



Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

# **634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA TOPLU YAPILAR**

Pınar Akım BEKAR

Doktora Tezi

Ankara, 2021



634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA TOPLU YAPILAR

Pınar Alkım BEKAR

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Ankara, 2021

## ÖZET

Bekar, Pınar Alkım. *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar*, Doktora Tezi, Ankara, 2021.

Çalışmamızda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 66-74'üncü maddeler arasında düzenlenen toplu yapılar tüm yönleri ile incelenmiştir. Bu kapsamda, bir veya birden fazla imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim planına göre kurulan veya kurulacak olan birden çok yapının, ortak yer, tesis ve alanlar ile bağlantılı yönetiminden oluşan toplu yapılar kavramı üzerinde durulmuştur. Toplu yapılar kavramı ve unsurları, toplu yapıların kurulması, yönetimi, yönetiminde yer alan kurullar, kurullar arası ilişki, ortak yer ve tesisler, kurul kararları alınmasındaki usul ve esaslar, kurul kararlarına karşı kanun yolları ve sona erme çalışmamızın temel konularını oluşturmaktadır.

### **Anahtar Sözcükler;**

Toplu yapılar, Kat Mülkiyeti, Yönetim, Kurullar, Yönetici

## ABSTRACT

Bekar, Pınar Alkım. *The Collective Buildings in the Scope of Condominium Law Numbered 634*, PhD Thesis, Ankara, 2021.

In this study, the collective buildings regulated between articles 66-74 of the Condominium Law numbered 634 were reviewed in all aspects. Within this scope, the concept of collective buildings that consist of the management of multiple buildings established or to be established in one or more zoning parcels, according to the approved layout plan in connection with common locations, facilities and areas has been emphasized. The concept of collective buildings and its elements, the establishment of collective buildings, their management, the boards involved in their management, the relationship between the boards, common areas and facilities, the procedures and principles in making board decisions, legal remedies against board decisions and their termination are the main subjects of our study.

### **Key Words :**

Collective Buildings, Condominium Ownership, Management, Boards, Manager

## İÇİNDEKİLER

<b>KABUL VE ONAY</b> .....	<b>i</b>
<b>YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI</b> .....	<b>ii</b>
<b>ETİK BEYAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>ÖZET</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>v</b>
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>vi</b>
<b>KISALTMALAR DİZİNİ</b> .....	<b>xiii</b>
<b>GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>1. BÖLÜM: TOPLU YAPI KAVRAMI</b> .....	<b>8</b>
<b>1.1. GENEL OLARAK</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖZEL BİR TÜRÜ OLARAK KAT</b>	
<b>MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPILAR İLE İLİŞKİSİ</b> .....	<b>12</b>
1.2.1 Genel Olarak.....	12
1.2.2. Kat Mülkiyeti Kanunu ve Tarihçesi.....	13
1.2.3. Kat Mülkiyeti Kavramı ve Hukuki Niteliği.....	22
1.2.4. Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar Arasındaki İlişki.....	26
<b>1.3. KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPILARA AİT TEMEL</b>	
<b>KAVRAMLAR</b> .....	<b>28</b>
1.3.1. Arazi Yapı Birlikteliğine Bağlı Hukuki Kavramlar.....	28
1.3.1.1. Anagayrimenkul.....	28
1.3.1.2. Anayapı.....	30
1.3.2. Bağımsız Bölüm ve Eklenti Kavramları.....	30

