarında asansörün binanın betonarme ve statik sistemine bir zararının olmayacağı yönünde görüş bildirildiği ve maliyetinin hesaplandığı, davalı tarafından binanın havalandırma boşluğuna yapılacak asansörün ... ayrı bağımsız bölümün wc ve banyo havalandırma pencereleri ile 6 bağımsız bölümün oda penceresinin kapatılacağına, buraların havasız kalmasına ve asansör nedeniyle gürültülü olacağına ilişkin

Ancak kat maliklerinin, bu yeniliklerden faydalanacak durumda olmalarına rağmen, faydalanmak istemediklerini öne sürerek gerekli giderlere katılmaktan kaçınmaları da mümkün olmayacaktır¹²⁸. Yani özetlemek gerekirse, yapılan giderlere katılmama konusundaki sözü geçen muafiyet, bağımsız bölümlerinin durumu dolayısıyla yenilik ve ilavelerden faydalanması söz konusu olmayan kat malikleri için olduğu söylenebilecektir¹²⁹.

İlgili hükümler toplu yapılara uygulanırken dikkat edilmesi gereken noktalar bulunmaktadır. Ortak yerlere yapılacak olan bu faydalı yeniliklerin blok, ada veya toplu yapı kat malikleri kurullarından hangisi tarafından yapılması yönünde karar alınacağı hususunun iyi değerlendirilmesi gerekmektedir. Faydalı olan yenilik ve ilaveler blok yapıda yer alan ortak yerlere ilişkinse blok kat malikleri kurulu, faydalı olan yenilik ve ilaveler ada ortak yerlerine ilişkinse ada kat malikleri kurulu veya ada temsilciler kurulu, faydalı olan yenilik ve ilaveler toplu yapının bütününe ilişkin ortak yerlere ilişkinse, toplu yapı kat malikleri kurulu veya toplu yapı temsilciler kuruluna katılan kat malikleri ya da temsilcilerin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınacaktır¹³⁰.

savunmaları karşısında projenin belediyece onaylanmış olduğu gerekçe gösterilerek bu hususların yerinde keşif suretiyle araştırılıp incelenmediği ve yasanın 42/.... maddesine göre bu işlerin giderlerinin yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödeneceği düzenlenmesine aykırı olarak tüm kat malikleri tarafından karşılanmasına karar verildiği anlaşılmaktadır.” Yargıtay 20. HD, T. 03.07.2018, E. 2018/2671, K. 2018/5238, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

¹²⁸ Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 92; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 147.

¹²⁹ Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 167

¹³⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 145; “Yine anılan Kanunun 43. maddesine göre, “Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler. Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar.” Yargıtay 20. HD, T. 03.05.2018, E. 2017/2971, K. 2018/3385, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

(4) Ortak Yerlere İlişkin Masraflı veya Lüks Yenilik ve İlaveler

Ortak yerlere yapılacak olan masraflı veya lüks yenilik ve ilaveler KMK'nın 43. maddesinde belirtilmiştir. KMK m. 43 incelendiğinde, ortak yerlere yapılacak çok masraflı veya lüks yenilik ve ilavelere ilişkin giderler için hangi karar yeter sayının arandığının açıkça yazmadığı görülmektedir. Her ne kadar madde metninde ortak yerlere yapılacak çok masraflı veya lüks yenilik ve ilavelere ilişkin giderler için bir karar yeter sayısı ön görülmemişse de “evleviyet kuralı” gereğince, faydalı olan bir ilave ve yenilik için sayı ve arsa payı arayan kanun, daha çok masrafa sebep olan ve daha lüzumsuz sayılan bu yenilikler için de en az sayı ve arsa payı çoğunluğu arayacağından şüphe yoktur¹³¹.

Kanun koyucu, KMK m. 43'te yapılması arzu edilen yenilik ve ilavelerin, çok masraflı, lüks bir nitelik taşıdığı veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmadığı sürece, bunlardan faydalanmak istemeyen kat malikinin, gidere katılmak zorunda olmadığını belirterek, çok masraflı ve lüks olan yenilik ve ilaveler için sadece bunların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerinin söz konusu giderlere katılması gerektiği hususunu düzenlemiştir¹³². Yani ortak yerlere yapılacak çok masraflı veya lüks yenilik ve ilavelere ilişkin alınan kararda olumsuz oy kullanan kat maliklerinden, söz konusu giderlere katılması istenemeyecektir¹³³. KMK m. 43'te, söz konusu masraflı veya lüks yenilik ve ilavelerin masraflarına, bunların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerinin, hangi oranda katılacakları hususu belirtilmemişse de burada, KMK m. 42'nin ikinci fıkrası hükmünde olduğu şekilde, faydalanma oranının esas alınması uygun ve hakkaniyetli olacaktır¹³⁴.

¹³¹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 152; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 205; Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 92; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 167.

¹³² Öktem Çevik, **a.e.**, s. 145 – 146; Madde metninde yer alan “onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri” ifadesinin “onlardan faydalanmak isteyen kat malikleri” şeklinde anlaşılıp yorumlanması gerektiğine ilişkin görüşler için ayrıca bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 606.

¹³³ Şengül, **a.g.e.**, s. 536; Olumlu oy veren herkesin, bu giderlere katılmakta zorunlu tutulmaması gerektiği, olumlu oy vermesine rağmen söz konusu yerlerden yararlanmak istemeyen kat maliklerinin de bu masraflardan hariç tutulması gerektiğine ilişkin görüş için ayrıca bkz. Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 201

¹³⁴ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 152.

Peki ortak yere yapılacak olan yenilik ve ilavelerin, çok masraflı veya lüks nitelikte olup olmadığına nasıl karar verilecektir. Yenilik ve eklemenin çok masraflı veya lüks olup olmadıkları hususu, toplu yapının veya içinde yer alan blok ve adaların içerisinde bulunduğu çevreye, içerisinde oturanların gelir düzeylerine göre tespit edilmelidir¹³⁵. Örnek vermek gerekirse, üç katlı bir apartmana asansör yapılması, lüks bir nitelik taşıyabilecektir¹³⁶. Ancak on katlı bir binaya yapılacak olan asansörün lüks masraf olarak değerlendirilemeyeceği söylenmelidir¹³⁷.

Ortak yerlere yapılacak çok masraflı veya lüks yenilik ve ilavelere ilişkin giderlerle alakalı olarak son olarak bahsedilmesi gereken husus da ilk başta bu masraflara katılmayan kat maliklerinin, sonradan masraflara katılarak bu yenilik ve ilavelerden yararlanmalarının mümkün olup olmadığı hususudur. Bunun çözümü KMK m. 43'ün ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. İlgili fıkarda, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüz'i haleflerinin, yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılabilecekleri ve bu durumda yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanabilecekleri belirtilmiştir¹³⁸. Yapılan bu yenilik ve ilavelerden sonradan faydalanılmak istenmesi halinde, zaman içindeki para değerinin düşmesinden dolayı, başlangıçta ödeme yapan kat maliklerinin aleyhine bir sonuç doğurmaması açısından, yapılmış harcamaların geçen süre içerisindeki enflasyona göre güncelleştirilmesi hakkaniyetli bir çözüm olacaktır¹³⁹.

(5) Engellilerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler

KMK'nın 42. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, engelli vatandaşlarımızın yaşamı için zorunlu olan yenilik ve ilavelerin yapılış usulü ayrıntılı şekilde

¹³⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1079.

¹³⁶ Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 167.

¹³⁷ Oğzuman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 684.

¹³⁸ Bu durumda, madde metninde yer alan arsa payı oranında katılmaya ilişkin hükmün eleştirisine ilişkin bkz. Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 153; Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüz'i halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar." Yargıtay 20. HD, T. 03.05.2018, E. 2017/2971, K. 2018/3385, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

¹³⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 606.

düzenlenmiştir. Düzenlemenin uygulanabilmesi için, kat malikinin veya kat malikinin aile fertlerinden birinin engelli olması ve yapılacak olan düzenlemenin engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi gerekmektedir. Sayılan şartlar sağlandığı takdirde, ilgili kat malikinin başvurusu üzerine, kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde proje değişikliği gündemiyle toplanarak, engellilerin normal yaşamlarının devamı için zorunlu olan proje değişikliğini, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlaması gerekmektedir¹⁴⁰. Bu noktada önemle belirtilmesi gerekir ki, proje değişikliğine ilişkin kararın sayı ve arsa payı çoğunluğu ile olumlu olarak alınması durumunda, bu karar aynı zamanda ilgili yenilik ve ilavenin yapılması yönünde bir karar alındığı manasına da gelecektir¹⁴¹. Kat malikleri toplantısının bu süre içerisinde yapılamaması veya proje değişikliği talebinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile kabul edilmemesi durumunda, ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılacak, ilgili merciler de tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandıracaklardır.

Burada, engelli vatandaşlarımız için yapılacak olan zorunlu ilave ve yeniliklerin giderlerinin kim veya kimler tarafından karşılanacağı hususu da önem arz etmektedir. Bu noktada KMK m. 42'nin üçüncü fıkrası uyarınca, bu işlerin giderlerinin, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödeneceği belirtilmiştir¹⁴².

¹⁴⁰ Germeç, **a.g.e.**, s. 1043 – 1044; Şengül, **a.g.e.**, s. 538.

¹⁴¹ Şengül, **a.g.e.**, 538; “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. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usûlü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir. Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.” Yargıtay 20. HD, T. 06.12.2018, E. 2017/4411, K. 2018/7960, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

¹⁴² Pulak, **a.g.e.**, 584 – 585; Germeç, **a.g.e.**, s. 1044.

(6) Anayapının Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin ve Yakıtının Değiştirilmesi

Kat malikleri kurulunda bir diğer sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar almayı gerektiren yönetim işi, KMK'nın 42. maddesinin dördüncü fıkrasında düzenlenen, yapının ısı yalıtımının, ısı sisteminin veya yakıt türünün değiştirilmesi işleridir. Bu maddeye göre, kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesinin, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılacağı belirtilmiştir¹⁴³.

Bu konuda toplu yapılar bakımından, hangi kat malikleri kurulunun ısı yalıtımı, ısıtma sistemi ve yakıtının değiştirilmesi konularında yetkili olduğu hususu önem arz etmektedir. Zira toplu yapılarda bireysel yapılardaki gibi sadece bir kat malikleri kurulu olmayıp, bloğun, adanın ve toplu yapının genelinin kat malikleri kurulları bulunmakta, bu sebeple bu kurullar arasındaki yetki karmaşasını iyi düşünüp, ilgili olaya tatbik etmek gerekecektir. Yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca, toplu yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin ısıtma yalıtımının yapılması, ısıtma sisteminin ve yakıtının değiştirilmesi konusunda yetki, münhasıran toplu yapı kat malikleri kurulundadır¹⁴⁴.

¹⁴³ Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 462 - 463; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 685; Sirmen, **a.g.e.**, s. 486 – 487.

¹⁴⁴ Toplu yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin ısıtma yalıtımının yapılması, ısıtma sisteminin merkezi sistemden bireysel sisteme dönüştürülmesi, veya bireysel sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi için toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olduğuna ilişkin görüşler için bkz. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 151; “Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42.maddesinin 5627 Sayılı Yasayla değişik dördüncü fıkrasındaki Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Hükmü uyarınca anataşınmazda ısıtma sisteminin değiştirilmesi için tüm bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından verilmiş bir kat malikleri kurulu kararı bulunması zorunludur. Geri çevirme kararı üzerine dosyaya getirilen tapu kayıtlarına göre kat mülkiyetli olan anataşınmaz her birinde 10 bağımsız bölüm bulunan dört blok ve toplam 40 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Davaya dayanak yapılan ve merkezi kalorifer tesisatının yapılmasına ilişkin olan 17.01.2010 tarihli kat malikleri kurulu kararı ise salt tek bir bloktaki kat maliklerinin toplanması suretiyle alınmış olduğundan yasanın aradığı çoğunluk sağlanmamıştır. Buna göre yasal koşulları taşımayan kat malikleri kurulu kararına dayalı olarak yapılan tesisat giderlerinin bu karara katılmayan kat malikinden istenilemeyeceği dikkate alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 04.07.2011, E. 2011/6943, K. 2011/8127, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

KMK m. 42'nin dördüncü fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan hükme göre, toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda, merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesinin, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılacağı belirtilmiştir¹⁴⁵. Ayrıca toplu yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin ısıtma yalıtımının yapılması, ısıtma sisteminin merkezi sistemden bireysel sisteme dönüştürülmesi veya bireysel sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi ve yakıtının değiştirilmesi neticesinde ortaya çıkacak masraflara hangi kat maliklerinin ne oranda katılacağı hususu da açıklanmalıdır. Kanunda bu mesele açık şekilde düzenlenmiş olup, hükme göre bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri, kat maliklerince arsa payları oranına göre ödenecektir. Kat maliklerinden birisinin, yapılacak ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin değiştirilmesi ve yakıt sisteminin değiştirilmesi kararları sonucu, yapılan bu değişikliklerden yararlanmayacağını öne sürerek, ortaya çıkan giderlere katlanmaktan kaçınması mümkün olmayacaktır. Zira yapının mantolanmasından, ısıtma sisteminin değiştirilmesinden ve yakıt sisteminin değiştirilmesinden tüm kat malikleri faydalanacak ve giderlere de katılmak zorunda kalacaktır. Örneğin, zemin katta oturan kat malikinin, çatı yalıtımı yapılması konusunda alınan bir karar sonrasında, bu yalıtımdan hiç faydalanmadığını söyleyerek oluşan giderlere katlanmaktan kaçınması mümkün olmayacaktır¹⁴⁶.

Bu konuda son olarak belirtilmesi gereken husus ise KMK'nın 42. maddesinin beşinci fıkrasında yer alan hükümdür. Bu hükme göre, ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi durumunda, şayet yönetim planı verilen bu karara aykırı hükümler içeren bir yönetim planıysa, yönetim planının ilgili hükümleri de alınan bu kararla değiştirilmiş sayılacaktır. Kanaatimizce kanunda yer alan yönetim planının da değişmiş sayılacağına ilişkin bu hüküm, gerçek anlamda bir değiştirme değildir. Bu durum, yönetim planında o konuda yer alan hükümlerin yok hükmüne gelerek, yönetim planında boşluk doğmasından söz edilebilecektir¹⁴⁷. Zira, normal şartlarda, tapu kütüğüne tescil edilmiş olan yönetim planında değişiklik yapılabilmesi için, kanunda

¹⁴⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Germeç, **a.g.e.**, s. 1046 vd.

¹⁴⁶ Şengül, **a.g.e.**, s. 543.

¹⁴⁷ Pulak, **a.g.e.**, s. 590.

düzenlenen şartlara uygun olarak yapılacak bir kat malikleri kurulu kararı ve yapılan bu değişikliğin tapuya tescil edilmesi gerekecektir. Ancak bu şartlar yerine getirildiği takdirde, yönetim planının kat maliklerini bağlayıcı bir etkisi olacağından, ısıtma sisteminde dönüşüm öngören bir kat malikleri kurulu kararının alınmasının ardından da en kısa zamanda yönetim planında da bu hususta değişiklik yapılması için gerekli kat malikleri kurul kararı alınmalı ve tapuya tescil ettirilmelidir¹⁴⁸.

b. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren İşler

Kanun koyucu, basit olmayan ve daha önemli gördüğü işlerle alakalı olarak karar alınabilmesi için, nitelikli çoğunluk olan sayı ve arsa payı çoğunluğu nisabından başka, bazı işler için bir diğer nitelikli çoğunluk olan beşte dört çoğunluk gerektiğini belirtmiştir. Kanun koyucu, yönetim planının değiştirilmesi ile anataşınmazın bakımına, güzelliğinin korunmasına ilişkin değişiklikler için nitelikli çoğunluk olan beşte dört çoğunluğu aramıştır.

(1) Yönetim Planının Değiştirilmesi

Bireysel yapılarda yönetim planının değiştirilmesine ilişkin hükümler KMK'nın 28. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. Bu hükme göre, yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyunun şart olduğu düzenlenmiştir. Ayrıca KMK'nın toplu yapılarda yönetim planına ilişkin özel hükümleri düzenlediği 70. maddenin birinci fıkrası uyarınca ise, toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyununu gerektiği belirtilmiştir. 70. maddede her ne kadar toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi için toplu yapı temsilciler kurulundan bahsedilmişse de, bu duruma özel bir anlam yüklenmemeli, kanun koyucunun toplu yapı kat malikleri kurulu ile toplu yapı temsilciler kurulu kavramlarını birbiri yerine kullandığı kabul edilerek, toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesini düzenleyen KMK'nın 70. maddesinin 1. fıkrasının üçüncü cümlesini, toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapıyı oluşturan bağımsız

¹⁴⁸ Pulak, a.e., s. 590.

bölüm maliklerinin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır şeklinde anlayıp yorumlamak gerekmektedir¹⁴⁹.

Burada yönetim planının değiştirilmesi ile alakalı olarak, 634 Sayılı KMK'ya 5912 Sayılı Kanun ile eklenen geçici 2. maddede belirtilen hükmün de unutulmaması gerekmektedir. Bu hükmü göre, 5912 Sayılı kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, 634 Sayılı KMK'nın 5912 Sayılı Kanun ile değiştirilmiş hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için, mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir ibaresi yer almaktadır¹⁵⁰.

(2) Anataşınmazın Bakımına, Güzelliğinin Korunmasına İlişkin Değişiklikler

Kanun koyucunun bir diğer beşte dört çoğunluk aradığı husus ise anataşınmazın bakımına, güzelliğinin korunmasına ilişkin değişikliklerle alakalı alınacak olan kat malikleri kurul kararlarıdır. KMK'nın 19. maddesi uyarınca, kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramayacaktır¹⁵¹. KMK'nın 19. maddesi kapsamında ortak yerlerde yapılacak olan bu nitelikteki değişiklik ve ilaveler bakımından, kat maliklerinin yazılı rızasını yeterli görerek, mutlaka bir kurul kararı olmasını aramamıştır¹⁵². Yani kat malikleri kurulu toplanmasa dahi, kat maliklerinin beşte dört

¹⁴⁹ Toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesi ile alakalı ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, B, 2, d.

¹⁵⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, II, B, 2, e.

¹⁵¹ “Kat Mülkiyeti Yasa'sının 19. maddesinde “Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.” hükmü düzenlenmiştir. Yönetim Planının 4. maddesinde ise bahçelerin bağımsız bölüme tahsis edildiği ve bağımsız bölümlerce kullanılacağı, bu yerlerde hiçbir şekilde inşaat ve imalat yapılamayacağı açıkça belirtilmiştir. Davalının kendi bağımsız bölümüne tahsis edilen bahçeye yasa, proje ve yönetim planına aykırı olarak arka balkon bölümünden taşma yaptığı, üzerini kapattığı ve etrafını cam balkon ile çevirdiği, zemini seramik ile kapladığı anlaşılmaktadır. Sitede bu uygulamanın yaygın olması davalıyı haklı kılmaz. Mahkemece davanın kabulü gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 08.05.2014, E. 2014/6633, K. 2014/8454, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

¹⁵² Şengül, a.g.e., s. 546; Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 163.

çoğunluğunun, yapılması istenen değişiklikle alakalı irade beyanlarını yazıya dökmeleri ile söz konusu karar alınmış olacaktır¹⁵³.

Ayrıca KMK'nın 19. maddesinin ikinci fıkrası gereğince, gerekli şartlar sağlandığı takdirde, kat maliklerinin rızası olmaksızın, gerekli onarım ve güçlendirmenin yapılmasına da olanak tanımıştır. KMK m. 19'un ikinci fıkrasına göre, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadan yapılacak gerekli bakım onarım için iki şart aranmıştır. Bunlar; ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması ve bu güçlendirmenin onaylı mimarı projeye ve tekniğe uygun biçimde yapılmış olmasıdır¹⁵⁴.

Bu konuda bahsedilmesi gereken en önemli durumlardan birisi ise, ortak yerlere yapılacak olan yenilik ve ilavelerin, KMK'nın 42. maddesi kapsamına mı yoksa KMK'nın 19. maddesi kapsamına mı girdiği hususunun tespit edilmesidir. Ortak yerlerde yapılacak değişiklik ve eklemelere ilişkin olarak, KMK m. 42'de yer alan sayı ve arsa payı çoğunluğu ile mi, yoksa KMK m. 19'da yer alan beşte dört çoğunluk ile mi karar alınacağına tespiti yapılırken, ilk önce tespit edilmesi gereken mesele, yapılacak olan değişikliklerden kimin yararlanacağına belirlenmesidir. Yani bizim de katıldığımız ve öğretideki hakim görüşe göre, bir veya birkaç kat malikinin yararlanacağı değişiklikler kanunun 19. maddesi kapsamına gireceklerken, tüm kat maliklerinin yararlanacağı değişiklikler ise kanunun 42. maddesi kapsamına gireceklerdir¹⁵⁵. Ayrıca bu iki düzenleme arasındaki bir diğer fark olarak ise, KMK m. 19'un ikinci fıkrası kapsamına giren değişikliklerin, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana ve boya şeklindeki sınırlı olarak sayılan işlere ilişkin

¹⁵³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 154; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 215.

¹⁵⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 154; Kural böyle olmasına karşın, yapılan değişikliklerin, onaylı mimarı projeye aykırı olarak yapılması durumunda, kat maliklerinden her biri, anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesine başvurarak, yapının projesine uygun hale getirilmesini isteyebileceği hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Germeç, **a.g.e.**, s. 306.

¹⁵⁵ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 55 – 56; Pulak, **a.g.e.**, s. 583; Yapılacak değişiklik ve ilavelerin, KMK m. 19 mu m. 42 kapsamında mı olacağına ilişkin olarak, bu konuda kesin bir sonuca varmanın mümkün olmayacağı ve durumun her olayın somut şartlarına göre değerlendirilerek ele alınması gerektiğine ilişkin olarak bkz. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 155.

değişiklikler olduğu, bu değişiklikler dışındaki işlerin KMK'nın 42. maddesi kapsamına gireceği de öğretide belirtilmiştir¹⁵⁶.

KMK m. 19'da belirtilen kararların toplu yapıda yer alan alt ve üst yönetim birimleri bakımından da nasıl uygulanabileceği hususu önem arz etmektedir. Toplu yapılar bakımından da yukarıda yapılan açıklamaların tümü geçerli olacaktır. Menfaat kriteri gereğince, söz konusu onarım ve değişiklikler, sadece bir blokta yapılmakta ise, sadece o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası yeterli olacak, ancak söz konusu onarım ve değişikliklerin, bütün toplu yapıyı ilgilendirir nitelikte olması durumunda, toplu yapı kapsamına bulunan bütün bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması gerekli olacaktır¹⁵⁷.

c. Üçte İki Çoğunluk Aranan Özel Bir Hal

Öncelikle belirtmemiz gerekir ki, üçte iki çoğunluk aranan bu özel hal KMK'da değil, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yer almaktadır¹⁵⁸. Kanunun 6. maddesine göre yapılacak inceleme sonucunda riskli bulunarak yıkım kararı verilen binalardan, yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda, Bakanlığın talebi üzerine, ilgililerin muvafakati aranmaksızın, daha önce bulunan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunarak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği hükme bağlanmıştır¹⁵⁹. Bu çerçevede üzerinde eskiden bulunan kat mülkiyeti ve kat irtifakları terkin edilip arsa haline dönüşen taşınmazlarda, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, sahip oldukları hisse miktarları oranında, paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilmesi gerekecektir¹⁶⁰.

¹⁵⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 163.

¹⁵⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 156; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 54.

¹⁵⁸ T. 31.05.2012, 28309 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.

¹⁵⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 683; Yargıtay 20. HD, T. 17.09.2019, E. 2019/2423, K. 2019/84926, Lexpera Bilişim - İhtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

¹⁶⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 683.

3. Oy Birliği Gerektiren İşler

Kanun koyucu çok önemli gördüğü yönetim işleri bakımından ise kat maliklerinin oy birliği ile karar almalarını aramıştır. Kanun koyucu, oy birliği ile karar alınması gereken işleri kanunda saymak suretiyle belirlemiştir. Oy birliği ile alınması gereken kararlar bakımından, toplu yapılara ilişkin özel hükümlerin düzenlendiği KMK m. 66 vd. hükümlerinde bir düzenleme söz konusu olmayıp, KMK'nın 74. maddesinin yaptığı atıf uyarınca genel hükümlerde oy birliği aranan haller toplu yapılara da tatbik edilecektir.

a. Bağımsız Bölümün Özgünlendiği Amacın Değiştirilmesi

KMK'nın 24. Maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, 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, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlar açılabilenleği belirtilmiştir. Madde metnindeki oy birliği kavramından ne anlamak gerektiğinin de açıklanması gerekmektedir. Zira bu konuda madde metni yanlış yorumlamalara açık vaziyette kaleme alınmıştır. Her ne kadar madde metninde kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri bir karardan söz edilmekte ise de bu ifade ile elde edilmek istenen maksadın, tüm kat maliklerinin toplantıya katılmış olması ve tümünün de karara ilişkin olarak olumlu oy kullanmalarındır¹⁶¹. Burada kanun özellikle kat malikleri kurulu kararı aramış olup, tüm kat maliklerinden bağımsız bölümün özgünlendiği amacın değiştirilmesi yönünde alınacak yazılı bir belge de geçersiz olacaktır¹⁶². Böyle bir değişiklik hakkında olumlu olarak oy kullanmayan kat maliklerinin, haklarını kötüye kullandıklarından söz edilemeyeceği gibi, bu noktada hakimin müdahalesi de söz konusu olmayacak ve mahkemenin söz konusu

¹⁶¹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 158 - 159; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 205; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 680; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 131; Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 73.

¹⁶² Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 159; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 131.

değişikliğe onay vermeyen kat maliklerinin yerine geçerek bir karar alması da mümkün olmayacaktır¹⁶³.

Kat maliklerinin tapuda mesken olarak kayıtlı olan bir bağımsız bölümün kullanım şeklini, bazı durumlarda, oy birliği ile bile olsa istediği gibi değiştirmeleri mümkün değildir ve o bağımsız bölümü ancak KMK m. 24'ün ikinci fıkrasında sayılan yerlere ve onlara benzer nitelikte yerlere dönüştürebilmeleri mümkündür¹⁶⁴. Bu sınırlama KMK m. 24'ün birinci fıkrasında da açıkça belirtilerek, anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağı ve kat maliklerinin buna aykırı sözleşmelerinin yani yönetim planına bu konuda eklenen hükümlerin hükümsüz olacağı açıkça belirtilmiştir¹⁶⁵. Bağımsız bölümde yapılması kesinlikle yasak olan işler kanunda saymak suretiyle sayılmamış, madde metninde yer alan “gibi” ifadesinden ötürü, maddede yer almamasına rağmen kimya laboratuvarı, patlayıcı madde imalathanesi gibi toplu yapılarda oturanların sağlık ve can güvenliği bakımından tehlike yaratan her türlü işletmenin bağımsız bölümlerde kurulması ve işletilmesi yasaklanmıştır¹⁶⁶. Bağımsız bölümlerle ilgili olan bu yasaklar aynı şekilde, eklentiler ve ortak yerler için de geçerlidir¹⁶⁷. KMK'nın 24. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde yer alan düzenleme uyarınca, dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bir bağımsız bölümde, açılabilmesi ise mümkündür¹⁶⁸.

¹⁶³ Germeç, **a.g.e.**, s. 570; Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 76; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 161 – 162.

¹⁶⁴ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 206; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 163; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden davalı şirket tarafından kullanılan ofislerin iş yeri niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Tapuda mesken olarak kayıtlı olan bağımsız bölümün şirket ofisi olarak iş yeri niteliğinde kullanılması tüm kat maliklerinin bu konuda gösterecekleri rızalarına bağlı olduğundan verilen kararda bir isabetsizlik bulunmadığı gibi dava konusu şirketin kullandığı yerin tapuda şirket temsilcisi olan adına kayıtlı olduğu da belirlenmekle davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır.” Yargıtay 20. HD, T. 25.09.2017, E. 2017/3094, K. 2017/6738, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 23 Haziran 2021.

¹⁶⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 157.

¹⁶⁶ Germeç, **a.g.e.**, s. 555.

¹⁶⁷ Pulak, **a.g.e.**, s. 387.

¹⁶⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 556; Pulak, **a.g.e.**, s. 388.

KMK'nın 24. maddesinin üçüncü fıkrasında ise herhangi bir kurul kararı olmaksızın açılacak iş bürolarına ilişkin istisna niteliğinde bir düzenleme yer almaktadır. Bu hüküm uyarınca kat malikleri kurulu kararı aranmaksızın, ilgili bağımsız bölümde, avukatlık yazıhanesi, mimarlık ya da mühendislik çizim büroları, serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının kat malikleri kurulu kararı gerekmeden, mesken olarak özgülünen bağımsız bölümlerde açılmaları mümkün olacaktır¹⁶⁹. Bu noktada doktor muayenehanelerine ilişkin özel durumu da ele almakta fayda bulunmaktadır. Doktor muayenehaneleri, yasa kapsamında kat malikleri kurulu kararı alınmaksızın meskenlerde açılacak istisnai işyerleri arasında gösterilmemiş olsalar bile, Yargıtay'ın yerleşik içtihatları uyarınca, kat maliklerinin oy birliği ile alacakları karar olmaksızın, mesken olarak özgülünen bağımsız bölümde doktor muayenehanesi açılabilmesi mümkündür¹⁷⁰. Her ne kadar yerleşik Yargıtay kararları ile tapuda mesken olarak gösterilen bir bağımsız bölümde, doktor muayenehanesi veya büro niteliğindeki işyerleri açılabilmesi için, kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacakları bir karara ihtiyaç olmadığını belirtsek de, yönetim planında yer alacak olan, bağımsız bölümlerin tapuda kayıtlı nitelikleri dışında bir amaçla kullanılmalarını tamamen yasaklayan bir hüküm, doktor muayenehaneleri ve diğer bürolarla ilgili, kat malikleri kurulu kararı alınmaksızın açılabilmelerine ilişkin istisnayı geçersiz kılacaktır¹⁷¹.

KMK'nın 24. maddesinde yer alan hükümlerin toplu yapılara tatbiki hususundan da bahsetmek gerekmektedir. Burada en önemli sorunu, bu konudaki kararları alma yetkisinin hangi kurulda olduğu hususu oluşturmaktadır. Kanaatimizce toplu yapılarda bu yetki toplu yapı kat malikleri kurulunda olacaktır. Kanunun oy birliği arayacak kadar önem verdiği bir konuda, toplu yapılarda karar verme yetkisinin

¹⁶⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 560 vd.; Pulak, **a.g.e.**, s. 388 vd.

¹⁷⁰ YHGK T.18.05.2011, E.2011/18-176, K.2011/318, İçtihat Arama Motoru ve Hukuki Paylaşım Platformu, (Çevrimiçi) www.karara.com, 1 Aralık 2020; Ayrıca aksi yönde görüş olarak, bazı muayenehanelerin bazı zamanlar hastaların çokluğu ve gelip gitmeleri yüzünden, binanın mesken olma özelliğini zedeleyebilecek hal alma ihtimali dolayısıyla, tapuda mesken olarak gözüken bir bağımsız bölümün, muayenehane olarak kullanılabilmesi için de, kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri bir kurul kararına ihtiyaç olduğu, ve mesken olan yerlerde büro açılmasının da aynı gerekçe ile kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacağı karar ile mümkün olduğu yönündeki görüş için bkz. Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 206 - 207; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 158.

¹⁷¹ Germeç, **a.g.e.**, s. 566; Pulak, **a.g.e.**, s. 391.

de toplu yapıyı oluşturan bütün kat maliklerinin oy birliği ile alınması gerektiği kanaatindeyiz. Yani toplu yapı kapsamında bulunan ve kütükte mesken olarak gözüken bağımsız bölümde, sinema, tiyatro, fırın, lokanta, galeri gibi işyeri niteliğindeki yerlerin açılabilmesi için, toplu yapı kapsamındaki kat malikleri kurulu üyelerinin tamamının veya toplu yapı temsilciler kurulunda yer alan tüm temsilcilerin bu toplantıya katılması ve oy birliği ile karar almaları gerekmektedir¹⁷². Ancak öğretilde, aksi yönde görüş olarak, bu konudaki yetkinin, özgülenme amacı değiştirilmek istenen meskenin bulunduğu bloktaki blok kat malikleri kurulunda olduğu, böyle bir kararı verme yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulunda olması ihtimalinde, adil olmayan sonuçlar yatabileceğini ileri süren görüş de bulunmaktadır¹⁷³.

KMK'nın 24. maddesinin dördüncü fıkrasına göre, mesken niteliğinde olmasına rağmen, özgülendiği amaç değiştirilerek, işyeri açılması yönünde bağımsız bölüm hakkında alınan karar, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilecektir. Bu düzenlemenin amacı, yapılan değişiklik ve alınan kararın, ilgili bağımsız bölümlerin külli ve cüz'i halefleri içinde bağlayıcı olabilmesidir¹⁷⁴.

Son olarak belirtmek gerekir ki, toplu yapı bünyesinde bulunan bağımsız bölümün, özgülendiği amaç dışında ve kanunun emredici hükümlerine aykırı olacak şekilde kullanılmış olmasından zarar gören kat maliki, zarar verici davranışta bulunan kat malikine veya ilgili bağımsız bölümden kiracı gibi başka sıfatla yararlanan kişilere karşı, KMK'nın 33. Maddesi uyarınca, hakimin müdahalesini isteyerek dava açabilecektir¹⁷⁵.

b. Bağımsız Bölüm İlavesi

Kanun koyucu tarafından bir diğer çok önemli görülen ve oy birliği ile karar alınması gereken konu, anataşınmaza/toplu yapıya bağımsız bölüm ilavesi meselesidir. KMK'nın 44. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, anagayrimenkulün

¹⁷² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 160.

¹⁷³ Şengül, **a.g.e.**, s. 564 vd.

¹⁷⁴ Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 73; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 163; Pulak, **a.g.e.**, s. 391.

¹⁷⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 161; Germeç, **a.g.e.**, s. 568 vd.

üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması zemin veya bodrum katlarında ya da arsanın boş kısmında 24. maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için, kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi gerektiği hususu düzenlenmiştir. Kanun her ne kadar kat malikleri kurulunun oy birliği kavramını kullanmışsa da bu ifadeyi toplantıya katılanların oy birliği şeklinde değil, bütün kat maliklerinin oy birliği şeklinde anlamak gerekmektedir¹⁷⁶. Burada kanun özellikle kat malikleri kurulu kararı aramış olup, tüm kat maliklerinden bağımsız bölümün özgülendiği amacın değiştirilmesi yönünde alınacak yazılı bir belge de geçersiz olacaktır¹⁷⁷. Anataşınmaza bağımsız bölüm ekleme hususunda olumlu oy vermeyen kat malikinin, olumlu oy vermeye zorlanamayacağı ve onayın mahkeme kararı ile de alınamayacağını tekrardan belirtmek gerekmektedir¹⁷⁸. Anagayrimenkulde/toplu yapıda bağımsız bölüm ilavesi hususunda birinci koşul kat maliklerinin bu yönde oy birliği ile karar almış olmalarıdır¹⁷⁹.

KMK'nın 44. maddesinin birinci fıkrasında, kat maliklerinin oy birliği ile karar almasının yanında birtakım başka şartlara daha yer verildiği görülmektedir. Bunlardan ikincisi, anagayrimenkulün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi gerektiği hususudur. İlave edilecek bağımsız bölüme ilişkin arsa payı, KMK m. 3'ün ikinci fıkrasındaki

¹⁷⁶ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 168; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 205; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 680; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 131; Reisoglu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 73.

¹⁷⁷ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 159; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 131

¹⁷⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 1087.

¹⁷⁹ Şengül, **a.g.e.**, s. 569; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinde, anataşınmazın tapu kaydında 4 adet bağımsız bölüm bulunduğu anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesine göre ana gayrimenkulün üzerine kat ilavesi, mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması, zemin veya bodrum katlarda veya arsanın boş kısımlarındaki 24. maddenin 2. fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için uygulanacak usul ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir. Buna göre öncelikle kat malikleri kurulunun bu hususta oybirliği ile karar vermesi gerekir, ancak mahkemece 27/09/1995 tarihli bağımsız bölüm listesinin o dönemki tapu maliklerinin tamamını kapsayıp kapsamadığı, Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesi uyarınca oybirliği kararı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği yönünde bir inceleme yapılmamıştır. Davalı karşı davalılar ... ve ...'nın eski malik'a verdikleri 27/09/1995 tarihli belge de kullanılan vekaletnamenin geçerli olup olmadığı, belgenin dosya kapsamı ile değerlendirilerek anataşınmaza ilave bağımsız bölüm yapılması için oy birliği ile verilmiş bir karar olup olmadığı taraf delilleri ile değerlendirilmeli oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırma sonucu yazılı olduğu şekilde karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 03.02.2020, E. 2019/6411, K. 2020/371, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 24 Haziran 2021.

hüküm çerçevesinde yeniden belirlenecek ve bu belirleme de diğer bağımsız bölümlere düşen arsa paylarını da o nispette etkilemiş olacaktır¹⁸⁰. Oy birliği ile yapılacak bu yeni arsa paylarının tespiti, ayrı bir kat malikleri kurulu kararı ile yapılabileceği gibi, bağımsız bölüm eklenmesi konusunda oy birliği ile verilen kat malikleri kurulu kararı ile birlikte yapılabilmesi de mümkündür¹⁸¹.

Kanunun bağımsız bölüm eklenmesi hususunda aradığı üçüncü koşul ise KMK m. 44 birinci fıkrasının c bendinde belirtilmiştir. KMK m. 44 birinci fıkranın c bendine göre, ilave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, aynı toplu yapı kuruluşunda olduğu şekilde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi gerekmektedir. Bu sebeple de bağımsız bölüm eklenen gayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla, KMK'nın 13. madde hükmüne göre bağlantı sağlanması gerekmektedir¹⁸². Yukarıda sayılan bu üç şart yerine getirildiği takdirde, anagayrimenkulde bağımsız bölüm ilavesi yapılabilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca her ne kadar kanunda belirtilmemiş olsa da tüm bu sayılan koşulların yanında, bağımsız bölüm ilavesine ilişkin imar hukukuna ilişkin gereklerin de yerine getirilmiş olması ve imar mevzuatı uyarınca gerekli izinlerin de alınmış olması gerekmektedir¹⁸³.

KMK'nın 44. maddesinde yer alan hükümlerin toplu yapılara tatbiki hususunda, bu konudaki kararları alma yetkisinin hangi kurulda olduğu meselesinin tartışılması gerekmektedir. Kanaatimizce toplu yapılarda bu yetki toplu yapı kat malikleri kurulundadır. Çünkü, ilave edilen bağımsız bölüme sahip olacak olan bağımsız bölüm maliki de toplu yapıya ilişkin imkanlardan faydalanmak durumunda kalacak ve menfaat kriteri gereği, burada bütün toplu yapı kat maliklerinin menfaatinin

¹⁸⁰ Şengül, **a.g.e.**, s. 571.

¹⁸¹ Germeç, **a.g.e.**, s. 1088.

¹⁸² Bu konuda ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 95 – 96; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 164 vd.

¹⁸³ Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 202.

ilgilendiren bir durum ortaya çıkacağından, bu konuda karar verme yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulunda olduğu söylenebilecektir¹⁸⁴.

c. Temlik Tasarruflar

KMK'nın 45. maddesi uyarınca anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufların da ancak bütün kat maliklerinin oy birliği ile alacakları bir kararla mümkün olduğu belirtilmiştir.

Madde metninde yer alan kayıtlama ifadesiyle kastedilen, anataşınmazın bir alacak hakkıyla kayıtlanması değil, bu taşınmaz üzerinde başka bir kişi veya taşınmaz lehine sınırlı bir ayni hak tesis edilmesidir¹⁸⁵. KMK m. 45 kapsamındaki bir kayıtlamanın, anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren bir irtifak olması gerekmektedir¹⁸⁶. Yalnızca bir ya da birkaç bağımsız bölüm malikinin kendi bağımsız bölümleriyle alakalı olarak kuracakları irtifaklar, KMK m. 45 kapsamı dışında olup, eşya hukukunun genel ilkelerine tabi olacaklardır¹⁸⁷.

Kanun koyucu anagayrimenkulün kayıtlanması dışında, arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilebilmesi hususu için de KMK m. 45 kapsamında bütün kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri bir kararı aramıştır. Burada

¹⁸⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 165 - 166; Ayrıca bağımsız bölüm eklenmesi hususunda kararın münhasıran toplu yapı kat maliklerinde olmadığı, tek parsel üzerine inşa edilen toplu yapılarda, karar verme yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulunda olduğunu şüphe bulunmadığı, ancak birden fazla parsel üzerine kurulan toplu yapılarda KMK m. 44'ün birinci fıkrası uyarınca yapılacak bağımsız bölüm eklemelerine ilişkin kararların kural olarak parsel kat malikleri kurulu tarafından alınması gerektiği yönündeki görüş için bkz. Şengül, **a.g.e.**, s. 571 vd.

¹⁸⁵ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 170; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 208 – 209; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 208.

¹⁸⁶ Şengül, **a.g.e.**, s. 576; “Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, iptali istenen .../08/2015 tarihli toplantının olağanüstü toplantı olduğu, davaya konu kat malikleri kurul kararının alındığı tarihte yapının halen mevcut olduğu ve iptali istenen toplantının yapıldığı tarihte anataşınmazda kat mülkiyetinin kurulu bulunduğu dikkate alındığında binanın yıkılarak yeniden yapılması yönünde alınan kararın Kat Mülkiyeti Kanununun 45. maddesi gereğince tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olduğundan ancak somut olay açısından bu koşulun sağlanmadığı ayrıca Kat Mülkiyeti Kanununun maddesindeki hüküm gereği kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine olağanüstü toplantı yapılabileceği hükmüne aykırı olarak toplantının yapılmış olduğu da anlaşılmakla yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usûle ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edene yükletilmesine .../04/2018 günü oy birliği ile karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 16.04.2018, E. 2017/4224, K. 2018/2954, Lexpera Bilişim - İċtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 24 Haziran 2021.

¹⁸⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 168.

madde metninde yer alan başkasına devrolunması ifadesiyle kastedilen amaç, anagayrimenkul üzerinde tüm kat maliklerinin içinde yer aldıkları ortak mülkiyet dışında bir maliktir¹⁸⁸. Önemle belirtmek gerekir ki, anataşınmazın bir aynı hakla kayıtlanması veya bölünmesi gibi işlemlerin öncelikle 3194 Sayılı İmar Kanunu ve diğer mevzuatlara göre mümkün olması gerekmekte olup, yürürlükte bulunan mevzuatlara uygun olmayan temlik tasarrufların, bütün kat maliklerinin oy birliği ile alacakları kararla dahi mümkün olmayacağını belirtmek gerekmektedir¹⁸⁹. Buradaki kat malikleri kurulunun oy birliği kavramını, diğer oy birliği gerektiren işlerde olduğu gibi, toplantıya katılanların oy birliği anlamında değil, bütün kat maliklerinin oy birliği şeklinde anlamak gerekmektedir¹⁹⁰.

KMK'nın 45. maddesinde yer alan anataşınmazın bir aynı hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufların yapılabilmesi, KMK m. 74'ün yaptığı atıf gereği toplu yapılar bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapılar bakımından temlik işlemlerin yapılması hususunda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olduğuna ilişkin kanunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu noktada ikili bir ayırım yaparak konuyu irdelemekte fayda vardır. Toplu yapı kapsamında yer alan parsellerden birisinin temlik tasarrufa maruz kalması işlemleri, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerini ilgilendiren tasarrufi işlemler olup, bu sebeple de bu nitelikteki işlemlerin, ilgili parselin parsel kat malikleri kurulunun oy birliği ile karar alınarak yapılması gerekmektedir¹⁹¹. Ancak toplu yapının kayıtlanması, toplu yapı kapsamına yer alan arsanın bölünmesi ve bölünen bu kısmın başkasına devrolunmasına ilişkin tasarruf işlemlerinin, toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamına özgülenen ortak yerlere ilişkin bir bölümde yapılacak ise bu durumda karar alma organı toplu yapı kat malikleri kurulu olacaktır¹⁹².

¹⁸⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 1128 – 1129.

¹⁸⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 619 – 620; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 170.

¹⁹⁰ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 168; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 205; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 680; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 131; Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 73; Germeç, **a.g.e.**, s. 1129.

¹⁹¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 169 – 170; Şengül, **a.g.e.**, s. 578.