1.3.2.1. Bağımsız Bölüm ve Hukuki Niteliği.....	30
1.3.2.2. Eklenti.....	32
1.3.3. Arsa Payı Kavramı.....	34
1.3.3.1. Arsa Payı ve Bağımsız Bölümlere Özgülenmesi.....	34
1.3.3.2. Arsa Payı Oranının Saptanması ve Düzeltilmesi.....	35
1.3.4. Ortak Yerler Kavramı.....	41
1.3.4.1. Mutlak Ortak Yerler ve Ortak Yerlerin Sözleşme ile Belirlenmesi.....	43
1.3.4.2. Kullanma, Korunma, Faydalanma için Zorunlu Ortak Yer veya Şeyler.....	44
1.3.4.3. Diğer Ortak Yerler.....	44
1.3.5. Yönetim Planı, Mimari Proje, Kat Planı, Vaziyet Planı, Yapı Kullanma İzni.....	46
1.3.5.1. Yönetim Planı.....	46
1.3.5.2. Mimari Proje.....	55
1.3.5.3. Kat Planı, Vaziyet Planı, Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	56
<b>1.4. TOPLU YAPI KAVRAMININ UNSURLARI.....</b>	<b>57</b>
1.4.1 Toplu Yapı Kavramı.....	57
1.4.2. Toplu Yapı Unsurları.....	60
1.4.2.1. Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Üzerinde Yapıların Olması.....	60
1.4.2.1.1. Tek Parsel Toplu Yapı.....	62
1.4.2.1.2. Komşu Parsel Toplu Yapı.....	63
1.4.2.2. Yapıların Belli Bir Onaylı Yerleşim Planına ve Mimari Projeye Göre Yapılmış veya Yapılacak Olması.....	65

1.4.2.3. Yapıların Alt Yapı Tesisleri, Ortak Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetleri ile Bağlantılı Bulunması.....	66
1.4.2.4. Tüm Yapıların ve Ortak Yerlerin Yönetim Yönünden Bağlantılı Olması.....	67
<b>1.5. TOPLU YAPILARIN HUKUKİ NİTELİĞİ.....</b>	<b>67</b>
<b>2. BÖLÜM: TOPLU YAPILARIN KURULMASI, TOPLU YAPI YÖNETİM ORGANLARI VE ORTAK YERLER KAVRAMI.....</b>	<b>69</b>
<b>2.1. TOPLU YAPILARIN KURULMASI.....</b>	<b>69</b>
2.1.1. Toplu Yapıların Kurulması İçin Maddi Şartlar.....	69
2.1.1.1. Tapuya Kayıtlı İmar Parseli Üzerinde Kurulmuş Olması.....	69
2.1.1.2. Yapıların Tamamlanmış veya Tamamlanacak Olması.....	70
2.1.1.3. Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri ile Sosyal Tesis ve Hizmetlerin Bulunması.....	72
2.1.1.4. İmar Parsellerinin Bitişik veya Komşu Olması.....	72
2.1.2. Toplu Yapıların Kurulması İçin Gerekli Şekli Şartlar.....	74
2.1.2.1. Yetkili Makamlara Verilmesi Gereken Belgeler.....	74
2.1.2.1.1. Vaziyet Planı.....	74
2.1.2.1.2. Mimari Proje.....	77
2.1.2.1.3. Yönetim Planı.....	79
2.1.2.1.4. Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	81
<b>2.2. TOPLU YAPININ KURULMA TÜRLERİ VE TAPUYA TESCİL.....</b>	<b>82</b>
2.2.1. Sözleşme ile Kurulma ve Tescil.....	82



2.2.2. Mahkeme Kararı ile Kurulma.....	88
2.2.3. Toplu Yapıların Kurulmasında Uygulamada Görülen Sorunlar.....	90
2.2.3.1. Mevcut Yönetim Planlarının Toplu Yapı Yönetim Planlarına Uyarlanması.....	90
2.2.3.2. Fiilen Toplu Yapı Niteliğinde Olup Toplu Yapı Yönetimine Geçilmeyen Yapılarda Görevli Mahkeme ve Uygulanacak Mevzuat.....	93
2.2.3.3. Toplu Yapıların Kuruluşu Esnasında Yer Alan Geçici Yönetimlerin Yönetimi Kat Maliklerine Devretmemesi.....	99
<b>2.3. TOPLU YAPILARDA YÖNETİM ORGANLARI.....</b>	<b>104</b>
2.3.1. Toplu Yapılarda Kurullar.....	106
2.3.1.1. Kat Malikleri Kurulu.....	106
2.3.1.1.1. Blok Kat Malikleri Kurulu.....	108
2.3.1.1.2. Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu.....	111
2.3.1.2. Ada Kurulları.....	112
2.3.1.2.1. Ada Kat Malikleri Kurulu.....	112
2.3.1.2.2. Ada Temsilciler Kurulu.....	114
2.3.1.3. Toplu Yapı Kurulları.....	116
2.3.1.3.1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu.....	116
2.3.1.3.2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....	117
<b>2.4. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER KAVRAMI.....</b>	<b>119</b>
2.4.1. Ortak Yerlerin Belirlenmesi.....	119
2.4.1.1. Tapu Sicil Kaydı ile Belirleme.....	121

2.4.1.2. Vaziyet Planı ile Belirleme.....	122
2.4.1.3. Yönetim Planı ile Belirleme.....	122
2.4.2. Ortak Yerlerin Çeşitleri.....	123
2.4.2.1. Blok Ortak Yerleri.....	123
2.4.2.2. Ada Ortak Yerleri.....	124
2.4.2.3. Toplu Yapı Ortak Yerleri.....	124
2.4.3. Toplu Yapı Ortak Yerlerine Ait Giderler.....	125
2.4.4. Toplu Yapı Ortak Yerlerinde Meydana Gelen Zararların Tazmini ve Rücu Davalarında Taraf Ehliyeti.....	127
2.4.5. Kamuya Ayrılan Yerler.....	131

### **3. BÖLÜM: TOPLU YAPILARIN YÖNETİMİ VE KURUL KARARLARI ALINMASI KAPSAMINDA HUKUKA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI İLE TOPLU YAPILARIN SONA ERMESİ.....133**

#### **3.1. TOPLU YAPILARIN YÖNETİMİ.....133**

3.1.2. Toplu Yapı Kurullarında Yönetim Yetkisi Kapsamında Katılma ve Oy Hakkı.....	133
3.1.3. Kurul Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar.....	136
3.1.3.1. Toplu Yapılarda Bulunan Kurulların Olağan Toplantı Zamanı.....	136
3.1.3.2. Toplu Yapılarda Bulunan Kurulların Olağanüstü Toplantı Zamanı.....	138
3.1.4. Kurul Toplantıları ve Karar Yeter Sayıları.....	142
3.1.5. Kurul Toplantılarında Oya Katılma.....	146

3.1.6. Kurullarda Alınacak Kararların Niteliğine Göre Toplantı ve Karar Yeter Sayıları.....	148
3.1.6.1. Basit Oy Çokluğu Gerektiren Yönetim İşleri .....	148
3.1.6.2. Nitelikli Oy Çokluğu Gerektiren Yönetim İşleri.....	149
3.1.6.2.1. İkili Çoğunluk Gerektiren Yönetim İşleri .....	150
3.1.6.2.1.1. Yönetici Atanması.....	151
3.1.6.2.1.1.1. Yöneticinin (Yönetim Kurulunun)	
Görevleri.....	156
3.1.6.2.1.1.2. Toplu Yapılarda Geçici Yönetim.....	159
3.1.6.2.1.2. Denetçi Atanması.....	161
3.1.6.2.1.3. Faydalı Yenilik ve İlavelerin Yapılması.....	163
3.1.6.2.1.4. Engellilerin Yaşamı İçin Gerekli Proje	
Tadilatları.....	165
3.1.6.2.1.5. Çok Masraflı, Lüks Yenilik ve İlavelerin	
Yapılması.....	167
3.1.6.2.1.6. Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin Yakıt Dönüşümü	
İşlerinin Yapılması.....	170
3.1.6.3. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren İşler.....	172
3.1.6.3.1. Ortak Yerlerde İnşaat Onarım ve Tesisler ile Değişik	
Renkte Boya Yapılması.....	172
3.1.6.3.2. Yönetim Planı Değişikliği Yapılması.....	175
3.1.6.4. Oybirliği Gerektiren Yönetim İşleri.....	176
3.1.6.4.1. Tapu Kütüğünde Mesken Olarak Gösterilen Bağımsız	
Bölümün Türünün Değiştirilmesi.....	176

3.1.6.4.2. Bağımsız Bölüm İlavesi.....	183
3.1.6.4.3. Temlik Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri.....	185
<b>3.2. TOPLU YAPI KURUL KARARLARINA KARŞI HUKUKİ BAŞVURU YOLLARI.....</b>	<b>187</b>
3.2.1. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davası.....	187
3.2.2. Hakimin Müdahalesi.....	189
<b>3.3. TOPLU YAPILARIN SONA ERMESİ.....</b>	<b>191</b>
3.3.1. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi.....	191
3.3.1.1. Anagayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması ve Kamulaştırma.....	192
3.3.1.2. Anayapının Harap Olması.....	194
3.3.1.3. Bildirme Ödevi ve Kaydının Silinmesi.....	198
<b>SONUÇ.....</b>	<b>200</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>211</b>
<b>EK 1. ORJİNALLİK RAPORU.....</b>	<b>225</b>
<b>EK 2. ETİK KURUL KOMİSYON MUAFİYET FORMU.....</b>	<b>226</b>