¹⁹² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 169; Şengül, **a.g.e.**, s. 578 – 579.

d. Önemli Yönetim İşleri

KMK'nın 45. maddesi uyarınca anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin de ancak bütün kat maliklerinin oy birliği ile alacakları bir kararla mümkün olduğu belirtilmiştir¹⁹³. Kanun metninde yer alan “gibi” kelimesi uyarınca, anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadı ile kiralanması dışında bunlara benzer nitelikteki önemli yönetim işleri söz konusu olduğunda da KMK m. 45 uyarınca bütün kat maliklerinin oy birliği ile karar alınması gerekecektir¹⁹⁴. Bu oy birliği gerektiren önemli yönetim işlerine örnek olarak boş bulunan kapıcı dairesinin kiraya verilmesi, anayapının çatısının veya bir duvarının reklam maksadıyla kiralanması, ariyet veya başka bir isimli sözleşme ile ortak yerlerin kiralanmasına ilişkin her türlü işlemi örnek olarak göstermek mümkündür¹⁹⁵.

KMK'nın 45. maddesinde yer alan anataşınmazın dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin yapılması ile ilgili hüküm, KMK m. 74'ün yaptığı atıf gereği toplu yapılar bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapılarda dış duvarların, çatı veya damının reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin yapılması hususunda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olduğuna ilişkin kanunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanaatimizce, toplu yapı içerisinde yer alan blokların, blok niteliği taşımayan

¹⁹³ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 680; Sirmen, **a.g.e.**, s. 488.

¹⁹⁴ Pulak, **a.g.e.**, s. 619; Germeç, **a.g.e.**, s. 1130; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 169; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 209.

¹⁹⁵ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 169; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 190; “Kat Mülkiyeti Kanununun “Temlik tasarruflar ve önemli işler” başlıklı 45. maddesi “Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.” hükmünü amir olup, anataşınmazın batı cephesinin reklam amaçlı kiralanabilmesi tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olup; davacı yönetimin, kat malikleri kurulunca oybirliği alınmış bir karar olmaksızın anataşınmazın batı cephesinin reklam amaçlı kiralanması amacı ile sözleşme imzaladığı anlaşılmakla, Kanunun 45. maddesindeki koşulu taşıyan bir kat malikleri kurulu kararı olmaksızın imzalanan 10.07.2013 tarihli kira sözleşmesinin geçersizliğinin tespitine, sözleşmeye konu duvarın eski hale getirilmesine karar karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenlere ayrı ayrı yükletilmesine 06/12/2017 gününde oy birliği ile karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 06.12.2017, E. 2017/3953, K. 2017/10191, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 24 Haziran 2021.

yapıların, toplu yapı içerisinde yer alan ortak yerlerin dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin yapılması, menfaat kriteri çerçevesinde, toplu yapının bütününe menfaatinin ilgilendiren bir konu olduğu için, bu konuda karar verme yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulunda olması gerekmektedir¹⁹⁶.

IV. TOPLANTI VE KARAR YETER SAYILARINA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI VE HAKİMİN MÜDAHALESİ

1. Toplantı Karar ve Yeter Sayısına İlişkin Aykırılığın Sonuçları

Çalışmamızın ikinci bölümünde yer alan önceki başlıklarında ayrıntısı ile açıklanan ve KMK'da yer alan kat malikleri kurullarının toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin kurallara uyulmadan yapılan toplantıların ve alınan kararların akıbetinin ne olacağı ve hangi türden bir yaptırımla karşılaşacağı konusundan kanunda herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Bu noktada öğretide ve Yargıtay uygulamalarında bir takım farklılıkla olduğu görülmektedir.

Öğretide, toplantı yeter sayısı ve karar yeter sayısına uyulmadan alınan kararlarla alakalı ikili bir ayırım yapılarak değerlendirme yapılmıştır. Bu ikili ayırım toplantı yeter sayısına uymama ve karar yeter sayısına uymama olarak ayrılmıştır. Toplantı yeter sayısı sağlanmaksızın alınan kararların, kanunun koyduğu emredici hukuk kurallarına uyulmadan alınması sebebiyle, öğretide bu nedenle uygulanacak yaptırımın kesin hükümsüzlük olduğu belirtilmiştir¹⁹⁷. Yani toplantı yeter sayısı için sayı ve arsa payı çoğunluğunun arandığı durumlarda kat malikleri yalnızca sayı çoğunluğuna göre toplanmışsa, kanunda yer alan karar nisabına uysalar dahi, toplantı yeter sayısı bakımından emredici hukuk kurallarına aykırı hareket ettikleri için, alınan

¹⁹⁶ Aynı yönde görüş için bkz. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 167 – 168; Aksi yönde görüş olarak, KMK m. 45 kapsamına giren kararları alma yetkisinin, münhasıran o yerin kendilerine özgü olduğu kat malikleri kuruluna ait olduğu ve dolayısıyla bu konuda yetkili olmayan alt ya da üst yönetim birimlerinin, olumlu veya olumsuz yöne karar almasının mümkün olmadığı yönündeki görüşler için ayrıca bkz. Şengül, **a.g.e.**, s. 581 – 583.

¹⁹⁷ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 172.

kararlar butlanla batıl olacaklardır¹⁹⁸. Ancak, yine öğretideki görüş uyarınca, karar yeter sayısına uyulmadan karar alınması durumunda, kararın oluşması için gerekli irade beyanlarında eksiklik olacağından dolayı, bu durumda alınan kararların daima yokluk sonucunu doğuracakları belirtilmiştir¹⁹⁹.

Bu konuda Yargıtay uygulaması ise bazı noktalarda öğretiden farklı olarak gelişmiştir. Yargıtay da kararların toplantı yeter sayısına uyulmadan alınması durumunda kararın mutlak butlan sebebiyle sakat olması ve aynı şekilde karar yeter sayısına uyulmadan alınacak kararın ise yok hükmünde olması konusunda öğretideki görüşler ile paralel görüşler taşımaktadır. Ancak, Yerleşik Yargıtay içtihatlarında, karar ve toplantı yeter sayısına uyulmadan alınan kararların "iptal edilebilir" nitelikte olduğu, alınan kararlar toplantı yeter sayısına uyulmadığı için mutlak butlanla sakat olsalar veya karar yeter sayısına uyulmadığı için yok hükmünde olsalar dahi, alınan bu kararların iptal edilinceye kadar geçerliliğini koruyacağı belirtilmektedir²⁰⁰. Ancak Kanaatimizce Yargıtay'ın bu konuda uyguladığı iptal edilebilirlik kuralı ve karar nisaplarına uyulmadan alınan kararların iptal edilene kadar geçerli olduğu yönündeki bu görüşleri, hukukun en temel ilkelerine aykırılık teşkil etmektedir.

Ayrıca kat malikleri kurulunca alınan kararların, toplantı ve karar yeter sayısı bakımından kanununun aradığı emredici kurallara uygun olmakla birlikte, alınan

¹⁹⁸ Ayrıca kesin hükümsüzlük hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 175; Eren, **a.g.e.**, s. 374; Nomer, **a.g.e.**, s. 65 - 67; Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 145 - 147; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 132 - 135.

¹⁹⁹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 174; Ayrıca yokluk hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 175 - 177; Eren, **a.g.e.**, s. 374 - 375.

²⁰⁰ "Mahkemece, davanın ...Tatil Sitesi'nin 02.08.2015 tarihinde yapılan kat malikleri genel kurulunun usulüne uygun yapılmadığından bahisle bu toplantıda alınan kararların yok hükmünde olduğunun tespitine ilişkin olduğu, toplantıya ...Tatil Sitesi kat maliklerinden başka ... Tatil Sitesi kat maliklerinin de katıldığı ve bu katılımı yeter sayıların sağlandığı, bu nedenle 02.08.2015 tarihli genel kurul toplantısının usulüne uygun yapılmadığı, her ne kadar davacının talebi "alınan kararların yok hükmünde olduğunun tespiti" ne ilişkin olsa da "çoğun içinde az da vardır ilkesi" gereği toplantıda alınan kararların "iptal edilebilir" nitelikte olduğu gerekçesi ile, dava konusu toplantının iptaline karar verilmiştir. hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. İncelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye ve iptali istenen toplantının olağan toplantılar için yasada öngörülen çağrı usullerine uyulmadan yapıldığı belirlenerek hüküm kurulduğuna göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına, onama harcının temyiz edene yükletilmesine oy birliği ile karar verildi." Yargıtay 20. HD, T. 23.11.2017, E. 2017/4544, K. 2017/9944, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Ocak 2021.; Ayrıca iptal edilebilirlik hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 178 - 179; Eren, **a.g.e.**, s. 387 vd.; Nomer, **a.g.e.**, s. 72 - 73; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 135.

kararda kanuna, sözleşmeye veya yönetim planına aykırılık olması durumunda ise, KMK m. 33 uyarınca kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açılabilecektir.

2. Hakimin Müdahalesi

Kat mülkiyeti ilişkisi içerisinde bulunan kat maliklerinin anlaşamamaları durumunda, aralarında çıkan uyuşmazlıkların çözümlenmesi için, “Hakimin Müdahalesi” başlıklı, KMK m. 33 uyarınca yargı yoluna başvurmaları mümkündür. Madde başlığından da anlaşılacağı üzere, burada hakimin kat maliklerinin yönetimine müdahalesi söz konusudur ve KMK m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi istenildiğinde, hakim işe el koyarak, ilgilileri dinledikten sonra, yönetim planına ve kanuna bakarak, bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre kararını vererek uyuşmazlığı giderecektir²⁰¹.

KMK m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi iki şekilde söz konusu olacaktır. Bunlardan birincisi kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlara karşı iptal davası açılmasıdır. İkincisi ise, kat maliklerinden birinin, yahut onun bağımsız bölümünden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, yönetim planı ve KMK uyarınca, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle zarara uğranılması durumlarından birine dayanan ilgililerin, anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine başvurarak, hakimin müdahalesini isteyebilecekleri durumdur²⁰².

a. İptal Davası

KMK m. 33 uyarınca, kat malikleri kurulları tarafından verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak KMK’nın 32. maddesi hükmü gereğince alınan karara aykırı oy kullanan her kat maliki, karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan kat maliklerinin ise kararı öğrenmelerinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilme imkanları

²⁰¹ Germeç, **a.g.e.**, s. 787 – 788.

²⁰² Şengül, **a.g.e.**, s. 585; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 701.

bulunmaktadır²⁰³. Toplu yapılar bakımından ise blok, ada veya toplu yapı kat malikleri kurullarına karşı iptal davası açılması mümkün olabilecektir²⁰⁴.

Bu noktada öncelikle kimlerin bu davayı açma yetkilerinin olduğu ve davanın muhatabının kimler olacağı konusunun tespit edilmesi gerekmektedir. Kurul kararının iptalini isteyen kat malikinin, kararın alınmasında alınan karara karşı olumsuz oy kullanmış olması ya da kararın alındığı kurul toplantısına katılmamış olması gerekmektedir²⁰⁵. Kurul toplantısına katılıp, toplantıda çekimser oy kullanan kat maliklerinin de dava hakkı olduğu söylenebilecektir²⁰⁶.

Kat malikleri kurulunda alınan karara karşı açılacak iptal davasında kanun tarafından dava açma süresi öngörölmüştür. KMK'nın 33. maddesinin birinci fıkrasına göre, kat malikleri kurul kararlarının iptali için düzenlenen iptal davası açma süresi, kat malikleri kuruluna katılan ve katılmayan kat malikleri açısından farklılık içermektedir. İptal davası açma süresi toplantıya katılan ve olumsuz oy kullanan malikleri açısından karar tarihinden itibaren 1 ay, kat malikleri kurulu toplantısına katılmayan kat malikleri açısından ise kurul kararlarının öğrenildiği tarihten itibaren 1 aydır²⁰⁷. İster kurul toplantısına katılmış, ister katılmamış olsun, her halde karar tarihinden itibaren 6 ay içerisinde iptal davasının açılması gerekmektedir. Bahsedilen 6 aylık süre hak düşürücü nitelikte olup, davada taraflardan biri tarafından öne sürölme dahi hakim tarafından re'sen nazara alınacaktır²⁰⁸. Ayrıca bazı durumlarda iptal davası açmak için kanun tarafından herhangi bir süre koşulu öngörölmemiştir. KMK m. 33'ün ilk fıkrası uyarınca, kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda; süre koşulunun aranmayacağı belirtilmiştir²⁰⁹. Örneğin oy birliği ile alınması gereken bir kararın oy çokluğuyla

²⁰³ Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 99; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 464; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 701; Arcak, **a.g.e.**, s. 900; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 150 - 151; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 503.

²⁰⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 172.

²⁰⁵ Arcak, **a.g.e.**, s. 900; Pulak, **a.g.e.**, s. 478 – 479; Germeç, **a.g.e.**, 791.

²⁰⁶ Pulak, **a.g.e.**, s. 479.

²⁰⁷ Arcak, **a.g.e.**, s. 900; Pulak, **a.g.e.**, s. 479; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 702.

²⁰⁸ Pulak, **a.g.e.**, s. 479.

²⁰⁹ “Yokluk nedeniyle iptali istenen 07.09.2009, 04.08.2010, 13.07.2011 ve 28.12.2011 tarihli kat malikleri genel kurul toplantısında alınan kararların tamamı yok hükmünde veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar olmayıp iptal edilinceye kadar geçerli olan kararlardandır. Davanın, bir ay ve altı ay dava açma süresi içerisinde açılmadığından süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne

alınması durumunda, alınan karar yok hükmünde olacak ve bu karara karşı iptal davası açılması için kat maliki herhangi bir süreye tabi olmayacaktır.

Açılacak iptal davasında davanın muhatabı, yani davalı olarak kimin gösterileceği hususunda ise KMK'nın 33. maddesinin birinci fıkrası ile 38. maddenin ikinci fıkrasını birlikte değerlendirerek bir sonuca varılması mümkün olacaktır. Kanunun 33. maddesinin birinci fıkrası ile 38. maddenin ikinci fıkrası birlikte değerlendirildiğinde, davacının iptal davasını, iptali istenilen kat malikleri kurulu kararına olumlu oy veren kat maliklerinin tamamına ya da bu kat maliklerini temsilen yöneticiye karşı açabileceği belirtilmelidir²¹⁰. Toplu yapılar bakımından ise, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle iptal davası açılması mümkündür²¹¹.

Açılacak iptal davasında görevli ve yetkili mahkeme, KMK'nın 33. maddesinde belirtildiği üzere, anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir. Ancak, 634 sayılı KMK'nın uygulanabilmesi için, öncelikle anataşınmazda geçerli olarak kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması gerektiğinden, kat mülkiyeti kuruluşundaki kayıtların hükümsüzlüğü yönündeki iddiaların, KMK uyarınca sulh hukuk mahkemesinde değil, genel hükümlere göre çözülerek genel görevli olan asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerekmektedir²¹². Açılan iptal

karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 17.02.2015, E. 2014/14553, K. 2015/2254, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 28 Haziran 2021.

²¹⁰ Germeç, **a.g.e.**, s. 802; “Dava kat malikleri kurulu toplantısı iptali istemine ilişkindir. Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde “Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesinde iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz” demektedir. Davacı, davasını yöneticiye karşı açabileceği gibi iptali istenen toplantıya katılıp olumlu oy veren kat maliklerinin tümüne karşı da açabilir. Bu nedenlerle mahkemece işin esasına girilerek araştırma yapıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken aksine düşüncelerle yazılı olduğu gibi hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 26.01.2018, E. 2017/11065, K. 2018/1400, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 28 Haziran 2021.

²¹¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 172; Yavuz, **a.g.e.**, s. 32.

²¹² Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 702; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgeler ile yönetim planı ve tapu kayıtlarının incelenmesinden; dava konusu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlığın çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması

davasında uygulanacak yargılama usulüne ilişkin KMK’da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle açılan iptal davalarında 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun²¹³ 316. – 322. maddelerinde düzenlenen basit yargılama usulü uygulanacaktır²¹⁴.

Açılan dava neticesinde hakim, yönetim planına, KMK’ya ve bunlarda hüküm bulunmaması halinde genel hükümler uyarınca hakkaniyete göre kararını vererek, ya açılan davayı haksız bularak davanın reddine karar verecek ya da davanın kabulü ile kurul kararının iptaline karar vererek, kararın tespit edeceği kısa bir süre içerisinde yerine getirilmesi gerektiğini ilgililere tebliğ edecektir²¹⁵. KMK’nın 33. maddesinin son fıkrasına göre, tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, 250 TL’den 2000 TL’ye kadar idarî para cezası verileceği belirtilmiştir.

gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir. Hukuki uyumsuzluklarda asliye hukuk mahkemelerinin görevi asıl, sulh hukuk mahkemesinin görevi ise istisnadır. Özel bir kanun hükmü ile açıkça sulh hukuk mahkemesinde bakılacağı bildirilmeyen bütün dava ve işler asliye hukuk mahkemesinde görülür. Bu nedenle mahkemece; asliye hukuk mahkemesinde bakılmak üzere dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, davanın esası hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 27.11.2018, E. 2017/2402, K. 2018/7572, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Ocak 2021.

²¹³ T. 04.02.2011, 27836 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu.

²¹⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 707; Germeç, **a.g.e.**, s. 805; Ayrıca basit yargılama usulü ile alakalı olarak ayrıntılı bilgi için bkz. Baki Kuru, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s. 609 vd.; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz vd., **Medeni Usul Hukuku**, 5. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 733 vd.; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammet Özekes, **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 6. Bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 449 vd.; Filiz Berberoğlu Yenipınar, **Basit Yargılama Usulü**, İstanbul, Aristo Yayınevi, 2018, s. 24 vd.

²¹⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 176; “Mahkemece dava konusu anataşınmaza ilişkin tapu kayıtları, yönetim planı, iptali istenen 12/04/2015 günlü kat malikleri kurul kararının içinde bulunduğu karar defteri ile bu kararların alındığı tarihteki bu toplantılara çağrı için kat malikleri adına çıkarılan çağrı belgelerinin, hazırlan listelerinin ve gündemin, kat malikleri kurulu toplantısında vekil ile temsil edilen kat maliklerinin vekaletnamelerinin, çağrı davetiyelerinin davacılara tebliğine ilişkin tüm bilgi ve belgelerin ilgili yönetimden celbedilerek 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri gereğince alınan kararların bağımsız bölüm maliki ve arsa payı bakımından yeterlilik sayıları incelenmeli, toplantıya katılıp muhalefet şerhi bulunmayan bağımsız bölüm malikleri bakımından dava açma haklarının olmadığı hususu göz önünde bulundurulmalı, KMK’nın 33. maddesinde belirtilen 1 ve 6 aylık süreler içerisinde dava açılıp açılmadığı hususu incelenmeli, alınan kararların mahiyeti itibarıyla butlanla yada yoklukla malul olup olmadığı hususu değerlendirilmeli, bu konuda uzman bilirkişilerden rapor alındıktan sonra hüküm kurulması gerekirken anılan gerekçe ile birleşen davanın reddine, asıl davanın ise konusuz kaldığından esas hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 04.04.2019, E. 2019/1525, K. 2019/2310, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 28 Haziran 2021.

b. Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyenlere Karşı Başvuru

KMK uyarınca bir diğer hakimin müdahalesi şekli, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere karşı hakime başvurdur. KMK'nın 33. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde düzenlenen hükme göre, kat maliklerinden birinin yahut onun bağımsız bölümünden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, yönetim planı ve KMK uyarınca borç ve yükümlüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat malikinin hakimin müdahalesini isteyebileceği belirtilmiştir²¹⁶. Örneğin, bağımsız bölümde çeşitli aletlerle gürültü yaparak diğer kat maliklerini rahatsız etmek, mesken olarak özgülünen bağımsız bölümünü diğer kat maliklerinin rızası olmadan işyeri olarak kullanmak, bağımsız bölümünü ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanmak, ortak yerlerde diğer kat maliklerinin rızası olmaksızın bağımsız bölüme balkon ekleme veya çekme kata camekan ilave etmek gibi inşaat ve değişiklik yapmak gibi eylemler dava açılmasına yol açan davranışlara örnek olarak gösterilebilecektir²¹⁷.

Kimlerin bu davayı açma yetkilerinin olduğu ve davanın muhatabının kimler olacağı konusunun tespit edilmesi gerekmektedir. Bu davanın davacısı, borç ve yükümlülüklerine aykırı davranan kişinin davranışlarından zarar gören kat malikleri olabileceği gibi bunun yanında, kat maliki olmayıp, bir bağımsız bölümden kira sözleşmesi, oturma hakkı veya başka bir nedene dayanarak oturan kişilerin de bu çerçevede dava hakları bulunmaktadır²¹⁸. Kat maliki olmayanların dava açma hakkı, kat maliklerinin dava açma hakkına nazaran daha sınırlı olup bu kişiler, ancak oturdukları bağımsız bölümden ve anataşınmazın ortak yerlerinden yararlanmalarını kısıtlayan işlem ve davranışlara karşı hakimin müdahalesini isteyebileceklerdir²¹⁹. Ayrıca iptal davasından farklı olarak, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere karşı başvuru ile hakimin müdahalesinin istendiği bu davada, KMK'nın 35.

²¹⁶ Arcak, **a.g.e.**, s. 900; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 152; Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 504.

²¹⁷ Bu konuda diğer örnekler için ayrıca bkz. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 177; Reisoglu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 99 – 100; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 703.

²¹⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 705; Pulak, **a.g.e.**, s. 483; Arcak, **a.g.e.**, s. 901 vd.; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 150 – 151.

²¹⁹ Germeç, **a.g.e.**, s. 796; Arcak, **a.g.e.**, s. 901 vd;

maddesinin birinci fıkrasının i bendi uyarınca, yöneticinin de bu davayı açma hakkı bulunmaktadır²²⁰.

Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere karşı başvuru ile hakimın müdahalesinin istendiği bu davalarda husumet, borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen bağımsız bölüm maliki veya bağımsız bölümden yararlanan kiracı, oturma hakkı sahibi, intifa hakkı sahibine karşı yöneltilecektir²²¹. Bağımsız bölümden faydalanan kişi kiracı, oturma hakkı sahibi, intifa hakkı sahibi veya bağımsız bölüm malikinin rızası ile bağımsız bölümden yararlanan bir kişi ise, bu durumda KMK m. 18'in ikinci fıkrası ve KMK m. 22'nin birinci fıkrası uyarınca, bu kişiler borç ve yükümlülüklerden kat maliki ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarından, açılacak davanın kat maliki ile birlikte bağımsız bölümü kat malikinin rızasıyla kullanan kişilere karşı birlikte yöneltilmesi de mümkündür²²². Ancak anagayrimenkulün sigortalatılmasına ilişkin sigorta primleri ile alakalı borçlarda müteselsil sorumluluk kabul edilmediğinden, bu prim borçlarının yerine getirilmemesi durumlarında dava yalnızca bağımsız bölüm malikine karşı açılacaktır²²³.

Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere karşı başvuru ile hakimın müdahalesinin istendiği bu davalarda, dava açmak için kanunda bir hak düşürücü nitelikte süre belirlenmemiş olup, ilgilinin haksız eylem devam ettiği süre boyunca bu davayı açabilmesi mümkündür.

Bu noktada KMK'nın 32. maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan hükümden bahsetmekte fayda vardır. İlgili hükümde, anagayrimenkulün kullanılmasından veya

²²⁰ Germeç, **a.g.e.**, s. 798; "Davalılar tarafından sitenin ortak yerlerinde yapıldığı iddia edilen müdahalenin önlenmesini, kat malikleri veya kat maliklerinden alacağı yetkiye dayanarak yönetici (kat maliki olsun olmasın) isteyebilir. Dosyadaki bilgi ve belgelerden; sitenin birden fazla ada ve parsel üzerinde kurulduğu, davacının dava tarihi itibarıyla bu ada ve parseller üzerindeki taşınmazlarda malik veya yönetici olup olmadığı, yönetici ise kat malikleri kurulunca uyumsuzluk konusunda dava açılması için davacıya yetki verilip verilmediği araştırılmadan davanın kabulüne karar verildiği anlaşıldığından; mahkemece, açıklanan hususlar araştırılarak ilgili bilgi ve belgeler getirtilip tarafların gösterecekleri deliller toplanarak oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi yerine, eksik araştırma ve inceleme ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir" Yargıtay 20. HD, T. 25.10.2016, E. 2015/21758, K. 2016/11667, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 28 Haziran 2021.

²²¹ Pulak, **a.g.e.**, s. 483; Germeç, **a.g.e.**, s. 800; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 177.

²²² Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 706; Ayrıca benzer görüş olarak, husumetin hem kat malikine hem de bağımsız bölüm kullanıcısına yöneltilmesinin, hükmün infazı sırasında ortaya çıkabilecek zorlukları önleyeceği yönündeki görüş için ayrıca bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 483.

²²³ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 706.

yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıkların kat malikleri kurulunca çözülüp karara karara bağlanacağı belirtilmiştir. Uygulamada ortaya çıkan sorun, her türlü uyuşmazlık konusunda kat malikleri kurulunun yetkili olup olmadığı ve kat malikleri kuruluna başvurulmadan dava açılıp açılmayacağı hususudur. Yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca, anataşınmazın gündelik kullanılmasından ya da yönetici seçimi ve denetimi, ortak giderlerin yapılma tarzı gibi yönetime ilişkin uyuşmazlıklar söz konusu olduğunda, öncelikle KMK m. 32 üçüncü fıkra uyarınca kat malikleri kuruluna başvurulmalı, bu konuda kat malikleri kurulunda bir karar alınmadığı veya kat malikleri kurulu tarafından alınan karara razı olunmadığı takdirde, ilgililerin KMK m. 33 uyarınca hakimin müdahalesini istemesi gerekmekte, aksi halde açılacak dava önce kat malikleri kuruluna başvuru yapılmamış olması nedeniyle dava şartı yokluğundan usulden reddedilecektir²²⁴. Ancak mesken olarak özgülünen bağımsız bölümlerin kat maliklerinin rızası olmaksızın özgülendiği amaç dışında kullanılması, bağımsız bölümün KMK'nın 24. maddesinde belirtilen yasaklanmış amaçlarla kullanılması, mimari projeye aykırı değişiklikler yapılması, ortak yerlere müdahale, ortak giderlerin ödenmemesi gibi kat maliklerinin mülkiyet

²²⁴ Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 100; Pulak, **a.g.e.**, s. 461; “Dava; 04/11/2012 tarihli toplu yapı temsilciler kurulunda alınan kararların iptali istemine ilişkindir. İncelenen dosya kapsamına göre, Aktürk Rapsodi Evleri Sitesi Yönetim Planının 47. maddesi uyarınca toplu yapı kat malikleri kurulunun bağımsız bölüm maliklerinin tamamından oluştuğu ve 48. maddesine göre ise, bu kurula tüm kat maliklerinin katılma hakkı olup, yönetim planının 59. maddesi uyarınca toplu yapı kat malikleri kurulu kararı ile toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulacağı hususunun düzenlenmesi karşısında, davacıların toplu yapı temsilciler kurulu kararına karşı, toplu yapı kat malikleri kuruluna itiraz etmeleri ve yöneticilerin sorumluluğu yolunda hukuki yollara başvurma hakları bulunduğu anlaşılmakla, alınan kararın toplu yapı kat malikleri kurulu kararı olmadığı, toplu yapı temsilciler kurulu kararı olduğu tespit edilmekle davanın reddi yönünde hüküm kurulmasında bir isabetsizlik bulunmadığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına aşağıda yazılı onama harcının davacıya yükletilmesine oybirliğiyle karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 17.01.2018, E. 2017/971, K. 2018/202, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 27 Ocak 2021; “Mahkemece; yönetici varken mahkemece yönetici seçilemeyeceği ve davacının davadaki talepleri için öncelikle 634 sayılı Kanunun 32/2. maddesi uyarınca kat malikleri kuruluna başvuruda bulunma zorunluluğu olduğundan davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava, hâkimin müdahalesi ve yeni yönetici atanması istemine ilişkindir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edene yükletilmesine 04/02/2019 günü oy birliği ile karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 04.02.2019, E. 2017/6203, K. 2019/526, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 28 Haziran 2021.

hakkını ilgilendiren durumlarda, ilgili kat malikinin doğrudan mahkemeye başvurarak hakimın müdahalesini istemesi mümkündür²²⁵.

Açılacak iptal davasında görevli ve yetkili mahkeme, KMK'nın 33. maddesinde belirtildiği üzere, anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir. Ancak, iptal davası başlığında bahsettiğimiz gibi, 634 sayılı KMK'nın uygulanabilmesi için, öncelikle anataşınmazda geçerli olarak kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması gerektiğinden, kat mülkiyeti kuruluşundaki kayıtların hükümsüzlüğü yönündeki iddiaların, KMK uyarınca sulh hukuk mahkemesinde değil, genel hükümlere göre çözülerek genel görevli olan asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerekmektedir²²⁶. Açılan iptal davasında uygulanacak yargılama usulüne ilişkin KMK'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle açılan iptal davalarında 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 316. – 322. maddelerinde düzenlenen basit yargılama usulü uygulanacaktır²²⁷.

Açılan dava neticesinde hakim, yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve bunlarda hüküm bulunmaması halinde genel hükümler ile hakkaniyete göre kararını vererek, ya açılan davayı haksız bularak davanın reddine karar verecek ya da davanın kabulü ile kararın tespit edeceği kısa bir süre içerisinde yerine getirilmesi gerektiğini ilgililere tebliğ edecektir²²⁸. KMK'nın 33. Maddesinin son fıkrasına göre, tespit edilen

²²⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 774 - 775; Pulak, **a.g.e.**, s. 462.

²²⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 702; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgeler ile yönetim planı ve tapu kayıtlarının incelenmesinden; dava konusu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlığın çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir. Hukuki uyuşmazlıklarda asliye hukuk mahkemelerinin görevi asıl, sulh hukuk mahkemesinin görevi ise istisnadır. Özel bir kanun hükmü ile açıkça sulh hukuk mahkemesinde bakılacağı bildirilmeyen bütün dava ve işler asliye hukuk mahkemesinde görülür. Bu nedenle mahkemece; asliye hukuk mahkemesinde bakılmak üzere dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, davanın esası hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 27.11.2018, E. 2017/2402, K. 2018/7572, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 15 Ocak 2021.

²²⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 707; Germeç, **a.g.e.**, s. 805; Ayrıca basit yargılama usulü ile alakalı olarak ayrıntılı bilgi için bkz. Kuru, **a.g.e.**, s. 609 vd.; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz vd., **a.g.e.**, s. 733 vd.; Pekcanitez, Atalay, Özkes, **a.g.e.**, s. 449 vd.; Berberoğlu Yenipınar, **a.g.e.**, s. 24 vd.

²²⁸ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 179.

süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, 250 TL'den 2000 TL'ye kadar idarî para cezası verileceği belirtilmiştir.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YÜRÜTME ORGANI OLARAK TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULU

Çalışmamızın üçüncü bölümünde, yürütme organı olarak toplu yapılarda yönetici (yönetim kurulu) kavramı incelenecek ve yöneticinin ya da yönetim kurulunun atanması, yöneticide aranacak şartlar, yöneticinin görevleri, hakları, sorumlulukları ve görevinin sona ermesi hususları ayrıntılı şekilde açıklandıktan sonra toplu yapılarda geçici yönetim kavramından bahsedilecektir. Toplu yapılarda denetim organı ise yine üçüncü bölümün içinde, yöneticinin (yönetim kurulunun) denetlenmesi başlığı altında, ayrıntıları ile incelenecektir.

I. GENEL HATLARIYLA TOPLU YAPILARDA YÜRÜTME ORGANI OLARAK YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULU

Kural olarak toplu yapılara ait ortak yer ve tesislerin yönetim yetkisi kat malikleri kurullarında olsa da, toplu yapı kapsamında yer alan yüzlerce ve hatta binlerce kat malikinin kendilerine tanınan yönetim yetkisini kullanarak, toplu yapının yönetimiyle alakalı iş ve işlemleri doğrudan yapmaları çok zor hatta imkansız olduğundan, bu yönetim görevleri, kanun ve yönetim planında yer alan hükümler uyarınca, kat malikleri tarafından seçilecek yöneticiler veya yönetim kurulu tarafından yerine getirilecektir¹.

Bu çerçevede KMK'nın 71. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulunun blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat maliklerinin kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı kat malikleri veya temsilciler kurulunun ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atayacağı belirtilmiştir². Madde metninin başında yer alan “yönetim planında başka türlü

¹ Germeç, a.g.e., s. 1294.

² Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 672; Karahacıoğlu, Ergin, a.g.e., s. 1252; Karahasan, a.g.e., C. 2, s. 483/86.

düzenlenmedikçe” ifadesi gereğince, bu hükmün emredici bir hüküm olmadığı anlaşılmaktadır³. Yani yönetim planında, KMK m. 71’de yer alan hükümler değiştirilerek toplu yapının ihtiyaçlarına özgü düzenlemeler yapmak mümkündür. Peki yönetim planında yapılacak düzenleme ile toplu yapılarda blok yöneticiliğinin kaldırılarak, bu görevin ada, parsel veya toplu yapı yönetimine verilmesi mümkün müdür? Öğretide bu konuda farklı görüşler yer almaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre, KMK’nın 34. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir şeklindeki hükmü ve bunun yanında, Yargıtay’ın sekizden az bağımsız bölüm maliki bulunan taşınmazlarda, kat maliklerinden birisinin istemesi halinde, yönetici atanmasının zorunlu olduğu yönündeki içtihatları dikkate alındığında, KMK’nın 71. maddesinin birinci fıkrasında yer alan yönetim planında başka türlü düzenleme yer alabileceği hükmünün, blok yapılar için yönetici atanmayabileceği şeklinde yorumlanmaması gerekmektedir⁴. Ancak öğretide aksi görüş olarak, toplu yapının niteliğine göre, yönetim planı ile, yönetim yetkisinin parsel veya ada yöneticisine veya doğrudan toplu yapı yöneticisine bırakılmış olabilesinin mümkün olabileceği ve bu durumda blok yöneticisi atama zorunluluğundan söz edilemeyeceği gibi, bu konuda kat maliklerinin hakimın müdahalesini isteyerek blok yapıya yönetici atanmasını istemesinin de mümkün olmayacağı yönünde görüş de bulunmaktadır⁵.

KMK’nın 71. maddesinin birinci fıkrasında açıkça blok niteliğinde olan yapılar için, blok niteliğinde olmayan yapılar için ve toplu yapının bütünü için yönetici atanabileceği belirtilmesine rağmen, kanunda ada yöneticisi ile alakalı bir düzenleme yer almamaktadır. Her ne kadar kanunda ada yöneticisine ilişkin bir hüküm bulunmasa da ve çalışmamızda ada yöneticisine ilişkin açıklamalara yer verilmemiş olsa da yönetim planında yer alacak bir düzenleme ile ada kat maliklerinin, ada kapsamında yer alan ortak yer ve tesisler için de yönetici atanmasının mümkün olduğunu söyleyebiliriz⁶.

³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 197; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 212.

⁴ Pulak, **a.g.e.**, s. 705; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 216 - 217

⁵ Şengül, **a.g.e.**, s. 594.

⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 198; Aksi yönde görüş olarak, birden fazla parselde oluşan adanın, ortak yer ve tesisleri olsa dahi, maddede bu durum belirtilmediğinden, ada yöneticisi olamayacağı yönünde görüş için ayrıca bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 704.

Bu noktada önemle belirtmek isteriz ki, toplu yapı kapsamındaki alt ve üst yönetim organlarına ilişkin hükümler tek bir madde olarak KMK m.71’de düzenlenmişse de KMK m. 74’ün yaptığı atıf gereğince, KMK’da genel hükümlerde yöneticiye ilişkin yer alan hükümler de toplu yapılara uygun düştüğü ölçüde ele alınacaktır.

A. Toplu Yapılarda Yöneticilerin Seçimi ve Atanması

1. Blok Yapılarda

KMK’nın 71. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu tarafından blok için yönetici atanacağı belirtilmiştir. Bu çerçevede blok yöneticisi, yöneticinin görevlerini düzenleyen, KMK m. 35 – 37’de yer alan iş ve işlemleri yerine getireceklerdir⁷.

Burada öncelikle, toplu yapı kapsamında yer alan her blok için yönetici atanmasının zorunlu olup olmadığının tartışılması gerekmektedir. Bu konuda tabi ki ilk olarak bakılması gereken yer toplu yapı yönetim planı olacaktır. Şayet toplu yapı yönetim planı ile, toplu yapı kapsamında yer alan her blok için, bloktaki bağımsız bölüm sayısına bakmaksızın, yönetici atanması gerektiği belirtilmişse, bu durumda toplu yapı kapsamındaki her blok için yönetici atanmasının zorunlu olacağı açıktır⁸. Ancak yönetim planında bu konuda bir düzenleme olmadığı takdirde durum ne olacaktır? Bu durumda ise genel hükümlerde yer alan KMK m. 34’ün ikinci fıkrası uyarınca değerlendirme yapmamız gerekmektedir. KMK m. 34’ün ikinci fıkrası uyarınca, anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanmasının mecburi olduğu belirtilmiştir⁹. Şayet blokta yer alan bağımsız bölüm sayısı sekizden az ise bloğa yönetici atanması zorunlu olmayacak ve bu durumda kat

⁷ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 672; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1252; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/86.

⁸ Şengül, **a.g.e.**, s. 593.

⁹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 208; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 140; Reisoğlu, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 117; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 686; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 191; Tekinay, **a.g.e.**, s. 110; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 465; Sirmen, **a.g.e.**, s. 488; Akıntürk, **a.g.e.**, s. 426; Turhan Esener, Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. Bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 313; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 176.

maliklerinin yönetim işini uygulama ve yürütmeyi de kapsayacak şekilde, yapması gerekecektir¹⁰. Ancak blokta bulunan bağımsız bölüm sayısının sekizden az olması durumunda, kat maliklerinin aralarında anlaşma sağlayarak zorunlu olmamasına rağmen, yönetici atamalarına da bir engel bulunmamaktadır¹¹. İster bloktaki bağımsız bölüm sayısı sekizden fazla, ister sekizden az olsun, her halükarda, kat maliklerinin yönetici seçimi konusunda aralarında anlaşamamaları durumunda hakimin müdahalesi söz konusu olacak ve KMK'nın 34. maddesinin 6. fıkrası uyarınca hakim tarafından ilgili taşınmaza yönetici atanması mümkün olacaktır¹². Özet olarak blok yapılarda yöneticinin kat maliklerince ya da şartlar olduğu takdirde hakim tarafından atanacağını söylemek yerinde olacaktır.

KMK m. 71'in ikinci fıkrasının ilk cümlesinde, blok yapılarda yönetici seçimine ilişkin karar yeter sayısı düzenlenmiştir. Buna göre, blok yöneticisinin, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçileceği hükme bağlanmıştır. Buradaki sayı ve arsa payı çoğunluğunun, kurul toplantısına katılanların sayı ve arsa payı çoğunluğu mu yoksa blokta yer alan bütün bağımsız bölüm maliklerinin mi sayı ve arsa payı çoğunluğu olacağı konusunda soru işaretleri oluşabilmektedir. Kanaatimizce, yönetici seçimindeki kat malikleri kurulu kararının, blokta yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile alınması gerekmektedir¹³. Yerleşik Yargıtay içtihatlarında da ister ilk toplantı ister ikinci toplantılar olsun, blok yöneticisinin, bloktaki tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçileceği belirtilmiştir¹⁴.

¹⁰ Şengül, **a.g.e.**, s. 592.

¹¹ Reisoğlu, **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 117; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 176.

¹² Germeç, **a.g.e.**, s. 915; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 215

¹³ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 208; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 191-192; Tekinay, **a.g.e.**, s. 110.

¹⁴ Şengül, **a.g.e.**, s. 597; "Dosyada bulunan bilgi ve belgelere göre, dava konusu sitede 96 bağımsız bölüm bulunduğu, iptali istenen kat malikleri kurulu toplantısının ikinci toplantı olup toplantıya 11 asil ve 24 vekaleten olmak üzere toplam 35 bağımsız bölüm malikinin katıldığı anlaşılmıştır. Kat Mülkiyeti Kanununun yönetici ve denetçi atanmasıyla ilgili 34 ve 41. maddelerinde, bu atamaların kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun oyu ile yapılması gerektiği hükme bağlanmış, emredici nitelikte olan bu hükümlerin uygulanması Kat Mülkiyeti Kanununun 30.maddesinin son fıkrası uyarınca toplantı yeter sayısına bakılmaksızın yapılan ikinci toplantıda da aranmaktadır. Başka bir söyleyişle, toplantı yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan kat malikleri kurulu toplantısında, katılanların çoğunluğunun oyları ile genel idari konularda karar alınabilir ise de yönetici ve denetçi seçimiyle ilgili karar alınamayacağından; mahkemece, Kanunun 34 ve 41. maddelerinde yazılı çoğunluk sağlanmadan

2. Blok Niteliğinde Olmayan Yapılarda

KMK'nın 71. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat maliklerinin, kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, yönetici atayacağı belirtilmiştir¹⁵. Bu noktada blok niteliğinde olmayan yapılar ibaresiyle ne kastedildiğinden bahsetmek gerekmektedir. Blok niteliğinde olmayan yapılarla kastedilen bir katlı, dubleks veya tripleks şekilde, birbirine bitişik ya da ayrı düzende bulunan bağımsız bölümlerdir¹⁶.

Kanunda açıkça blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat maliklerinin, kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici atayacağı öngörülmüştür. Kanunda yer alan madde metninin zıt anlamıyla değerlendirildiğinde, kendilerine özgülenen ortak yer ve tesis bulunmayan blok niteliğinde olmayan yapılar için, yönetici atanmasına gerek kalmayacaktır. Yani, yönetim planında aksine bir hüküm bulunmadıkça, kendilerine özgülenen ortak yer ve tesis bulunmayan blok niteliğinde olmayan yapılar için, herhangi bir yönetici tayininden söz edilemeyecek, bunlara ilişkin yönetim işleri toplu yapı yönetim organı tarafından yerine getirilecektir. Bu durumda da kendilerine özgülenen ortak yer ve tesis bulunmayan blok niteliğinde olmayan yapılar bakımından, yönetici atanmasının zorunlu olmadığını söyleyebiliriz¹⁷.

Kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisleri bulunan blok niteliğinde olmayan yapılarda yönetici seçimine ilişkin karar nisabına ilişkin hükümler KMK m. 71'in ikinci fıkrasının ilk cümlesinde düzenlenmiştir. Buna göre, yönetici, blok niteliğinde olmayan yapıların maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir. Yerleşik Yargıtay içtihatlarında da açık şekilde belirtildiği üzere, buradaki

alınan yönetici ve denetçi seçimiyle ilgili kararların iptaline karar verilmesi yerine, alınan kararların iptal edilmesini gerektirecek bir sebebin bulunmadığı gerekçesiyle açılan davanın reddi doğru görülmüştür.” Yargıtay 20. HD, T. 21.05.2019, E. 2019/2330, K. 2019/3558, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 28 Haziran 2021.

¹⁵ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 672; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1252; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/86.

¹⁶ Şengül, **a.g.e.**, s. 59.

¹⁷ Şengül, **a.g.e.**, s. 602; Pulak, **a.g.e.**, s. 704.

pay ve arsa payı çoğunluğu, kurul toplantısına katılanların sayısı ve arsa payı çoğunluğu değil, blok yöneticisi seçiminde de bahsettiğimiz gibi, blok niteliğinde olmayan yapılarda yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerinin sayısı ve arsa payı bakımından çoğunluktur¹⁸.

3. Toplu Yapının Bütününde

KMK'nın 71. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, toplu yapı temsilciler kurulunun, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atayacağı hükme bağlanmıştır¹⁹. Bu noktada bizzat kanun metninde yer alan ifadeden ötürü, sanki toplu yapıya yönetici ataması yapılmasının ancak toplu yapı temsilciler kurulu kararı ile mümkün olduğu, toplu yapı kat maliklerinin bu konuda yetkisinin olmadığı gibi bir anlam çıkmaktaysa da, hukuken kanun metninden böyle bir sonuca varmak mümkün değildir. Daha önceki başlıklarda ayrıntısı ile açıklandığı üzere, toplu yapılarda kat malikleri kurulu zorunlu bir organ olup, kat maliklerinin görevini toplu yapı temsilciler kuruluna devretmeleri istisnadır ve ancak yönetim planında yer alacak hükümlerle, yetkilerini toplu yapı temsilciler kuruluna devretme imkanı bulunmaktadır²⁰. Hal böyle olunca, temel ilke gereği, yönetim ve dolayısıyla yönetici atama yetkisinin toplu yapı kat malikleri kurulunda olması gerekirken, KMK'nın 71. maddesinin birinci fıkrasında yer alan hüküm, kanaatimizce hatalı olarak kaleme alınarak, istisnai yönetim organı olan toplu yapı temsilciler kurulunun yönetici atamasını düzenlemiştir. Sonuç olarak, toplu yapı ortak yer ve tesislerinin yönetimi doğrudan kat maliklerine aitse yöneticiyi atama yetkisi de toplu yapı kat malikleri kurulunda, şayet toplu yapı ortak yer ve tesislerinin yönetimi, yönetim planı ile toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılmışsa, bu durumda yöneticiyi atama yetkisi de toplu yapı temsilciler kurulunda olacaktır²¹.