## KISALTMALAR DİZİNİ

- art. : Artikel (madde)
- bkz. : bakınız
- C. : Cilt
- E. : Esas
- ETSN : Eski Tapu Sicil Nizamnamesi
- HMK : Hukuk Muhakemeleri Kanunu
- İBD : İstanbul Barosu Dergisi
- İMK : İsviçre Medeni Kanunu
- K. : Karar
- KHK : Kanun Hükmünde Kararname
- KMK : Kat Mülkiyeti Kanunu
- m. : madde
- R.G. : Resmi Gazete
- s. : Sayfa
- S. : Sayı
- T. : Tarih
- TBMM: Türkiye Büyük Millet Meclisi
- TBB : Türkiye Barolar Birliği
- TBK : Türk Borçlar Kanunu
- TDK : Türk Dil Kurumu
- TMK : Türk Medeni Kanunu
- TOKİ : Toplu Konut İdaresi
- TSY : Tapu Sicil Yönetmeliği
- TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

vd. : ve devamı

YHGK: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

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

ZGB : Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)

## GİRİŞ

Tez konumuzun ana kaynağını oluşturan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 23.06.1965 tarihinde kabul edilerek 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak ilk kez Türk Hukuk mevzuatındaki yerini almıştır<sup>1</sup>. İşbu kanunun ortaya çıkması, günün koşullarındaki sosyal, ekonomik, çevresel ve toplumsal gelişmelere paraleldir. Bu kapsamda, küresel boyutlarda olan kırsaldan kente göç, İkinci Dünya Savaşı sonrası gelişen hızlı şehirleşme ve buna bağlı sosyal ve ekonomik olgular, toplum yapılarını değiştirmiştir. Kentleşme, nüfusun hızlı artmasıyla birlikte 20. yüzyılın en önemli toplumsal olayı haline gelmiştir. 21. yüzyılı da etkileyen bu olay, nüfus hareketi olmanın yanı sıra, ekonomik, siyasal ve kültürel boyutlara da sahiptir.

Kentleşme, toplum yapısını etkilediği kadar, ekonomik parametreleri, siyasal yapıyı, çevre değerlerini ve yerleşim yerlerinin fiziksel yapısını da etkilemiştir. Hızla gelişen şehir nüfusunun artması ile en birincil gereksinim olan, konut ve işyeri ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu dönemde, tek katlı yapılar yerini çok katlı, içerisinde birden çok bağımsız bölümü içeren yapılara bırakmıştır. Bu hususun temel nedeni, arsa fiyatlarının özellikle şehirlerde küçük müstakil ev yapımına imkan vermemesi ve çok katlı yapılar yapılarak, üzerinde yükseldiği arsadan daha fazla yararlanılmasının istenmesidir. Bu şekilde, bir arsa üzerinde birden çok bağımsız bölüm yer alacak, konut ihtiyacı hızlı şekilde çözülecek ve arsa üzerinde müstakil ev yapmaktansa, makul fiyata bu yapılara sahip olunabilecektir. Nüfusun şehirlere akın etmesi karşısında ortaya çıkan, bu yeni yapılaşma türü içerisinde, mülkiyet ilişkisinin nasıl olacağı temel bir sorun haline gelmiştir. Bağımsız bölümler ile arsa payları oranlarının belirlenmesi, özgülenmenin yapılması, bu tür yapılarda yönetim, denetim ve uzlaşmanın sağlanması çözüm bulunması gereken sorunlar haline gelmiştir. Aynı şekilde, yapıların bir veya birden fazla parsel üzerinde yer alması yahut ortak alanlar üzerindeki ihtilaflar konusunda çözüm arayışlarına gidilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Çözüm arayışları içerisinde, 634 sayılı KMK’nın yasalaşmasından önce sınırlı da olsa Türk Hukukunda kat mülkiyeti değişik düzenlemelerle uygulanmıştır. Müşterek

---

<sup>1</sup> <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=634&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>. E.T. 24.10.2020.

mülkiyet-şahsi irtifak ve kiracı-aksiyonerli şirket şeklinde ifade edilen iki düzenleme üzerinden toplumun bu yöndeki ihtiyaçlarına cevap verilmeye çalışılmıştır. Bunlar içerisinde 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 26 değiştirilerek uygulanan müşterek mülkiyet-şahsi irtifak çözümü neredeyse KMK'nın yasalaşmasına kadar uygulanmıştır. Bu doğrultuda, gerek bahsedilen düzenlemenin yetersiz oluşu gerek kat mülkiyeti ihtiyacına uzun süre cevap veremeyecek olması ve aldığı eleştiriler nedeni ile yeni bir kanun yapılması sürecine girilmiştir. Yasa komisyonu tarafından İsviçre, Fransa, Almanya ve İtalya mevzuatlarındaki kat mülkiyeti hükümleri incelenmiş ve Türk Hukukuna en uygun çözüm arayışına gidilmiştir. Devamında, günün ihtiyaçlarına çözüm verecek olan 634 sayılı KMK yasalaşarak, kat mülkiyeti ve kat malikliği yasal zeminde kendine yer bulmuştur.

Hukukumuzda kat mülkiyeti, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payları üzerinden kurulmuştur. Arsa payı olarak tabir edilen ortak mülkiyet payları, bağımsız bölümlere bağlanmıştır. Türk Hukukunda asıl olan, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Arsa üzerindeki, paylı mülkiyetten doğan ve oran kapsamında paylı maliklere ait olan paylar, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyete bağlıdır. Kat malikleri, bağımsız bölümler üzerinde 634 sayılı kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartı ile Türk Medeni Kanununun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ortak yerler üzerinde arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Bu kapsamda kat mülkiyeti, “arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet” türü olarak tanımlanmıştır<sup>2</sup>.

Bahsedilen tanımlar ve hükümler neticesinde kat mülkiyetinin, özel nitelikte bir toplu mülkiyet çeşidi olduğunu belirtmek yerinde olacaktır. Bu mülkiyet türünde, bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkı ve ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet hakkı mevcut olup, paylı mülkiyet hakkı ile katlar üzerindeki mülkiyet hakkı birbiri ile bağlantılıdır.

KMK yukarıda bahsedilen şekilde, taşınmaz mülkiyetinin özel bir türü olarak, arsa payı ve ortak yerler ile bağlantılı bir ortak mülkiyet çeşidi şeklinde yasalaşmıştır. Söz konusu temel prensibin yanında, yapılaşma türü olarak ise tek bir parsel üzerinde, tek bir yapı

---

<sup>2</sup> 634 Sayılı KMK madde 3/1.



fikrinden yola çıkılmıştır. Bu nedenle, KMK'nın ilk yasalaştığı halinde, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, anagayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar tek parsel, tek yapı yapılaşmasına çözüm üretecek şekilde düzenlenmiştir<sup>3</sup>.

Nüfusun hızla artması, şehirlerin geniş alanlara yayılması, zamanla tek parsel üzerinde birden fazla yapıyı (blok) yahut birden fazla parsel üzerinde alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden fazla yapıyı doğurmuştur. KMK hazırlanırken öngörülmemiş bu durum uygulamada birçok sorunu doğurmuştur. Bu ihtiyaçlara cevap verilmesi adına, 1983 yılında, 2814 sayılı 23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 sayılı KMK'nın Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun ile ek-3'üncü madde KMK'ya eklenmiştir. "Birden Çok Yapılara Uygulanacak Özel Hükümler" başlığı altında, bir arsa üzerinde birden çok yapının bulunması halinde KMK hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmiştir. Söz konusu değişiklik ile bir parsel üzerinde birden çok yapı olması durumunda doğacak hukuki ihtilaflar çözümlenmeye çalışılmış olsa dahi birden çok parsel üzerinde yer alan birbiri ile bağlantılı birden çok yapı olması durumunda doğacak hukuki ihtilafların çözümü düzenlenmemiştir.