Toplu yapı yöneticisinin seçilmesiyle alakalı olarak istenen karar nisabı konusuna gelecek olursak, bu konuda kanunda, blok ve blok niteliğinde olmayan

¹⁸ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 208; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 191-192; Tekinay, **a.g.e.**, s. 110.

¹⁹ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 672; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1252; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/86.

²⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, I, C, 1 – 2.

²¹ Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 227 – 228; Şengül, **a.g.e.**, s. 606 – 607.

yapıların yöneticilerinin seçimiyle ilgili öngörülen karar nisabından farklı bir karar nisabının öngörüldüğü görülmektedir. KMK m. 71'in ikinci fıkrasının son cümlesine göre, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yöneticinin, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacağı belirtilmiştir²². Kanun koyucunun toplu yapı yöneticisinin seçilmesinde blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların yönetici seçiminde olduğu gibi nitelikli çoğunluk aramamasının sebebi, kanaatimizce, toplu yapılarda yönetici atanamaması suretiyle bir kriz çıkmasının önüne geçilmek istenmesi olarak düşünülmektedir²³. Toplu yapıda yönetici seçiminin yapıldığı bu kurul toplantılarında, KMK m. 30 çerçevesinde, ilk ve ikinci toplantılar için toplanma ve karar yeter sayısına ilişkin toplanma yeter sayılarına ilişkin kuralların geçerli olacağını da unutmamak gerekmektedir²⁴.

KMK m. 71 düzenlemesinde, toplu yapı yöneticilerinin sayısına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Hükmün lafzından anlaşıldığı üzere, kanun koyucu bu hususun hukukun emredici kurallarına aykırı olmamak koşulu ile yönetim planında düzenlenmesini istemiştir. Ancak toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesislerin yönetimi söz konusu olduğundan, tüm bu görevlerin bir kişi tarafından yerine getirilmesi son derece güç olup, toplu yapı kat malikleri veya temsilciler kurulunca en az üç kişiden oluşan yönetim kurulunun seçilmesi kanaatimizce uygun olacaktır²⁵.

4. Yöneticinin Hakim Tarafından Atanması

Toplu yapılarda yöneticinin hakim tarafından atanması hususunda, KMK m. 66 vd. hükümlerinde bir düzenlemeye yer verilmediğinden, KMK m.74'ün yaptığı atıf uyarınca, KMK'nın genel hükümlerinde yer alan hakimin yönetici atamasına ilişkin düzenlemelerin incelenmesi gerekmektedir. KMK'nın 34. maddesinin altıncı fıkrasında, kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşılamadığı veya toplanıp bir yönetici atayamadığı durumlarda, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de

²² Germeç, **a.g.e.**, s. 1296.

²³ Pulak, **a.g.e.**, s. 706.

²⁴ Şengül, **a.g.e.**, s. 610; Ayrıca ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, III, A, 1 - 2.

²⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1296; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 202.

dinlendikten sonra, gayrimenkule hakim tarafından bir yönetici atanacağı belirtilmiştir²⁶. Kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşılamamaları durumu, genellikle sekizden az bağımsız bölümü bulunan ve bu nedenle yönetici atanması zorunlu bulunmayan anataşınmazlarda, bir yönetici atanıp atanmaması hususunda çıkan anlaşmazlık olarak görülmekte iken, kat maliklerinin toplanıp yönetici atayamamaları ise, yönetici seçimiyle alakalı kurul toplantısının hiç yapılamaması veya yapılan toplantılarda yönetici seçimi için kanunun aradığı çifte çoğunluğun sağlanamamış olmasıdır²⁷.

İlk ihtimal olan, sekizden az bağımsız bölümü bulunan ve bu nedenle yönetici atanması zorunlu bulunmayan anataşınmazlarda, bir yönetici atanıp atanmaması hususunda çıkan anlaşmazlıklarda, maliklerden birinin sulh mahkemesine başvurması durumunda, hakim anataşınmaza bir yönetici atayabilir²⁸. Böyle bir istemle açılan davada mahkemece yapılacak olan incelemede, sekizden az bağımsız bölüm bulunan hallerde anataşınmaza bir yönetici atanması gerekip gerekmediği hususu incelenecektir²⁹. Mümkünse diğer kat maliklerini de dinleyerek yapılan inceleme neticesinde hakim tarafından anataşınmaza yönetici atanması gerekli görüldüğü takdirde, anataşınmaza yönetici atanmasına karar verecektir. İkinci ihtimal olan kat malikleri kurul toplantısının hiç yapılamaması veya yapılan toplantılarda kanunun

²⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 686; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 192; Tekinay, **a.g.e.**, s. 110; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 466; Sirmen, **a.g.e.**, s. 488; Akıntürk, **a.g.e.**, s. 426; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 313; “Somut olayda anataşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulu olup toplam 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kat malikleri kurulu tarafından 05.09.2009 tarihinde seçilen yöneticinin görev süresi bir yıl sonra 05.09.2010 tarihinde dolmuş olduğu ve kat maliklerinin yeni yönetici seçmedikleri anlaşılmıştır. Kat Mülkiyeti Yasası’nın 34. maddesinin 2. fıkrasına göre, anagayrimenkulün sekiz ya da daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanmasının zorunlu olduğu, bu sebeple mahkemece Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 34/6 maddesi gereği gayrimenkule yönetici atanmasına karar verilmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçeyle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 03.04.2014, E. 2013/20682, K. 2014/6104, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 03 Şubat 2021.

²⁷ Pulak, **a.g.e.**, s. 512; Germeç, **a.g.e.**, s. 918; Anagayrimenkuldeki bağımsız bölüm sayısı sekizden az olduğu durumlarda, hakime gidilmesinin mümkün olmaması gerekmekte olup, yönetici tayini zorunlu olmalıdır ki, kat maliklerinin bu zorunluluğa uymamaları halinde hakim müdahalesi istenebilsin. Yani, yöneticinin hakim marifetiyle tayini, yönetici tayini hakkındaki kanun hükmüne uymamanın bir yaptırımıdır. Sonuç olarak, bağımsız bölüm sayısı sekizden az olan yerler açısından yönetici tayini zorunlu olmadığı için, hakim yönetici ataması gibi bir yaptırımın da söz konusu olmayacağına ilişkin ayrıca bkz. Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 215; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 142.

²⁸ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 199; Arcak, **a.g.e.**, s. 999 – 1000.

²⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 513; Arcak, **a.g.e.**, s. 1000 – 1001.

aradığı çifte çoğunluk sağlanamadığı gerekçesi ile kat maliklerinin bir yönetici atayamamaları durumunda ise hakim, yine kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine, mümkünse diğer kat maliklerini de dinleyerek, bir yönetici atanmasına karar verecektir³⁰. Bu noktada önemle belirtilmesi gerekmektedir ki, kanunda aranan toplantı ve karar yeter sayılarına uygun olsun veya olmasın, kat malikleri tarafından atanmış olan bir yöneticinin varlığı halinde, bu yöneticinin atandığı kat malikleri kurulu kararının da iptali, yönetici atanmasına ilişkin dava ile birlikte istenmediği sürece, mahkemece yönetici ataması yapılamayacaktır³¹.

Belirttiğimiz gibi yönetici atama konusunda asli yetkili organ kat malikleri kuruludur. Hakimden yönetici atanması istenmeden önce, bir ön koşul olarak, kat malikleri kuruluna başvurup sonuç alınmadığının belgelenmesi gerekmektedir³².

Hakim tarafından atanan bu yönetici, ister kat maliklerinden birisi olsun ister kat malikleri dışından biri olsun, aynen kat malikleri kurulunca atanan bir yönetici gibi tüm yetkilere sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olacaktır³³. Ayrıca ister kat malikleri kurulunca seçilmiş olsun, isterse hakim tarafından atanmış olsun, yöneticiliğe getirilen kimsenin bu görevi kabul zorunluluğu bulunmamaktadır³⁴.

B. Toplu Yapı Yöneticisinde Aranacak Şartlar

Toplu yapı yöneticisinde aranacak şartlarla alakalı olarak, toplu yapılara ilişkin özel hükümlerin düzenlendiği KMK m. 66 vd. maddelerinde bir düzenleme yer almadığından, KMK M. 74'ün yaptığı atıf gereği, KMK'daki genel hükümler çerçevesinde açıklama yapmak gerekmektedir. Bu konuda KMK'nın 34. maddesinin birinci fıkrasına baktığımızda, kat maliklerinin, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından bir kat malikinden seçecekleri bir kimseye ya da dışardan seçecekleri bir kimseye veya bir kurula verebilecekleri öngörülmüştür.

Yönetici veya yönetim kurulu üyesi olacak kişinin, her şeyden önce fiil ehliyetine sahip olması gerektiği, velayet ve vesayet makamlarının iznini almak

³⁰ Germeç, **a.g.e.**, s. 918; Arcak, **a.g.e.**, s. 1001 – 1002.

³¹ Pulak, **a.g.e.**, s. 513.

³² Arcak, **a.g.e.**, s. 999

³³ Germeç, **a.g.e.**, s. 918.

³⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 687.

şartıyla, ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlının da yönetici olma hakkının olduğu ve siyasi haklardan yoksunluk ya da kamu hizmetlerinden yasaklanmanın da yöneticiliğe engel olmadığını söyleyebiliriz³⁵. Ayrıca, kanunda aksine bir düzenleme olmadığından, kat maliklerinin yönetici olma haklarını engelleyici veya eşitliği bozacak şekilde birtakım sınırlamalar getirilmediği sürece, kat malikleri dışından atanacak olan yönetici veya yönetim kurulu üyeleri için, yönetim planı ile yöneticiliğe ilişkin özel şartların getirilmesi de mümkün olabilecektir³⁶.

Yönetici veya yönetim kurulunun sadece gerçek kişilerden oluşması zorunlu mudur? Yani kat maliklerinin, bir tüzel kişiliği, toplu yapının yönetim organı olarak atamaları mümkün müdür? Öğretide bu noktada farklı görüşler bulunmaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre, kanunda yönetici veya yönetim kurulu olarak atanacakların tüzel kişi olmasını engelleyici yahut yasaklayıcı bir hüküm yer almadığından, toplu yapıların yönetim organı olarak bir tüzel kişinin kat maliklerince atanması mümkündür³⁷. Ancak öğretide sadece gerçek kişilerin yönetici veya yönetim kurulu üyesi olarak atanabileceğini öne süren görüş de bulunmaktadır³⁸.

C. Toplu Yapılarda Yer Alan Yöneticilerinin Görevleri

Blok yöneticisi, blok ortak yerlerinin yönetim işlerini üstlenecek ve aynı zamanda ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunda üye sıfatıyla görev yaparak, toplu yapının yönetiminde de etkin rol oynamaktadır³⁹.

Blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek olan yönetici, blok niteliği taşımayan yerlere özgülenen ortak yerlerin yönetimini üstlenecek ve blok niteliği

³⁵ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 219 vd.

³⁶ Şengül, **a.g.e.**, s. 612 - 613; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 222.

³⁷ Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 466; Şengül, **a.g.e.**, s. 614.

³⁸ Yönetici veya yönetim kurulu üyeliğine bir tüzel kişi atansa dahi, tüzel kişiliğin anagayrimenkulün yönetimini fiilen tüzel kişiliğin görevlendirdiği gerçek kişiler gerçekleştirecek ve söz konusu gerçek kişiler sürekli değişebileceğinden, bu kişilerin kat maliklerinin hiç güven ve saygı duymadıkları kişiler de olabileceğinden, anagayrimenkulün yönetimi için atanacak yönetici veya yönetim kurulu üyelerinin gerçek kişi olması gerektiği hakkındaki ayrıntılı görüşler için bkz. Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 219 vd.

³⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 200.

taşımayan yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunun aldığı kararların uygulanmasına ilişkin görevleri de yerine getirecektir.⁴⁰

Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin yönetim işlerini gerçekleştirmekle mükellef olup, blok ve blok niteliği taşımayan yapıların yöneticileri ile karşılaştırıldığında, görev alanı daha geniştir⁴¹.

Toplu yapılar kapsamında, yukarıda sayılan alt ve üst kurul yöneticilerinin görevlerinin yönetim planında gösterilmesi asıl olmakla birlikte, yöneticinin görevlerinin yönetim planında gösterilmediği durumlarda, toplu yapı kapsamında yer alan blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapıların yöneticisi ve toplu yapı yöneticileri, yukarıda sayılan tüm görevlerinin yanında, KMK'nın 35-37. maddelerinde düzenlenen, kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi, anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması, anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralara toplanması, anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü, anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması, anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi, topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması, kat malikleri

⁴⁰ Öktem Çevik, **a.e.**, s. 200 – 201.

⁴¹ Öktem Çevik, **a.e.**, s. 202.

kurulunun toplantıya çağırılması, blok için defter tutulması ve belgelerin saklanması, blok kat malikleri tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa işletme projesinin hazırlanması gibi yöneticinin yapması gereken işleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde yerine getirecektir⁴².

D. Toplu Yapı Yöneticilerinin Hakları

KMK'nın 40. maddesinin 1. fıkrası uyarınca ve çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde ayrıntısı ile açıklanacağı üzere⁴³, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye vekalet hükümlerinin uygulanacağı öngörülmüştür ve yönetici vekilin sahip olduğu haklara sahip durumdadır⁴⁴. Yani yönetici, aydan aya ücret alan ve mahkemece tayin edilmiş birisi olsa dahi, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki, hizmet sözleşmesi niteliğinde değil, vekalet sözleşmesi niteliğinde olacaktır⁴⁵. Yönetici, TBK m. 510 uyarınca tanınan hakları kat maliklerine karşı ileri sürebilecek ve yönetim işlerini görürken yaptığı masraflar ile bu işler dolayısıyla uğradığı zararların tazminini de kat maliklerinden talep edebilecektir⁴⁶.

Kat maliklerine karşı sorumlulukları vekil gibi olan yöneticinin, görevini layıkıyla icra edebilmesi, asil olan kat maliklerinin kendi üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmesine bağlı olup, kat maliklerinin üzerlerine düşen sorumlulukları yerine getirmemeleri durumunda, yöneticinin yönetim görevlerini yerine getiremeyecek duruma düşmesi halinde, yönetici herhangi bir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, KMK'nın 40. maddesinin 2. fıkrası uyarınca sözleşmesini feshedip, bu işler için uğradığı zararların tazminini kat maliklerinden isteyebilecektir⁴⁷. Buna yöneticinin

⁴² Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 201 vd.; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 147 vd.; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 687 vd.; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 192 vd.; Tekinay, **a.g.e.**, s. 111 vd.; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 466 vd.; Sirmen, **a.g.e.**, s. 488 vd.; Akıntürk, **a.g.e.**, s. 426 - 427; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 313 – 314; Pulak, **a.g.e.**, s. 525 vd.; Germeç, **a.g.e.**, s. 951 vd.; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 202 vd.; Cevdet Erbek, **Kat Mülkiyeti Yönetim – Denetim Rehberi**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1987, s. 20 – 21.

⁴³ Yöneticinin kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olması ile alakalı ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Üçüncü Bölüm, I, E, 1.

⁴⁴ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 242; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 162; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 692; Tekinay, **a.g.e.**, s. 117; Sirmen, **a.g.e.**, s. 490 - 491; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 314; Germeç, **a.g.e.**, s. 1027.

⁴⁵ Tekinay, **a.g.e.**, s. 117; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 193.

⁴⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 692.

⁴⁷ Pulak, **a.g.e.**, s. 575; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 468.

sözleşmeyi fesih ve yöneticilikten çekilerek tazminat isteme hakkı denmesi yanlış olmayacaktır. KMK'nın 40. maddesinin 2. fıkrası uyarınca yöneticinin sözleşmesini feshetmesi için, öncelikle noter aracılığı ile kat maliklerinden üzerlerine düşen sorumlulukları yerine getirmesini istemesi gerekmekte olup, verilen makul süre içerisinde kat malikleri sorumluluklarını yerine getirmemezse yöneticilikten çekilebilecektir⁴⁸. Ayrıca bu şekilde yöneticinin sözleşmesini feshedebilmesi bakımından, yöneticinin kat malikleri içerisinde veya dışardan atanmış olması fark etmemektedir⁴⁹. Üzerlerine düşen sorumlulukları yerine getirmeyen kat maliklerine karşı icra takibi başlatma ve dava açma hakkı da olan yöneticinin, ayrıca yöneticilikten çekilme ve tazminat hakkı olması, kat maliklerinin üzerlerine düşen yükümlülükleri yerine getirmemeleri durumunda yöneticiye seçimlik hak tanındığını göstermektedir⁵⁰. Yönetici ister icra takibi başlatma ve dava açma hakkını kullanabilecek olup, isterse de KMK'nın 40. maddesinin 2. fıkrası uyarınca sözleşmesini feshedebilecektir.

Yöneticinin bir diğer hakkı ise ücret isteme hakkıdır. Bu noktada kanun, yöneticinin dışardan atanması ve yöneticinin kat malikleri içerisinde atanması durumlarına göre farklı hükümler düzenlemiştir. KMK'nın 40. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, kat malikleri dışında atanan kat maliki olmayan yöneticinin, yönetim planında, kat malikleri kurulu kararında veya kendisiyle akdedilen sözleşmede, herhangi bir ücret alması kararlaştırılmamış olsa dahi, yönetici, kat maliklerinden uygun bir ücret talebinde bulunabilecektir⁵¹.

⁴⁸ Germeç, **a.g.e.**, s. 1027 – 1028; Pulak, **a.g.e.**, s. 575.

⁴⁹ Germeç, **a.e.**, s. 1027; İnal, **a.g.e.**, s. 408.

⁵⁰ Pulak, **a.g.e.**, s. 575; Ayrıca aksi görüş olarak, kanun metninden, kat maliklerinin her türlü borç ve yükümlerini ihlal etmeleri halinde yöneticinin çekilebileceği anlamı da çıkmaktadır ki, bu düşünce doğru değildir. Çünkü, bu gibi kat maliklerine karşı yöneticinin dava ve takip yollarına başvurmaması gerekir. Yoksa, bahse konu ihlalleri bahane ederek görevden çekilmek, görevini yapmayan yöneticiyi sorumluluktan kurtarmaya yetmeyecektir. Kanunda anılan borç ve yükümlerden kastın, yöneticinin gördüğü görev dolayısıyla kat maliklerinin ona karşı yerine getirmek zorunda oldukları borçlar ve yükümlerdir. Daha açık bir deyişle, kat malikleri, yöneticinin ücretini veya kendi malvarlığından yaptığı masraftan ona ödemezlerse, KMK'nın 40. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, yöneticilik görevinden çekilmesinin mümkün olacağı yönündeki görüş için Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 248; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 162.

⁵¹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 242 - 243; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 162; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 692; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 193; Tekinay, **a.g.e.**, s. 118; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 468;

Kat malikleri içerisinde yönetici atanması durumunda yöneticinin ücret hakkı ise KMK m. 40'ın dördüncü fıkrasında düzenlenmiştir. KMK'nın 40. maddesinin 4. fıkrası uyarınca, kat malikleri kurulunun, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırabileceği, bu şekilde bir karar almamaları halinde ise, yöneticinin yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmayacağı belirtilmiştir. Madde metninde yer alan “normal yönetim giderleri” ibaresinden, anataşınmazda yapılan önemli onarım, değişiklik ve eklemeler kastedilmemiş olup, bu ibareyle, anataşınmazın mutlak giderleri olan, yakıt ücreti, kapıcı ücreti, sigorta primi, elektrik ve su parası gibi genel harcama ve giderler kastedilmiştir⁵². İlgili hükmün lafzından da rahatlıkla anlaşılabileceği üzere, ilgili hüküm emredici nitelikte olmayıp, kat maliklerinin, yönetim planı ile veya kat malikleri kurulu kararı ile, kat malikleri arasından seçilen yöneticiye ödenecek ücret konusundaki durumu düzenlemeleri mümkündür. Yönetici hakkında takdir edilecek ücretin uygunluğu, yöneticinin yaptığı işin niteliği, toplu yapıdaki kat maliki sayısı ve iş yüküne göre belirlenecektir⁵³.

İster kat malikleri arasından ister dışardan atanmış olsun, yöneticinin ücretiyle alakalı konularda uyuşmazlık çıkması halinde, KMK m. 33 uyarınca hakim m. müdahalesi istenebilecek olup, anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk hakimi, yönetim planında bu konuda hüküm varsa yönetim planına, kat malikleri tarafından bu konuda bir karar alınmış olması durumunda bu karar çerçevesinde ve en nihayetinde hakkaniyete uygun bir karar vererek, yöneticinin ücretini tespit edebilecektir⁵⁴.

Sirmen, **a.g.e.**, s. 491; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 314; Germeç, **a.g.e.**, s. 1029; Pulak, **a.g.e.**, s. 576; İnal, **a.g.e.**, s. 408; Erbek, **a.g.e.**, s. 23.

⁵² Germeç, **a.g.e.**, s. 1029; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 244.

⁵³ Pulak, **a.g.e.**, s. 576; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 193; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 692 – 693; Tekinay, **a.g.e.**, s. 118.

⁵⁴ Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 245 vd.; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 195.

E. Toplu Yapı Yöneticilerinin Sorumluluğu

1. Yöneticinin Kat Maliklerine Karşı Vekil Gibi Sorumlu Olması Meselesi

KMK'nın 38. maddesinin birinci fıkrasında yöneticinin, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu belirtilmiştir. Madde metninden anlaşıldığı üzere, TBK'da yer alan vekilin sorumluluğuna ilişkin hükümler, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki için de geçerli olacaktır⁵⁵. TBK'nın 506. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasında yer alan vekilin özen ve sadakat borcu uyarınca, vekil, üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür⁵⁶. Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranışlarının esas alınacağının da belirtilmesi gerekmektedir⁵⁷. Ayrıca yönetici, kat malikleri kurulunun talimatına aykırı şekilde hareket edemeyecektir⁵⁸. Şayet, yönetim işi yönetim kuruluna devredilmiş ise, bu kurulun üyeleri, üzerlerine aldıkları vekalet görevi dolayısıyla, yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca, kat maliklerine karşı müteselsilen sorumlu olacaklardır⁵⁹.