Günümüzde çok yaygın olarak kullanılan, birden fazla parsel üzerinde yapılan bloklar, münferit bağımsız bölümler (villa tipi yapılanma) sayıları binleri bulan ve bazen geçen bağımsız bölümleri içermektedir. Bu tür yapılaşmalarda, birden çok parsel üzerinde inşa edilmiş, alt yapı tesisleri, ortak kullanım alanları, sosyal tesis ve hizmetler ile bağlantılı birden çok yapının yönetimi ve ortak giderlere katılma konularında uyuşmazlıklar çıkmıştır. Bu tür yapıların yönetimi ve uyuşmazlıkların çözümü noktasında 2814 sayılı kanunun ek-3'üncü maddesi yetersiz kalmış, bu tür yapılar KMK'ya dahil olmadığı için söz konusu kanun uygulanamamıştır. Tüm bu ihtiyaçlar kapsamında, sorunun çözülmesi adına 5711 sayılı kanun ile 2007 yılında KMK'ya "Dokuzuncu Bölüm" adı ile yeni bir bölüm eklenerek "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" getirilmiştir. Bu değişiklik ile kanunun 66'ncı maddesi ile 74'üncü maddesi dahil bu maddeler arası toplu yapılara

<sup>3</sup> 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12038.pdf>. E.T. 24.10.2020. 634 sayılı kanun bu şekilde yasalaştıktan sonra günün hızla değişen şartlarına uyum sağlayabilmek için çok sayıda değişiklik ve eklemeye konu olmuştur. Bu kapsamda ilki 1969 yılından başlamak ve sonuncusu 2019 yılında olmak üzere toplamda on dört defa değişikliğe uğramıştır.

ilişkin özel düzenlemelere ayrılmıştır. 5711 sayılı kanun “birden çok yapılara uygulanacak özel hükümler” başlıklı ek-3’üncü maddeyi mülga etmiştir. Bu kapsamda, gerek tek parsel üzerinde gerek birden fazla parsel üzerinde; alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok yapı olması durumunda bu tür yapılar, toplu yapı düzenlemesi içerisinde kendine yer bulacaktır. Tek parsel üzerinde birden fazla yapı (blok, münferit bağımsız bölüm, villa, ikiz yapı) bulunması durumunda KMK hükümleri uygulanacaktır.

İnceleme konumuzu oluşturan “Toplu Yapılar” KMK madde 66/1’de; “bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.” şeklinde düzenlenmiştir. 634 sayılı kanunun 67’inci maddesinde, yeni bir düzenleme getirilerek, ortak yerlerin bağımsız bölümlere tahsisliği durumu düzenlenmiştir ve bu şekilde, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin, ortak kullanım ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin mülkiyeti (tapu sicilinde kimin adına tescil edileceği) sorunu çözüme bağlanmıştır. Getirilen çözümle, eşyaya bağlı mülkiyet esası kapsamında, bağımsız bölümlerin el değiştirmesinin, ortak yerlere ilişkin düzeni etkilememesi sağlanmıştır. Kanunun 68’inci maddesinde toplu yapıların kurulması için zorunlu nitelikte olan vaziyet planına yer verilmiştir. Söz konusu fıkra hükmüne göre vaziyet planı, toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış bir plandır. Esasında 68’inci maddede yer verilen vaziyet planı aynı kanunun 66’ıncı maddesinde ifade edilen yerleşim planının karşılığıdır. Vaziyet planı, toplu yapı kapsamında kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken kanunun 13’üncü maddesinde sayılan belgeler kapsamında mimari projenin eki olarak tapu idaresine verilmesi zorunlu belgelerdendir. Vaziyet planının düzenlendiği 68’inci maddenin devamında toplu yapı uygulamasında kat mülkiyeti ve kat irtifakının tesisinde aranacak belgeler ile uygulama hususlarının yönetmelik ile

düzenleneceği ifade edilmiştir<sup>4</sup>. Kanunun 69'uncu maddesinde, yönetim başlığı altında toplu yapılarda yer alan kurullar ve bu kurulların görevleri ile yönetim tarzlarının nasıl olacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu açısından bu kurullara özgü temsilciler kurulu yapılanması öngörülmüştür. Kanunun 70'inci maddesinde, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tek bir yönetim planı olması zorunluluğu hüküm altına alınmıştır. Yönetim planının değiştirilebilmesi için aranan çoğunluk da bu maddede ifade edilmiştir. Kanunun 71'inci maddesinde yönetici ve denetici atama usul ve esasları ile 72'inci maddede ortak giderlere katılma düzenlenmiştir. Kanunun 73'üncü maddesinde geçici yönetim ve 74'üncü maddesinde de uygulanacak diğer hükümler düzenlenmiştir.