⁵⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1001; Erbek, **a.g.e.**, s. 22; Ayrıca vekalet sözleşmesi hakkında ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, 2019, s. 530 vd.; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 18. Bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2018, s. 696 vd.; Cevdet Yavuz, **Borçlar Hukuku Dersleri: Özel Hükümler**, Yayına Hazırlayan: Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16. Bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2019, s. 637 vd.; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2018, s. 434 vd.; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2018, s. 705 vd.; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 4. Bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019, s. 421 vd.

⁵⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 693.

⁵⁷ Arcak, **a.g.e.**, s. 1072; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 189; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 693.

⁵⁸ Arcak, **a.g.e.**, s. 1072; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 189.

⁵⁹ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 192; “Dosya içindeki bilgi ve belgelerle bilirkişi raporu içeriğinden; 06.11.2001 günlü genel kurulda seçilen yönetimin (tüm davalıların) görevde kaldıkları dönem itibarıyla SSK prim borçlarının ve elektrik faturalarının geç ödenmesi nedeniyle gecikme zammından kaynaklanan site zararı olan 7587,16 TL sından müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulması doğru ise de, bloklardan tahsil edilen ve işletme defterine kaydedilmeyen aidatlar ile geçerli gider kabul edilmeyen ve kasada bulunması gereken (7587,16 TL dışındaki) yönetim alacağının, Büyükçekmece 2. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2004/1497 E.-2009/916 K sayılı dosyasında davalılar ... ve Ayşen Çıtak'a (davaya konu yönetim alacağı ile ilgili) hizmet sebebiyle emniyeti suistimal suçundan kamu davası açılarak, açılan dava sonucunda adı geçen davalı sanıkların cezalandırılmasına karar verildiği de gözetildiğinde bu davalıların zimmetinde kaldığı anlaşıldığından 7587,16 TL lik miktarın

Her ne kadar yönetici kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olsa da yalnızca TBK’da yer alan vekilin sorumluluğu ve vekalet sözleşmesi hükümlerine bakarak kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkiyi belirlemek yanlış olacaktır. Bu sebeple, kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkide TBK’da yer alan vekalet hükümleri ile birlikte, bu hükümlerin kat mülkiyeti ilişkisi içerisindeki özelliklere uygun düştüğü ölçüde uygulanması şeklinde inceleme yapılması doğru olacaktır⁶⁰. Örnek vermek gerekirse, TBK m. 505 uyarınca vekilin, vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlü olduğu, ancak, vekilin vekâlet verenden izin alma imkânı bulunmadığında, durumu bilseydi onun da izin vereceği açık olan hâllerde, vekilin talimattan ayrılabilme imkanı bulunmaktadır. Bu hükmün bazı hallerde kat mülkiyeti ilişkisindeki yönetici kat maliki ilişkisine doğrudan tatbik edilme imkanı bulunmamaktadır. Çünkü kat mülkiyeti ilişkisinde müvekkil pozisyonunda yer alan kat malikleri, özellikle toplu yapılarda birkaç kişiden ibaret olmayıp, kat maliklerinin sayıları çok kalabalık olduğundan, bu kadar çok sayıdaki kat malikinin yöneticiye talimat vermekle alakalı oy birliğini sağlamaları mümkün olmadığından, kat mülkiyeti ilişkisinde yöneticiye talimat verme yetkisinin, her bir kat malikinde ayrı ayrı değil, kat malikleri kurulunda olduğunun kabulü gerekmektedir⁶¹. Ayrıca yöneticiye talimat verme konusunda kat malikleri kurulunun oy birliği ile karar vermesini aramak uygun olmayıp, bu konuda basit çoğunlukla da yetinmek doğru olmadığından, kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye verilecek talimatın yönetici seçiminde olduğu gibi ancak kat maliklerinin sayı ve arsa çoğunluğu ile alınacak bir kararla verilmesi gerektiği kanaatindeyiz⁶². Ancak bu noktada toplu yapı yöneticisinin seçilmesinde kanun tarafından aranan nisap olan toplantıya katılanların salt çoğunluğu nisabı unutulmamalıdır. Bu sebeple kanaatimizce, toplu yapı kat malikleri kurulu veya toplu

dışında kalan yönetim alacağından salt davalılar ... ve Ayşen Çıtak'ın sorumlu olduğu gözetilmeden adı geçenlerin zimmetinde kalan kısımdan diğer davalıların da sorumlu tutulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 22.12.2015, E. 2015/12904, K. 2015/18898, Lexpera Bilişim - İçtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 29 Haziran 2021.

⁶⁰ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 240.

⁶¹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 241; Fıkradaki vekil tanımlaması önemli olup, yönetici, TBK’da düzenlenmiş olan vekalet sözleşmesinin tarafı olan vekilden farklıdır. Yönetici tek tek kat maliklerinin vekili olmayıp, KMK’nın 38. maddesinin 1. fıkrası uyarınca vekil gibi olmak, yöneticiye yönetim görevlerini kat malikleri yerine onlar adına yapmak yetkisi vermektedir. Ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 553.

⁶² Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 241.

yapı temsilciler kurulunun yöneticiye talimat vermesi konusunda, nitelikli çoğunluk olan çifte çoğunluk aranması zorunlu olmayıp, toplantıya katılanların salt çoğunluğunun oyuyla yöneticiye talimat verilmesi mümkün olacaktır.

Kural olarak vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekilin, vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde, işi başkasına da yaptırabilmesi mümkündür. Örnek vermek gerekirse, yöneticiye tanınan dava ve icra takibi yapma hakkı ve görevi de, yöneticinin bu vekillik sıfatından kaynaklanmakta olup, dava ve icra takibini bizzat kendisi açabileceği gibi, bir avukata vekalet vermek suretiyle de açtırabilecektir⁶³. Vekile işi başkasına yaptırmak konusunda yetki verilmediyse ve yetkisi dışına çıkarak işi başkasına gördürdüğü takdirde, vekil, onun fiilinden kendisi yapmış gibi sorumlu olacaktır⁶⁴. Vekil başkasına vekâlet vermeye yetkili ise, sadece seçmede ve talimat vermede gerekli özeni göstermekle yükümlü olacaktır. İster vekilin işi başkasına yaptırması konusunda yetkisi olsun ister olmasın, her iki durumda da vekâlet veren konumunda olan kat malikleri, vekile karşı sahip oldukları tüm hakları, vekilin kendi yerine koyduğu kişiye karşı da doğrudan doğruya ileri sürebileceklerdir.

Yöneticinin kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olması meselesini toplu yapılar bakımından değerlendirecek olursak, blok yöneticisi blok kat maliklerine karşı, blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi blok niteliği taşımayan kat maliklerine karşı, toplu yapı yönetim planında ada yöneticisi atanacağı belirtilmişse ada yöneticisi ada kat malikleri veya ada temsilciler kuruluna karşı ve toplu yapı yöneticisi ise toplu yapı maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olup, yöneticinin yöneticisi olduğu yerin kat maliklerinin açık talimatlarına aykırı hareket edemeyecektir. Ancak TBK m. 505 uyarınca, ilgili kat malikleri kurullarından derhal karar alınması mümkün olmayan

⁶³ Arcak, **a.g.e.**, s. 1073; “Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesinde yöneticinin sorumluluğu “Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.” şeklinde düzenlenmiştir. Aynı maddede yönetime karşı açılan davaların bildirim şekli düzenlenmediğinden, davaya konu edilen ve davacı tarafca yönetime karşı açılan davalar yönünden tarafların delilleri sorularak gerektiğinde tanık deliline başvurulmak suretiyle dava tarihi itibarıyla yönetimin bildirim görevini yerine getirip getirmediği denetlenmeli ve oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekmektedir.” Yargıtay 20. HD, T. 13.11.2018, E. 2017/2705, K. 2018/7304, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 29 Haziran 2021.

⁶⁴ Arcak, **a.g.e.**, s. 1072; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 189.

fakat imkan olsaydı ilgili kurulun da rıza gösterebileceği kabul edilecek olan hallerde, kurul talimatını beklemeden eyleme geçmesi söz konusu olabilecektir⁶⁵. Örneğin, kalorifer tesisatında meydana gelen bir bozukluk konusunda, yöneticinin alınması gereken önlemleri derhal alması gerekmekte olup, gerekli kat malikleri kurulu kararı sonradan alınarak vekilin işlemine sonradan onay verilmesi mümkündür⁶⁶. Zira kalorifer tesisatında meydana gelen bir bozukluk tüm kat maliklerinin yaşam kalitesini etkileyecek bir hal olup, kat maliklerinin kalorifer tesisatında yapılacak tamirata onay göstereceğinin kabul edilmesi de hayatın olağan akışına uygundur.

Ayrıca TBK'nın 506. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, yöneticinin kasıt ve ihmali neticesinde, yöneticinin özen ve sadakat yükümlülüğüne aykırı davranarak, görevini kendisinden beklenen titizlik ve özenle yerine getirmemesi durumunda anataşınmazın yönetimiyle alakalı bir zarar meydana gelirse, uğranılan zararın, yöneticiden tazmin edilmesi mümkündür⁶⁷. Bu tazmin, kat maliklerinden herhangi birisinin, taşınmazın uğradığı zararlar alakalı olarak, yöneticiye karşı dava açması veya icra takibinde bulunması suretiyle sağlanacaktır. Ayrıca yöneticinin, kat malikleri dışında kalan üçünü kişilere karşı olan sorumluluğu ise TBK'nın haksız fiil hükümlerine tabidir⁶⁸.

⁶⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 214.

⁶⁶ Arcak, **a.g.e.**, s. 1072

⁶⁷ Germeç, **a.g.e.**, s. 1002 – 1003: “Dava, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan, önceki yönetici olan davalıların verdikleri maddi zararın tazmini istemine ilişkindir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesine göre yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Aynı Kanunun "Yöneticinin görevleri" başlıklı 35. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinde, "Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü", 35/1/g bendinde ise, "Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması" yöneticinin görevleri arasında sayılmıştır. Bu kanunî tespitler yapıldıktan sonra somut olaya gelince; siteye ait defter ve belgelerin yapılan tebligata rağmen Sosyal Güvenlik Kurumuna 15 gün içinde ibraz edilmemiş olduğu, tebligata rağmen belgeleri ibraz etmeyen yöneticilerin bu eylemlerinden sorumlu oldukları tespit edilip, yapılan bilirkişi incelemesi ile davalıların sorumlu oldukları miktar belirlenerek hüküm kurulduğuna göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usûl ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenlere yükletilmesine 07/11/2017 günü oy birliği ile karar verildi.” Yargıtay 20. HD, T. 07.11.2017, E. 2017/3977, K. 2017/9080, Lexpera Bilişim - İctihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 29 Haziran 2021.

⁶⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 693.

2. Yöneticinin Hesap Verme Yükümlülüğü

Yöneticinin kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olmasının doğal sonucu olarak, TBK m. 508’de yer alan vekilin hesap verme yükümlülüğüne benzer ve daha ayrıntılı bir hüküm, KMK’nın 39. maddesinde düzenlenmiştir. KMK’nın 39. maddesinin 1. fıkrasına göre, yöneticinin, yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer yönetim planında böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul için o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir⁶⁹. Yönetici bu yükümlülüğünü, görevi icabı tutmakla yükümlü olduğu defterleri, kat maliklerinin denetimine sunmakla yerine getirecektir⁷⁰.

Bu noktada KMK’nın 39. maddesinin 1. fıkrası hükmünde yer alan düzenlemenin, toplu yapılar bakımından uygulanıp uygulanamayacağı hususunda bir ek açıklama yapmamız gerekmektedir. Bilindiği üzere KMK’nın 29. maddesinin birinci fıkrasında toplu yapılarda kat malikleri kurulların en geç iki yılda bir toplanması gerektiği belirtilmiştir. Bunun doğal bir sonucu olarak, KMK’nın 39. maddesinin 1. fıkrasında yer alan yöneticilerin hesap verme yükümlülüğü, toplu yapı yöneticisi bakımından, yönetim planında başka bir düzenleme olmadıkça, iki yılda bir yerine getirilmesi gerektiği kanaatindeyiz⁷¹.

KMK’nın 39. maddesinin ikinci fıkrasında yöneticinin hesap verme zamanıyla alakalı çok önemli bir düzenleme yer almaktadır. KMK’nın 39. maddesinin 2. fıkrasına göre, kat maliklerinin yarısının istemesi durumunda, isteyen bu kat maliklerinin arsa paylarına bakılmaksızın, yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesinin yöneticiden istenebilmesi mümkün olacaktır⁷².

⁶⁹ Tekinay, **a.g.e.**, s. 115; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 240; Sirmen, **a.g.e.**, s. 490; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 160.

⁷⁰ Pulak, **a.g.e.**, s. 569.

⁷¹ Pulak, **a.g.e.**, s. 570; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 217.

⁷² Germeç, **a.g.e.**, s. 1023; Pulak, **a.g.e.**, s. 569; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 240; Sirmen, **a.g.e.**, s. 490; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden davacının taleplerinin ve dava ettiği konuların yöneticinin sorumluluğu ve hesap vermesine ilişkin olduğu anlaşılmaktadır. Davacının yöneticinin işlemlerinden dolayı öncelikle kat malikleri kuruluna başvurup bu yönde karar aldırması, buna ilişkin alınmaması halinde ise kat malikleri kurulu kararının iptali için dava açması gerekir. Mahkemece bu aşamada dava konusu anagayrimenkule ait tüm bağımsız bölümleri içerir tapu kayıtları ve yönetim planı ilgili tapu müdürlüğünden getirilerek davacının

3. Yöneticinin Bildirim Yükümlülüğü

KMK'nın 48. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, anagayrimenkulün tümünün veya bir kısmının harap olması halinde, bu durumunun yönetici tarafından, ilgili gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine derhal bildirilmesi gerektiği ve bu bildirimin yapılmaması durumunda, doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat malikinin, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yöneticinin müteselsilen sorumlu olacağı ve bu durumda hazinenin bir sorumluluğunun olmadığı hükme bağlanmıştır⁷³. Söz konusu KMK'nın 48. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenlemenin toplu yapılar kapsamında görev alan yöneticiler için de kıyasen uygulanabileceği şüphesizdir⁷⁴.

F. Toplu Yapı Yöneticilerinin Görevlerinin Sona Ermesi

Toplu yapı yöneticilerinin görevlerinin sona ermesi, yöneticinin görev süresinin bitmesi nedeniyle olabileceği gibi, yöneticinin yöneticilikten görevinden istifası, yöneticinin ölümü veya yöneticinin kat malikleri tarafından azli gibi durumlarda söz konusu olabilecektir.

1. Görev Süresinin Bitimiyle Yöneticinin Görevinin Sona Ermesi

Toplu yapı yöneticilerinin görev süreleri ile alakalı olarak, toplu yapılara ilişkin özel hükümler olan KMK m. 66 vd. maddelerinde herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiş olup, bu hususta KMK m. 74'ün atfı gereği genel hükümlere bakmak gerekecektir. Yöneticinin normal şartlardaki görev süresi ile ilgili düzenleme, KMK m. 34'ün beşinci fıkrasında düzenlenmiş ve yöneticinin görev süresi bir yıl olarak belirlenmiştir. Ancak KMK'nın 29. maddesinin 1. fıkrasının ilk cümlesi uyarınca

bağımsız bölüm maliki olup olmadığı saptanıp, yönetimden ise karar defteri getirtilerek davacının talep ettiği hususlarda alınan kat malikleri kurulu kararının olup olmadığı, varsa davacının bu toplantıda hazırlan listesinde vekil ile temsil edilip edilmediği ve kararın yasaya uygunluğu yönünden incelenip ve sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken yetersiz araştırma ve eksik inceleme ile karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD, T. 09.04.2018, E. 2017/2942, K. 2018/2718, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 29 Haziran 2021.

⁷³ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 242; Germeç, **a.g.e.**, s. 1168; Pulak, **a.g.e.**, s. 638; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 197 – 198.

⁷⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 218.

bireysel yapılarda kat malikleri kurulunun yılda bir defadan az olmamak üzere toplanacağını belirtmiş olup, KMK'nın 29. maddesinin 1. fıkrasının son cümlesinde ise toplu yapılara ilişkin olarak kat malikleri kurullarının, en geç iki yılda bir toplanması gerektiği belirtilmiştir. Bu noktada bireysel yapılar için kanunda düzenlenen, yönetim planında aksi yönde bir hüküm olmaması durumunda kat malikleri kurulunun toplanma süresine ilişkin 1 yıllık süre ile yöneticinin, aksi yönetim planında belirtilmediği sürece görev süresi olan 1 yıllık süre arasında paralel bir düzenleme bulunmakta olup, bu sebeple KMK'nın 34. maddesinin beşinci fıkrasında yer alan hükmün doğrudan toplu yapı yöneticilerinin görev süreleri bakımından tatbiki çok sağlıklı olmayacaktır. Bu konuda kanunda açık bir düzenleme yer almaması neticesinde öğretide de farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Bir görüşe göre, toplu yapı yönetim planında aksi bir düzenleme bulunmadıkça, toplu yapılarda da görev süresinin en fazla bir yıl olduğu, iki yılda bir olağan toplantılarını yapacak olan toplu yapı kat malikleri kurullarının, aradaki her yıl için yalnızca yönetici seçmek için, olağanüstü olarak toplanması gerektiği öne sürülmüştür⁷⁵. Kanaatimizce, bu görüş uygulama bakımından pratik olmamakla birlikte, kanun, toplu yapı kat malikleri kurulları bakımından, azami iki yıllık toplanma süresi öngörmüşken, aradaki yıla sırf yönetici seçmek için “zorunlu” olarak bir olağanüstü toplantı konması kanunun lafzına aykırıdır. Bu sebeple, bizim de katıldığımız öğretide yer alan diğer görüşe göre, toplu yapılar bakımından, yönetim planında yöneticinin görev süresi ile alakalı olarak başka bir düzenleme olmadıkça, KMK'nın 29. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, toplu yapı kat malikleri kurulları da en geç iki yılda bir toplanmak zorunda olduklarından, atanan toplu yapı yöneticisinin görev süresinin de iki yıl olması gerekmektedir⁷⁶.

Yöneticinin kat maliklerince seçimi, ilgili toplantıya ilişkin çağrı süresi, toplantı ve karar nisaplarına uyulmak şartı ile, olağan veya olağanüstü kat malikleri kurul toplantılarında yapılacaktır. Yukarıda yöneticinin görev süresi ile alakalı olarak yapılan açıklamalar olağan toplantıda seçilen yöneticinin görev süresi hakkındadır. Şayet yönetici olağanüstü toplantıda seçilirse, bu durumda yöneticinin görevi süresi,

⁷⁵ Şengül, a.g.e., s. 615 – 616.

⁷⁶ Pulak, a.g.e., s. 521.

bir sonraki yıllık olağan toplantıya kadar olacaktır ve aynı kişinin yıllık olağan toplantıda da seçilmesi mümkündür⁷⁷.

2. Yöneticinin İstifası veya Azliyle Yöneticilik Görevinin Sona Ermesi

Yöneticinin görevi, görev süresinin sona ermesiyle kendiliğinden sona erebileceği gibi, yönetici ve kat malikleri arasındaki ilişkinin vekalet ilişkisi olması sebebiyle, yöneticinin istifası veya kat maliklerinin yöneticiyi azli suretiyle de sona erebilecektir⁷⁸. Yönetici ile kat malikleri arasındaki azil ve istifaya ilişkin olarak, TBK’da yer alan vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin, kat mülkiyetine uygun düştüğü ölçüde, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye de uygulanacağı şüphesizdir⁷⁹. Örnek vermek gerekirse, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekalet ilişkisi olarak değerlendirilmesine rağmen, vekalet sözleşmesinde müvekkilin birden fazla kişi olması durumunda, bunlardan her birinin vekili azil hakkı bulunmasına rağmen, kat mülkiyetinde kat maliklerinin her birinin bu şekilde bir hakkı bulunmayıp, yöneticiyi görevinden uzaklaştırmak yetkisi münhasıran kat malikleri kurulunda bulunmaktadır⁸⁰.

KMK’nın 41. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, kat malikleri kurulunun, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetleyeceği ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman azlederek değiştirebileceğini hükme bağlanmıştır. Bu noktada önemle belirtmek gerekmektedir ki, her ne kadar kanunda belirtilmemişse de,

⁷⁷ Germeç, **a.g.e.**, s. 918.

⁷⁸ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 253; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk**, s. 164; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 694; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 195 - 196; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 468; Sirmen, **a.g.e.**, s. 49; Ayrıca vekalet sözleşmesi hakkında ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, 2019, s. 530 vd.; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 18. Bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2018, s. 696 vd.; Cevdet Yavuz, **Borçlar Hukuku Dersleri: Özel Hükümler**, Yayına Hazırlayan: Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16. Bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2019, s. 637 vd.; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2018, s. 434 vd.; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2018, s. 705 vd.; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 4. Bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019, s. 421 vd.

⁷⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 221; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 195.

⁸⁰ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 253.

kat maliklerinin yöneticiyi görevden uzaklaştırmasına ilişkin karar yeter sayısı, aynı yönetici tayininde olduğu gibi, blok, parsel, ada ya da kat maliklerinin tamamının sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğudur⁸¹. Ancak toplu yapı yöneticisinin azli için gerekli olan karar yeter sayısının aynı toplu yapının bütününe yönetici atanmasında olduğu gibi toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla mümkün olabileceği de unutulmamalıdır. Yöneticinin azlinin gerektiği haklı bir nedenin varlığını düşünen her kat maliki, KMK'nın 32. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, yöneticinin azledilmesini kat malikleri kurulundan istemesi gerekmekte olup, kat malikleri kurulunun yöneticinin azli konusundaki talebi reddetmesi durumunda, kararın iptali için, sulh hukuk mahkemesinde, kat malikleri kurulunun kararına karşı iptal davası açılması mümkündür⁸².

Yöneticinin hakim tarafından atandığı durumlarda kanun koyucu, kat malikleri kurulunun yönetici seçme ve azletme yetkisi konusunda bir sınırlama getirmiştir. KMK'nın 34. maddesinin 7. fıkrasında yer alan bu sınırlamada, sulh mahkemesince atanan yöneticinin, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemeyeceği, ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesinin, yöneticiyi değiştirmeye müsaade edebileceği belirtilmiştir. Bu durumda haklı neden olup olmadığı hususunda takdir yetkisi hakime ait olacak ve hakim yapacağı değerlendirme ile, haklı nedenin varlığını tespit etmesi durumunda, kat maliklerinin, kendi atadığı yönetici dışında yeni bir yönetici atamasına müsaade edebilecektir. Hakim, kat maliklerinin yeni yönetici atama hususunda anlaşacağına kanaat getirmezse kendisi yeni bir yönetici atayabilecektir⁸³.

Yöneticinin istifa etmesi durumunda da taraflar arasındaki vekalet ilişkisi sona ererek, yöneticinin yöneticilik sıfatı sona erecektir. Gerek yöneticinin azli, gerekse istifasında, azil veya istifanın gerçekten haklı bir nedene dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, azlolunan veya istifa eden yöneticinin yöneticilik sıfatı sona erecektir. Azil veya istifa sebebi haklı bir nedene dayanmadığı takdirde, tarafların birbirlerine karşı tazminat borcu doğabilecektir. Azlin haklı nedene dayanmaması durumunda,

⁸¹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 253; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 221;

⁸² Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, s. 122; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 253 - 254; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 221 – 222; Öktem Çevik, **a.g.e.** s. 222.

⁸³ Pulak, **a.g.e.**, s. 513; Germeç, **a.g.e.**, s. 919; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 468.

yönetici sözleşme sonuna kadar alacağı ücretin tamamını kat maliklerinden talep edebileceği gibi, kat malikleri de yöneticinin haklı nedene dayanmayan istifası durumunda, istifa nedeniyle uğradıkları zararların tazminini yöneticiden isteyebileceklerdir⁸⁴.

Peki yöneticinin görevinin, istifa, ölüm, azil vb. bir sebeple ani bir şekilde sona ermesi durumunda yeni yönetici seçilene kadar yönetim işi nasıl yerine getirilecek ve yöneticinin tutması gereken defter ve kayıtlar ne şekilde kim tarafından tutulacaktır? Bu husus KMK'da açıkça yer almamaktadır. Kanaatimizce, bu durumda anataşınmazda veya toplu yapıda bir yönetim krizi çıkmaması için, yönetim planında yapılacak düzenleme ile kat maliklerinin yönetici seçerlerken, aynı zamanda bir de yedek yönetici seçecekleri düzenlenebilecektir. Bu durumda yöneticinin ani şekilde ölmesi, istifası, azledilmesi vb. tüm durumlarda, yedek yönetici yöneticilik görevini devralacak ve kat maliklerince yeni yönetici seçiminin yapılacağı olağanüstü kat malikleri kuruluna kadar yöneticinin görevlerini yerine getirecektir. Yönetim planında yedek yönetici seçimine ilişkin bir düzenleme yer almadığı takdirde ise, yöneticinin ani şekilde ölmesi, istifası veya azledilmesi gibi durumlarda, durum biraz daha karmaşık hale gelecektir. Çalışmamızda daha önce de bahsedildiği üzere, kural olarak toplu yapılara ait ortak yer ve tesislerin yönetim yetkisi kat malikleri kurullarında olup, toplu yapı kapsamında yer alan yüzlerce ve hatta binlerce kat malikinin kendilerine tanınan yönetim yetkisini kullanarak, toplu yapının yönetimiyle alakalı iş ve işlemleri doğrudan kendilerinin yapmaları çok zor olacağından, bu yönetim görevlerinin, kanun ve yönetim planında yer alan hükümler uyarınca, kat malikleri tarafından seçilecek yöneticiler veya yönetim kurulu tarafından yerine getirileceği belirtilmiştir⁸⁵. Bu sebeple, yöneticinin ani şekilde ölmesi, istifası veya azledilmesi gibi durumlarda, yönetim planında yedek yönetici seçimine ilişkin bir düzenleme yer almadığı takdirde, yönetim yetkisi bizzat ilgili kat malikleri ya da ilgili temsilciler kurulu tarafından kullanılacak ve ilgili kat malikleri ya da temsilciler kurulu, yöneticilik görevini devralarak, yeni yöneticinin seçileceği olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısına kadar yerine getirecektir.

⁸⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 694.

⁸⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1294.

II. TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM

KMK'nın 73. maddesinde, yönetim plânında düzenlenmek şartı ile, toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulmasının öngörülebileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere de yönetim planında yer verilecektir.

KMK m. 73 gereğince, geçici yönetimin görevi, en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl ve her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erecektir⁸⁶. Her ne kadar kanunda geçici yönetimin görevinin toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebileceği belirtilmişse de yerleşik Yargıtay içtihatları uyarınca, yönetim planına konacak hükümlerle, geçici yönetimin görev süresinin, yönetim planının tapuya şerh edildiği tarihten itibaren, yönetim planında belirlenecek süre kadar olacağı ve bu sürenin 1 yıldan fazla bir süre de olabileceği belirtilmiştir⁸⁷. Yani, eğer yönetim planında temsilciler kurulu oluşana kadar geçici yönetim olacağı belirtilmiş ancak geçici yönetimin görev süresi hakkında bir yönetim planına bir hüküm konmamışsa, KMK m. 73 uyarınca bu geçici yönetimin görevi toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edecektir. Ancak yönetim planının geçici yönetime ilişkin hükümlerinde geçici yönetimin görev süresi için bir üst süre belirlenmişse, geçici

⁸⁶ Madde lafzı itibarıyla, yönetim planına dayalı olarak oluşması gereken yönetim organlarının oluşumunu esas alarak kaleme alınıp maddenin “toplu yapı yönetim organları oluşuncaya kadar” şeklindeki ifadeyle başlaması gerekirken, hatalı olarak “toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar” şeklindeki ifadeyle başlaması yönündeki eleştiriler için ayrıca bkz. Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 241 – 242.

⁸⁷ “Dosya içindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinde, yönetim planının 53.maddesinde geçici yönetimin yani ilk yönetimin, yönetim planının tapuya verilmesini izleyen tarihten itibaren en çok 5 yıl görevine devam edeceğini düzenlenmiş olup, tapu kaydında ise yönetim planının 16.09.2005 tarihinde tapuya işlenmiş olduğu anlaşıldığına göre, geçici yönetimin görev süresinin 16.09.2010 tarihinde sona ermiş olduğu davanın ise geçici yönetimin süresinin dolmuş olmasına rağmen geçici yönetim tarafından açılmış olduğu anlaşılmakla davacının aktif dava ehliyeti bulunmadığından reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD, T. 29.06.2015, E. 2015/3827, K. 2015/11317, Lexpera Bilişim - İtihat Bilgi Bankası, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr, 29 Haziran 2021.

yönetimin görev süresi yönetim planında belirlenen süre kadar olacak ancak bu süre her halükarda on yılı geçemeyecektir⁸⁸.

Burada açıklanmaya muhtaç olan bir diğer durum ise madde metninde yer alan “toplu yapının bitimini izleyen” ifadesiyle ne kastedilmek istenilen durumdur. Toplu yapının bitmesi kavramını, toplu yapı kapsamında projelendiren tüm yapıların inşaatlarının fiilen bitmesi anlamında kabul etmemiz gerektiğini belirtmeliyiz. Bu sebeple de toplu yapı kapsamında projelendiren tüm yapıların inşaatlarının fiilen bitmesinin, toplu yapı kapsamında yer alan tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alınması durumunda mümkün olacağını söylememiz gerekmektedir⁸⁹.

Geçici yönetim, görevde olduğu süre boyunca hem temsilciler kurulunun görevini üstlenecek, hem de temsilciler kurulunun oluşumunu gerçekleştirmek üzere girişim ve tebligatlarda bulunacaktır⁹⁰. Hatta geçici yönetimin en önemli ve asli görevinin, toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumunu gerçekleştirmek üzere girişim ve tebligatla yapmak olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır⁹¹.

Geçici yönetim kurulabilmesi için, bu konunun yönetim planında düzenlenmiş olması gerekmektedir. Yani toplu yapı yönetim planında geçici yönetime ilişkin hüküm yer almadığı takdirde toplu yapıda geçici yönetim oluşturulamayacaktır⁹². Yönetim planında geçici yönetimin oluşturulmasına ilişkin herhangi bir düzenleme olmaması ve bu suretle oluşabilecek olası yönetim boşluğu konusunda kat maliklerinin anlaşılamaması durumunda, meydana gelecek yönetim boşluğunun, KMK m. 33 uyarınca hakim m. müdahalesi suretiyle çözülebileceği kanaatindeyiz⁹³.

⁸⁸ Yavuz, **a.e.**, s. 26; KMK m. 73 uyarınca düzenlenen geçici yönetimle ilgili hükümlerin amacı, toplu yapı asli yönetim kurullarının oluşumuna kadar geçecek süre içerisinde, toplu yapıyı yönetim boşluğu içerisine düşürmemek olduğundan, geçici yönetime ilişkin düzenlemelerin yönetim planına konulup konulmaması hususunun bir seçimlik hak olarak bırakılmaması gerektiği ve geçici yönetimin oluşturulmasının kanun uyarınca zorunlu tutulması gerektiği yönündeki kanun metni eleştirisi için ayrıca bkz. Pulak, **a.g.e.**, s. 714.

⁸⁹ Pulak, **a.g.e.**, s. 713 – 714;

⁹⁰ Yavuz, **a.g.e.**, s. 26; Ertas, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 673; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1257; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/87.

⁹¹ Pulak, **a.g.e.**, s. 713; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 223.

⁹² Pulak, **a.g.e.**, s. 713; Germeç, **a.g.e.**, s. 1312.

⁹³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 226.

III. YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULUNUN DENETLENMESİ

Denetim organı, toplu yapılarda yer alan yönetim organlarının yönetim işini toplu yapı yönetim planına, kanuna ve hukuka uygun şekilde yürütüp yürütmediğini denetleyen organdır. Denetim organı etkili bir yönetimin en doğal ve en önemli unsurlarından birisidir. Toplu yapılarda denetçiye ilişkin düzenleme KMK'nın 71. maddesinde yapılmıştır. KMK'nın 71. maddesinin birinci fıkrasında, yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulunun blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat maliklerinin kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için ve toplu yapı temsilciler kurulunun ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için denetçi atayabileceği ve devam eden ikinci fıkrafta ise denetçinin seçimine ilişkin karar nisapları belirtilmiştir⁹⁴. KMK m. 71'de toplu yapılar için denetçilik kurumunu düzenlerken sadece kim tarafından ve hangi nisapla seçilebileceği düzenlenmiş olup, KMK m. 71'de yer almayan hususlar için KMK m. 74 uyarınca, KMK'nın genel hükümlerinde yer alan maddeler toplu yapılar için de uygulanabilecek ve denetçi konusunda da KMK m. 41'de yer alan hükümler, toplu yapılara uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır.

Toplu yapılar kapsamında yönetici veya yönetim kurulunun denetlenmesi konusu ile ilgili görevli olan denetim organının zorunlu bir organ mı yoksa ihtiyari bir organ mı olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir. KMK'nın 41. maddesinin 3. fıkrasının ilk cümlesinde yer alan, *“kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir”* şeklindeki hükmü dikkate alındığında, bireysel yapılar bakımından, denetçi veya denetim kurulu seçilmesinin ihtiyari bir durum olduğu kanunun lafzından anlaşılmaktadır. Dolayısıyla denetim organı bireysel yapılar için ihtiyari bir organdır. Bireysel yapılarda asıl olan yöneticinin kat malikleri tarafından denetlenmesi olup, kat maliklerinin denetçi seçme zorunluluğu olmadığından, bireysel yapılarda kat maliklerinin mahkemeye başvurarak denetçi atanmalarını istemeleri de

⁹⁴ Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, s. 672; Karahacıoğlu, Ergin, **a.g.e.**, s. 1252; Karahasan, **a.g.e.**, C. 2, s. 483/86.

mümkün değildir⁹⁵. Ancak, toplu yapıların denetiminin düzenlendiği KMK m. 71 uyarınca, denetçi veya denetim kurulu seçilmesi zorunlu olarak öngörülmüştür. Bu sebeple de toplu yapılar için denetim organı zorunlu bir organdır demek doğru olacaktır⁹⁶. Toplu yapılarda denetim organının zorunlu bir organ olmasının doğal sonucu olarak, kat maliklerince denetçi seçilemediği takdirde, KMK m. 33 uyarınca, toplu yapıya hakim tarafından denetçi atanmasına ise bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca denetçinin veya denetim kurulu üyelerinin kat malikleri dışından seçilmesi, bu konuda yönetim planında hüküm olsa dahi mümkün değildir⁹⁷.

Her ne kadar KMK m. 71’de sadece “denetçi” ifadesi yer alsa da, bu ibare ile toplu yapılardaki denetim görevinin sadece bir kişi tarafından yerine getirileceği şeklinde anlaşılmaması gerekmektedir. Zira, KMK’nın 41. maddesinin üçüncü fıkrasında denetim görevinin, denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebileceği belirtildiğinden, toplu yapılar için de bu görevin bir kurula verilebileceği kanaatindeyiz⁹⁸. Hatta her ne kadar kanunda denetim görevinin denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebileceği belirtilmişse de, denetim kurulu üyelerinin sayısının üçten fazla olmasına kanaatimizce bir engel bulunmamaktadır⁹⁹.

KMK’nın 71. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, blok denetçisi bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından, blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için denetçi ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir. Ancak toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için denetçi ise, toplu yapı temsilciler

⁹⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1034; Pulak, **a.g.e.**, s. 579.

⁹⁶ Şengül, **a.g.e.**, s. 616; Germeç, **a.g.e.**, s. 1034; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 230; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 250; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 229; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 695.

⁹⁷ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 249 – 250; Pulak, **a.g.e.**, s. 579

⁹⁸ Şengül, **a.g.e.**, s. 619; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 229.

⁹⁹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 250; Şengül, **a.g.e.**, s. 619; Özellikle toplu yapı yöneticisinin üç veya daha fazla kişinin yer aldığı bir kuruldan oluşması ihtimalinde onu denetleyecek olan denetim organının tek kişi olması zorluklar yaratabilecek olup, bu durumlarda üç veya daha fazla kişiden oluşan bir denetim kurulu oluşturulmasının daha uygun olacağı yönünde bkz. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 229.

kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçileceklerdir¹⁰⁰.

Denetim kurulunun yapacağı denetimleri yöneticinin görevdeki tutumu ile ilgili denetlemeler ve hesap denetimi olarak ikiye ayırmamız mümkündür¹⁰¹. Denetçi veya denetim kurulunun yöneticinin görevdeki tutumu ile ilgili denetlemelerine, kalorifer yakıtının zamanında sağlanıp sağlanmadığı, yakıt paralarının zamanında toplanıp toplanmadığı, ortak yer ve tesislerin bakım ve temizlik işlerinin zamanında ve özenle yerine getirilip getirilmediği, anataşınmazın sigorta primlerinin zamanında ödenip ödenmediği, ödenmeyen ortak giderle katılıma ilişkin avanslara karşı ödemeyen kat maliki için icra takibi veya dava açılması yoluna başvurulup vurulmadığı gibi hususlar örnek olarak gösterilebilir¹⁰². Denetçi veya denetim kurulunun hesap denetimine ilişkin düzenlemeler ise KMK'nın 41. maddesinin ikinci fıkrasında yer almaktadır. KMK'nın 41. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, hesapların denetlenmesi için yönetim planında bir hüküm düzenlenmişse, denetlemeler yönetim planında belirlenen bu süre içerisinde yerine getirilecektir. Yönetim planında hesap denetimine ilişkin belli bir zaman konulmadığı takdirde ise yine KMK'nın 41. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca bu denetim her üç ayda bir yapılacaktır¹⁰³. Bununla beraber haklı bir sebebin meydana gelmesi halinde ise, işbu hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir¹⁰⁴.

Denetçi veya denetim kurulu, yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer yönetim planında bu konuda bir zaman yoksa, her takvim yılının birinci ayı içerisinde, kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla, denetimin sonucunu ve

¹⁰⁰ Şengül, **a.g.e.**, s. 619 – 620; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 231; Germeç, **a.g.e.**, s. 1295 – 1296; Pulak, **a.g.e.**, s. 706.

¹⁰¹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 249.

¹⁰² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 232; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 250.

¹⁰³ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 248 – 249; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 695; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 468; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 314; Germeç, **a.g.e.**, s. 1033 – 1034; Pulak, **a.g.e.**, s. 578.

¹⁰⁴ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 248 – 249; Oğuzman, Seliçi, Oktay – Özdemir, **a.g.e.**, s. 695; Ertaş, **Eşya Hukuku**, s. 468; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 314; Germeç, **a.g.e.**, s. 1033 – 1034; Pulak, **a.g.e.**, s. 578.

anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirecek ve bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilecektir¹⁰⁵.

Denetçi veya denetim kurulunun yukarıda yazılı denetim görevleri yanında, KMK'nın 29. maddesinin 2. fıkrası uyarınca denetçinin kat malikleri kurulunu toplantıya çağırabileceği düzenlenmiştir. Buna göre, önemli bir sebebin çıkması halinde, denetçinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırabileceği belirtilmiştir¹⁰⁶.

Kanunda denetçiye veya denetim kuruluna ücret ödeneceği yönünde bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak yönetim planında yer alacak bir hükümle veya alınacak bir kat malikleri kurulu kararı ile, denetçi veya denetim kurulu üyelerine ücret ödenmesine bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz¹⁰⁷.

Son olarak kat malikleri tarafından seçilecek denetçi veya denetim kurulunun görev süresinden de bahsetmemiz gerekmektedir. Ne KMK m. 41'de ne de KMK m. 71'de denetçi veya denetim kurulunun görev sürelerine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Denetçi veya denetim kurulu üyelerinin görev sürelerine ilişkin toplu yapı yönetim planında düzenleme yer alması durumunda, denetçi veya denetim kurulu üyelerinin görev süreleri konusunda yönetim planında yer alan hükümler uygulama alanı bulacaktır¹⁰⁸. Denetçi veya denetim kurulunun görev süresine ilişkin toplu yapı yönetim planında bir hüküm bulunmaması durumunda, denetçi veya denetim kurulunun görev süresinin, yöneticinin görev süresi ile paralel olması gerektiği kanaatindeyiz ve bu nedenle de toplu yapılarda denetçi veya denetim kurulunun görev süresinin iki yıl olduğunu söylemek uygun olacaktır¹⁰⁹.

¹⁰⁵ Germeç, **a.g.e.**, s. 1034; Pulak, **a.g.e.**, s. 579; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 251.

¹⁰⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 234; Germeç, **a.g.e.**, s. 728 vd.; Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 251; Pulak, **a.g.e.**, s. 438 vd.

¹⁰⁷ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 251; Germeç, **a.g.e.**, s. 1035; Pulak, **a.g.e.**, s. 580.

¹⁰⁸ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 235.

¹⁰⁹ Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 252; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 235.

SONUÇ

Çalışmamızda varılan sonuçları aşağıdaki şekilde özetlemek mümkündür.

Toplu yapı kavramı mevzuatımıza ilk kez 14.11.2007 tarihli 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen düzenlemeler neticesinde mevzuatımıza girmiştir. Öncelikle toplu yapılara ilişkin uygulanması gereken kanun maddelerinden bahsetmek gerekmektedir. Buna göre toplu yapılarla alakalı olarak ilk olarak KMK'nın 66 – 74 maddeleri düzenlemelerine bakılacak ve toplu yapı yönetimiyle alakalı bu maddelerde yer almayan hükümler olması durumunda, KMK m. 74'ün yaptığı atıf uyarınca, uygun düştüğü ölçüde KMK'nın klasik kat mülkiyetine ve bireysel yapılara ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Toplu yapı kavramını, 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 tanımlamamız mümkündür. Kanunda toplu yapılarla alakalı olarak işyeri veya konut şeklinde bir ayırım yapılmamış olup, toplu yapıların konut amaçlı kullanılabilmesi mümkün olduğu gibi, işyeri olarak kullanılması da mümkündür.

Toplu yapıların yönetiminde vaziyet planı önemli yer tutmaktadır. Vaziyet planının tanımını, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, toplu yapıda yer alan yapıların konumlarını, ortak nitelikteki yerler ve tesisler ile bunların kullanılış amaç ve şekillerini bir bütün olarak gösteren, ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanan plan şeklinde yapmamız mümkündür.

Toplu yapı yönetiminde esas hayati önem taşıyan plan ise toplu yapı yönetim planıdır. Toplu yapıda tek bir yönetim planı olmalıdır. Toplu yapı yönetim planı, toplu yapının yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir belgedir ve kat malikleri kurulu, yönetim şeklini belirlerken yönetim planına uymakla yükümlüdür. Toplu yapı yönetim planı için toplu yapı yönetiminin anayasası ifadesini kullanmamız yanlış olmayacaktır.

Zira, hukukun ve KMK'nın emredici kurallarına aykırı olmadığı sürece, toplu yapıların yönetimiyle alakalı olarak kanundan önce yönetim planına bakılması gerekmektedir. Kanaatimizce, uygulamada toplu yapıların yönetimi konusunda çok fazla uyuşmazlık çıkmasının başlıca nedeni toplu yapı yönetim planlarının profesyonel olmaması ve her toplu yapının kendine has özelliklerine göre hazırlanmamasıdır. Maalesef ki uygulamada toplu yapı kurulumu esnasında matbu yönetim planları tapuya verilmekte ve neredeyse yönetim planlarının pratikte bir faydası olmamaktadır. Devamında da çoğu zaman kat malikleri etkili bir yönetim planı oluşturmak için yönetim planı değişikliği ile alakalı nitelikli karar nisabına ulaşamadığından, toplu yapının kurulumu esnasında tapuya verilen yönetim planı uzun yıllar boyunca kullanılmaktadır. İyi bir toplu yapı yönetimi, ancak kaliteli, etkili ve toplu yapının ihtiyaçlarına göre hazırlanmış ve gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda güncellenen bir toplu yapı yönetim planı ile mümkün olabilecektir.

Toplu yapılarda yönetimin konusunu ortak yerler oluşturmakta ve uygulamada en büyük sorunlar da doğal olarak bu ortak yerlerin yönetilmesi hususunda çıkmaktadır. Ortak yerin genel olarak tanımını, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler olarak yapmamız mümkündür. Toplu yapının ortak yerlerini, toplu yapının bütününe ait ortak yer, bloğa ait ortak yer ve adaya ait ortak yerler olarak ayırabiliriz. Toplu yapı ortak yerleri toplu yapıda yer alan bütün kat maliklerine tahsis edilmiş ve onların kullanımına sunulmuş olan yerlerdir. Blok ortak yerleri ise blokta yer alan kat maliklerine özgülenmiş yerlerken, ada ortak yerleri ise o adada yer alan kat maliklerinin kullanımına özgülenen ortak yerlerdir. Ortak yerlerin kullanım hakkının da kendilerine ortak yer özgülemesi yapılan kat maliklerinde olduğu şüphesizdir. Ortak yerlere örnek olarak toplu yapıda yer alan yüzme havuzu, tenis kortu, spor salonları, çocuk parklarını gösterebiliriz Toplu yapılarda ortak yerlerin, tapu siciline kayıt ile, vaziyet planı ve projelerinde ve yönetim planında belirlenmeleri mümkündür.

Toplu yapılarda meydana gelen ortak giderlere katılma hususu da önem arz eden meselelerden birisidir. Zira toplu yapı yönetiminin sağlıklı şekilde sürdürülebilmesi için, kat maliklerinin toplu yapıya ilişkin giderleri zamanında ödemesi gerekmektedir. Bunun yanında da belirlenen avans ve giderlerin makul ve

hakkaniyete uygun olması gerekmektedir. Ortak giderlerin kim tarafından ve nasıl karşılanacağı hususunda kanun koyucu, özgülenme kıstasını getirmiş ve bu kıstasa göre, ilgili ortak yer ve tesisler kimin kullanım ve yararlanmasına özgülenmişse, ortak gider de onun tarafından ödenecektir. Ortak giderlere ilişkin aidat ve avansın ödenmemesi durumunda, yönetici veya ilgili blok veya toplu yapıda bulunan kat maliklerinin her biri tarafından, aidat borcunu ödemeyen kat maliklerine karşı dava açılabilir veya icra takibi yapılabilir. KMK'nın 20. maddesinin ikinci fıkrasında gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat malikinin ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olduğu da belirtilmiştir.

Toplu yapı yönetiminde asli ve en önemli yönetim organı toplu yapılarda yer alan kat malikleri kurullarıdır. Toplu yapıda yer alan kat malikleri kurullarını blok kat malikleri kurulu, parsel kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu olarak dört ana başlığa ayırmamız mümkündür. Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda 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 blok kat malikleri kurulunca yönetilecektir. 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 parsel kat malikleri kurulunca yönetilecektir. Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilecek ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılacaktır. Ada kat malikleri kurulundan bahsedebilmek için, toplu yapının birden fazla kadastro adasından oluşması gerektiği hususu da unutulmamalıdır. Toplu yapı tek ada üstüne kurulmuşsa zaten ada kat malikleri kurulundan bahsetmek mümkün olmayacak, o adada yer alan kat malikleri aynı zamanda toplu yapı kat malikleri kurulunu oluşturmuş olacaklardır. Son olarak toplu yapı kat malikleri kurulundan bahsetmek gerekmektedir. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapının tamamı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan

kuruldur ve toplu yapı, toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilecek, bununla beraber toplu yapının yönetim tarzı da kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılacaktır.

Toplu yapılarda, bireysel yapılardan farklı olarak temsilciler kurullarından söz edilmektedir. Ada ve toplu yapı kat malikleri kurulları, yönetim planında yer alacak düzenlemeyle, yönetim yetkilerini ada ve toplu yapı temsilciler kurullarına devredebileceklerdir. Bu düzenleme ile kanun koyucu çok kalabalık toplu yapıların kat malikleri kurullarında, her kafadan bir ses çıkarak yönetim ve karar alma mekanizmasının tıkanmaması için toplu yapının temsilciler vasıtası ile yönetimini mümkün kılmıştır. Temsilciler kurulunun kimlerden ve nasıl oluşacağı hususunun yönetim planında düzenlenmesi asıldır. Ancak yönetim planında temsilciler kuruluna ilişkin düzenleme yer almaması durumunda, ada ve toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşacaktır. Önemle belirtmek gerekir ki, gerek ada temsilciler kurulunda gerekse de toplu yapı temsilciler kurulunda yer alan yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Kat malikleri kurullarının olağan ve olağanüstü toplantıları mümkündür. Toplu yapılarda olağan toplantı, kat malikleri kurullarının, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde yapacakları toplantıyı ifade etmektedir. Toplu yapılarda olağanüstü toplantı ise, yönetim planında belirtilen zamanlarda, yönetim planında zaman belirtilmemişse ise kanun uyarınca iki takvim yılında bir kereden az olmamak üzere, takvim yılının ilk ayında yapılması gereken toplantıların dışında kalan toplantılardır.

Kat malikleri kurullarının toplantı ve karar nisapları bakımından KMK, daha basit yönetim işlerinde basit çoğunluk ile karar alınmasını düzenlemişken daha önemli yönetim işlerinde ise çifte çoğunluk (sayı ve arsa payı çoğunluğu), beşte dört çoğunluk, üçte iki çoğunluk ve oy birliği şeklinde karar nisapları öngörmüştür. Kanunun daha farklı bir karar nisabı aramadığı durumlarda, kat malikleri kurulunda karar alınması için, toplantı yeter sayısının sağlanması şartıyla, toplantıya katılan kat maliklerinin

yarısından bir fazlası sayıda olumlu oy yeterli olacak ve ayrıca arsa payı çoğunluğu aranmayacaktır. Nitelikli çoğunluk gerektiren işler ise kanunda sayılmış olup, nitelikli çoğunlukla karar alınması gereken işlerde, kanunun aradığı nisaba ilişkin hesaplama yapılırken toplantıya katılan kat maliklerinin nitelikli çoğunluğu değil, tüm kat maliklerinin nitelikli çoğunluğunun sağlanması gerekecektir. Örnek vermek gerekirse, kanunun oy birliği aradığı durumlarda, kurul toplantısına katılanların oy birliği değil, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerinin oy birliği aranacaktır. Kanunda aranan toplantı yeter sayısına uyulmaması durumunda ilgili toplantı mutlak butlanla sakat olacakken, karar yeter sayısına uyulmadan alınmış kararlar ise yok hükmünde olacaktır. Yargıtay ise her iki durumda da alınan kararların ancak iptal edilebilirlik yoluyla iptalinin istenmesinin gerektiği, gerekli nisaplara uyulmasa dahi bu toplantıda alınan kararların iptal edilene kadar geçerliliğini koruyacağı görüşündedir. Toplantının yok hükmünde veya mutlak butlanla sakat olması, açılacak iptal davasında dava süresi bakımında farklılık arz etmektedir.

Kat mülkiyetinde hakimın müdahalesi iki şekilde söz konusu olabilecektir. Bunlardan birincisi kat malikleri kurulu tarafından verilen kararlara karşı iptal davası açılmasıdır. Hakimın müdahalesinin söz konusu olduğu diğer durum ise kat maliklerinden birinin, yahut onun bağımsız bölümünde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle zarara uğranılması durumlarından birine dayanan ilgililerin, anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesine başvurarak, hakimın müdahalesini isteyebilecekleri durumdur. Belirtmemiz gerekmektedir ki, kat malikleri kurulları tarafından verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak aykırı oy kullanan her kat malikinin, karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan kat maliklerinin ise kararı öğrenmelerinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesinde iptal davası açabilme imkanları bulunmaktadır. İptal davasında hakim ya davanın kabulü ile iptali istenen kat malikleri kurul kararının iptaline karar verecek ya da açılan davanın reddine karar verecektir. Borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle zarara uğranılması sebebiyle hakimın müdahalesi için açılan dava neticesinde ise hakim, yönetim planına,

Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve bunlarda hüküm bulunmaması halinde genel hükümlere ve hakkaniyete göre kararını vererek, ya açılan davayı haksız bularak davanın reddine karar verecek ya da davanın kabulü ile kararın tespit edeceği kısa bir süre içerisinde yerine getirilmesi gerektiğini ilgililere tebliğ edecektir.

Toplu yapı yönetiminde yer alan bir diğer organ ise yürütme organı olarak yönetici veya yönetim kuruludur. Toplu yapı yöneticisi veya yönetim kurulu toplu yapının yürütme organıdır. Blok yöneticisi blok kat malikleri kurulu tarafından, blok niteliğinde olmayan yapılarda yönetici, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri tarafından, sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile seçileceklerdir. Toplu yapı yöneticisi veya yönetim kurulu, toplu yapı kat malikleri veya toplu yapı temsilciler kurulu tarafından toplantıya katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilecektir. Kanun koyucunun toplu yapı yöneticisinin seçilmesinde blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların yönetici seçiminde olduğu gibi nitelikli çoğunluk aramamasının sebebi, kanaatimizce toplu yapılarda yönetici atanamaması suretiyle bir kriz çıkmasının önüne geçilmek istenmesidir. Yönetici atanması konusunda kat malikleri arasında anlaşma sağlanamadığı takdirde ise yönetici ataması hakim tarafında yapılacaktır.

Kat maliklerinin, toplu yapının yönetimini kendi aralarından bir kat malikinden seçecekleri bir kimseye ya da dışardan seçecekleri bir kimseye veya bir kurula verebilmeleri mümkündür. Kat malikleri tarafından seçilen bu yönetici veya yönetim kurulu kanun ve yönetim planı tarafından kendisine yüklenen görevleri yerine getirecektir. Seçilen yöneticinin birtakım hakları da bulunmaktadır. Yöneticinin görevini layıkıyla icra edebilmesi, kat maliklerinin kendi üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmesine bağlı olup, kat maliklerinin üzerine düşen sorumlulukları yerine getirmemeleri durumunda, yöneticinin yönetim görevlerini yerine getiremeyecek duruma düşmesi halinde, yönetici herhangi bir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, sözleşmesini feshedip, bu işler için uğradığı zararların tazminini kat maliklerinden isteyebilecektir. Ayrıca bunun yanında yöneticinin yaptığı yöneticilik göreviyle alakalı olarak ücret hakkı da mevcuttur.

KMK'da yöneticinin, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu belirtilmiştir. TBK uyarınca, vekilin özen ve sadakat borcu gereği, vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlü olup, vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranışlar esas alınacaktır. Ancak önemle belirtmek gerekmektedir ki, kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkide TBK'da yer alan vekalet hükümleri ile birlikte, bu hükümlerin kat mülkiyeti ilişkisi içerisindeki özelliklere uygun düştüğü ölçüde inceleme yapılması doğru olacaktır. Blok yöneticisi blok kat maliklerine karşı, blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi blok niteliği taşımayan kat maliklerine karşı, toplu yapı yöneticisi ise toplu yapı maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olup, kural olarak yöneticinin yöneticisi olduğu yerin kat maliklerinin açık talimatlarına aykırı hareket etmeyecektir.

Yöneticinin ayrıca hesap verme ve bildirim yükümlülükleri bulunmakta olup, hesap verme yükümlülüğünü, görevi icabı tutmakla yükümlü olduğu defterleri, kat maliklerinin denetimine sunmakla yerine getirecektir. Bildirim yükümlülüğü uyarınca ise, anagayrimenkulün tümünün veya bir kısmının harap olması halinde bu durumunun yönetici tarafından, ilgili gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine derhal bildirilmesi gerekmekte aksi halde doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olacaktır.

Yöneticinin görevinin sona ermesi, görev süresinin bitimi, yöneticinin istifası veya yöneticinin azli suretiyle meydana gelecektir. Toplu yapılarda yöneticinin görev süresi bakımından öğretide çeşitli tartışmalar yer alsa da kanaatimizce, toplu yapılar bakımından, yönetim planında yöneticinin görev süresi ile alakalı olarak başka bir düzenleme olmadıkça, KMK Uyarınca toplu yapı kat malikleri kurulları da en geç iki yılda bir toplanmak zorunda olduklarından, atanan toplu yapı yöneticisinin görev süresinin de iki yıl olması gerekmektedir. Yöneticinin görevi, görev süresinin sona ermesiyle kendiliğinden sona erebileceği gibi, yönetici ve kat malikleri arasındaki ilişkinin vekalet ilişkisi olması sebebiyle, yöneticinin istifası veya kat maliklerinin yöneticiyi azli suretiyle de sona ermesi mümkündür. Yönetici ile kat malikleri

arasındaki azil ve istifaya ilişkin olarak, TBK’da yer alan vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin, kat mülkiyetine uygun düştüğü ölçüde, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye de uygulanacağı şüphesizdir.

KMK ‘da yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulmasının öngörülebileceği, geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere de yönetim planında yer verileceği belirtilmiştir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmediği takdirde, geçici yönetimin en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebileceği ve her halde bu sürenin toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona ereceği belirtilmiştir. Geçici yönetim, hem temsilciler kurulunun görevini üstlenecek, hem de temsilciler kurulunun oluşumunu gerçekleştirmek üzere girişim ve tebligatlarda bulunacaktır. Hatta geçici yönetimin en önemli görevinin toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumu için gerekli işlemleri yapmaktır demek yanlış olmayacaktır.

Toplu yapılarda etkili bir yönetimin en doğal ve en önemli unsurlarından birisi olan denetim organı, yönetim organlarının yönetim işini, toplu yapı yönetim planına, kanuna ve hukuka uygun şekilde yürütüp yürütmediğini denetlemekle görevli organdır. Blok denetçisi bloktaki kat malikleri tarafından, blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için denetçi ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir. Ancak toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçileceklerdir. Kanun koyucu toplu yapı denetçisinin seçimi için nitelikli çoğunluk değil salt çoğunluk aramıştır.

Denetim kurulunun yapacağı denetimleri, yöneticinin görevdeki tutumu ile ilgili denetlemeler ve hesap denetimi olarak ikiye ayırmamız mümkündür. Yöneticinin görevdeki tutumu ile ilgili denetlemeye, kalorifer yakıtının zamanında sağlanıp sağlanmadığı, yakıt paralarının zamanında toplanıp toplanmadığı, ortak yer ve tesislerin bakım ve temizlik işlerinin zamanında ve özenle yerine getirilip

getirilmediği, anataşınmazın sigorta primlerinin zamanında ödenip ödenmediği, ödenmeyen ortak giderle katılıma ilişkin avanslara karşı ödemeyen kat maliki için icra takibi veya dava açılması yoluna başvurulup vurulmadığı gibi hususlar örnek olarak gösterilebilir. Hesap denetimi, hesapların denetlenmesi için yönetim planında belirlenen zamanda yapılacaktır. Yönetim planında bu konuda bir zaman belirtilmediği takdirde, bu denetim her üç ayda bir yapılacaktır. Bununla beraber haklı bir sebebin meydana gelmesi halinde ise, işbu hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir. Denetçi veya denetim kurulunun yukarıda yazılı denetim görevleri yanında, denetçinin kat malikleri kurulunu toplantıya çağırabileceği düzenlenmiştir.

Kanunda denetçiye veya denetim kuruluna ücret ödeneceği yönünde bir düzenleme bulunmamaktadır ancak yönetim planına konacak bir hükümle veya alınacak bir kat malikleri kurulu kararı ile, denetçi veya denetim kurulu üyelerine ücret ödenmesine bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

Son olarak kat malikleri tarafından seçilecek denetçi veya denetim kurulunun görev süresinden de bahsetmemiz gerekmektedir. Denetçi veya denetim kurulu üyelerinin görev sürelerine ilişkin olarak öncelikle toplu yapı yönetim planına bakılmalıdır. Toplu yapı yönetim planında denetçinin görev süresi ile alakalı düzenleme yer alması durumunda, denetçi veya denetim kurulu üyelerinin görev süreleri konusunda yönetim planında yer alan hükümler uygulama alanı bulacaktır. Ancak denetçi veya denetim kurulunun görev süresine ilişkin toplu yapı yönetim planında bir hüküm bulunmaması durumunda, denetçi veya denetim kurulunun görev süresinin yöneticinin görev süresi ile paralel olması gerektiği kanaatindeyiz ve bu nedenle de toplu yapılarda denetçi veya denetim kurulunun görev süresinin aynı toplu yapı yöneticisinde olduğu gibi, iki yıl olduğunu söylemek kanaatimizce uygun olacaktır.

KAYNAKÇA

Akıntürk, Turgut

: **Eşya Hukuku**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2009

Akıpek, Jale / Akıntürk, Turgut /

Ateş, Derya

: **Eşya Hukuku**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018.

Alper Gümüş, Mustafa

: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 4. Bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2019.

Antalya, Gökhan

: “Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavram ve Buna İlişkin Sorunlar”, **Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. 10, S. 1-3, İstanbul 1996, s. 103 - 117

Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan

: **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2018.

Arcak, Ali

: **Kat Mülkiyeti**, 2. Bs., Ankara,
Seçkin Yayıncılık, Ankara, 1988.

Arıdemir, Arzu Genç

: **Kat Mülkiyeti I**, İstanbul, On
İki Levha Yayıncılık, 2021.

Arpacı, Abdülkadir

: **Türk Hukukuna Göre Kat
Mülkiyetinde Yönetim**, İstanbul,
Bedir Yayınevi, 1984.

Arpacı, Abdülkadir

: **Kat Mülkiyeti Kanunu ve
Açıklaması Doğal Gaz ve Devre
Mülk**, İstanbul, Temel Yayınları,
2002.

Arpacı, Abdülkadir

: **Kat Mülkiyetinde Yönetim
Apartman Yaşamının Sorunları
Kat Malikleri ve Apartman
Yöneticilerinin El Kitabı**,
İstanbul, Temel Yayınları, 1994.

Arslan, Ramazan / Yılmaz, Ejder /

Taşpınar Ayvaz, Sema/ Hanağası,

Emel

: **Medeni Usul Hukuku**, 5. Bs.,
Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2019.

Ayan, Mehmet

: **Eşya Hukuku II - Mülkiyet**,
Güncelleştirilmiş 9. Bs., Ankara,
Seçkin Yayıncılık, 2016.

Aybay, Aydın / Hatemi, Hüseyin

: **Eşya Hukuku**, Gözden
Geçirilmiş 4. Bs., İstanbul, Vedat
Yayıncılık, 2009.

Aybay, Aydın / Sanal, Nezihi

: **Açıklamalı – İctihatlı Kat
Mülkiyeti Kanunu**, İstanbul,
Beta Yayıncılık, 1985.

Berberoğlu Yenipınar, Filiz

: **Basit Yargılama Usulü**,
İstanbul, Aristo Yayınevi, 2018.

Daylık, Kadir

: **Kat Mülkiyeti Hukukunda
Yönetim Planı**, İstanbul, Legal
Yayıncılık, 2007.

Özkaya, Eraslan

: **İmar Kanunu Şerhi ve
Mevzuatı**, Ankara, Seçkin
Yayıncılık, 1997.

Erbek, Cevdet

: **Kat Mülkiyeti Yönetim –
Denetim Rehberi**, Ankara,
Sevinç Matbaası, 1987.

Erdoğan, Celal

: **Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular**, Genişletilmiş 2. Bs., Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1972.

Erel, Şafak

: **Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara, Ankara Üniversitesi Yayınları, 1982.

Eren, Fikret

: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

Eren, Fikret

: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2018.

Ertaş, Şeref

: **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 13. Bs., İzmir, Barış Fakülteler Yayıncılık, 2017.

Ertaş, Şeref

: **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 2. Bs., Ankara, Bilge Yayınevi, 2015.

Esener, Turhan / Güven, Kudret

: **Eşya Hukuku**, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 7. Bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2017.

Germeç, Mahir Ersin

: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, Güncellenmiş 8. Bs., İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2019.

Gökçe, Erdoğan

: “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi”, **İBD**, C.82, S. 2, İstanbul 2008, s. 813 – 821.

Gürsoy, Kemal Tahir / Eren, Fikret /

Cansel, Erol

: **Türk Eşya Hukuku**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1978.

Hatemi, Hüseyin / Serozan, Rona /

Arpacı, Abdülkadir

: **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991.

İnal, Nihat

: **Apartman Site Toplu Konut Devremülk Yönetimi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019.

Karahacıoğlu, Ali Haydar /

Ergin, Ahmet Cengiz

: **Açıklamalı İċtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 8. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.

Karahasan, Mustafa Reşit

: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, C. 1, İstanbul, Arıkan Yayınları, 2008.

Karahasan, Mustafa Reşit

: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, C. 2, İstanbul, Arıkan Yayınları, 2008.

Keskin, A. Dilşad /

Demircioğlu, H. Reyhan

: **Medeni Hukuk – II (Eşya Hukuku – Miras Hukuku)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018.

Kılıçoğlu, Ahmet

: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, 2019.

Kılıçoğlu, Ahmet

: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Ankara, Turhan Kitabevi, 2019.

Kısacık, Şeref

: “Yeni Kat Mülkiyeti Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği”,

İBD, C.82, S. 2, İstanbul 2008, s. 1153 – 1174.

Kuru, Baki

: **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

Nomer, Haluk Nami

: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2017.

Oğuzman, M. Kemal / Öz, M. Turgut

: **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. II, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016.

Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer/

Oktay - Özdemir, Saibe

: **Eşya Hukuku**, 20. Bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.

Öktem Çevik, Seda

: **Toplu Yapılarda Yönetim**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2010.

Özkan, Hasan

: **Açıklamalı – İctihatlı, Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Kat Mülkiyeti (KMK 10 – 67)**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015.

Özmen, Etem Saba / Kır, Hafize

: **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)**, İstanbul, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010.

Pekcanitez, Hakan / Atalay, Oğuz /

Özekes, Muhammet

: **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 6. Bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018.

Pulak, Tahsin Murat

: **2200 Emsal Karar Işığında Açıklamalı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Hukukçuların, Kat Maliklerinin, Kiracıların, Yöneticilerin El Kitabı**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 9. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.

Reform Serisi Yayın Kurulu

: **Reform Serisi Medeni Hukuk – II (Eşya Hukuku – Miras Hukuku)**, Ankara, Gazi Kitabevi, 2020.

Reisoğlu, Safa

: **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2012.

Reisoğlu, Safa

: **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, Ankara, Güneş Matbaacılık, 1976.

Rezaki, Sait / Germeç, Mahir Ersin

: **Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk Açıklamalar – Kararlar – İlgili Mevzuat**, Ankara, Turhan Kitabevi, 1999.

Sirmen, Ayşe Lale

: **Eşya Hukuku**, 7. Bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2019.

Şengül, Mehmet

: **Türk Medeni Hukuku’nda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011.

Tekinay, Selahattin Sulhi

: **Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991.

Tuzcuoğlu, Tuğçe

: “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Journal Of Yaşar University**,

C.8, S. Özel, İzmir, 2013, s. 2673
– 2706.

Yavuz, Cevdet

: Borçlar Hukuku Dersleri: Özel Hükümler, Yayına Hazırlayan: Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 16. Bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2019.

Yavuz, Nihat

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

Yılmaz, Orhan

: “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”, **İBD**, C.82, S. 2, İstanbul 2008, s. 673 – 684.

Zevkliler, Aydın / Gökyayla, Emre

: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2018.

İnternet Kaynakları

www.hukuki.net

www.karara.com

www.kazanci.com.tr

www.lexpera.com.tr

www.tdk.gov.tr