Tez çalışmamız, konunun genişliği ve derinliği göze alınarak üç bölümde incelenecektir. Birinci bölümde kat mülkiyeti uygulamasından doğan toplu yapıların; mülkiyet hukukundaki ve mevzuattaki yerinin belirlenmesi amacıyla genelden özele açıklama yapılacak, mülkiyet ve taşınmaz mülkiyeti konularına kısaca değinilecek ve kat mülkiyetine geçiş sağlanacaktır. Devamında, kat mülkiyeti rejimi kısaca incelenecek, kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusunda doktrindeki görüşlere yer verilecektir. KMK'nın yasalaşması ve toplu yapılara neden ihtiyaç duyulduğu noktasında irdelenmesi gereken bir süreç olan 634 sayılı kanunun tarihçesi üzerinde kısaca durulacaktır. Çalışma konumuzun tam ve sistematik bir şekilde ifade edilebilmesi için kat mülkiyeti ve toplu yapılara ait temel kavramlar detaylı şekilde açıklanacaktır.

Birinci bölümün devamında, toplu yapı kavramı ve unsurlarına yer verilmek suretiyle hangi hallerde kurulan yapıların toplu yapı olarak adlandırılabilceği tüm yönleri ile açıklığa kavuşturulacaktır. Bu kapsamda, 634 sayılı kanunun 66'ıncı maddesinde ifade edilen, toplu yapıyı oluşturan unsurlar detaylı bir şekilde açıklanacaktır. Devamında, toplu yapıların hukuki niteliği ile ilk bölüm sonlandırılacaktır.

İnceleme konumuzun ikinci bölümünde, toplu yapıların kurulması ile toplu yapı yönetim organları incelenecektir. Toplu yapıların kurulması için gerekli maddi ve şekli şartlar ifade edildikten sonra, toplu yapı kurulma türlerinden olan sözleşme ile kurulma

<sup>4</sup> 16.08.2008 tarih ve 26969 sayılı, Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/08/20080816-3.htm>. E.T.10.12.2021.

ve mahkeme kararı ile kurulma şekilleri açıklanacaktır. Bu aşamada, toplu yapıların kurulmasında uygulamada görülen sorunlara yer verilecek olup Yargıtay kararları ile konu incelenecektir. Özellikle mevcut yönetim planlarının toplu yapı yönetim planlarına uyarlanamaması sorunu, fiilen toplu yapı niteliğinde olup, toplu yapı yönetimine geçilmeyen yapılarda görevli mahkeme ve uygulanacak mevzuat sorunu, toplu yapıların kuruluşu esnasında yer alan geçici yönetimlerin, yönetimi kat maliklerine devretmemesi sorunu üzerinde durulacaktır. Devamında, toplu yapıların yönetimi açısından gerekli organlar olan, blok kat malikleri kurulu, blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı, nasıl kurulacağı, kim tarafından yönetileceği, bu kurulların zorunlu organ olup olmadıkları ve kurulların görev alanları detaylı olarak açıklanacaktır. Bu bölümün sonunda toplu yapı ortak yerleri ifade edilecektir. Ortak yerlerin çeşitleri, ortak yerlere ait giderler, kamuya ayrılan yerler anlatılarak, toplu yapı ortak yerlerinde meydana gelen zararların tazmini ve rücu davalarında taraf ehliyeti konusu açıklanacaktır.

Tez çalışmamızın üçüncü bölümünde, toplu yapıların yönetiminin detaylı incelemesine geçilecektir. Yukarıda sayılan toplu yapının yönetimi için gerekli olan toplu yapı kurullarında, kurullara katılma ve oy hakkı ile kurul toplantılarına ilişkin usul ve esaslar üzerinde durulacaktır. Kurulların olağan toplantı zamanları ile olağanüstü toplantı zamanları bu toplantılara çağrı şekli ve şekle aykırılığın sonuçları açıklanacaktır. Devamında, kurul toplantılarında toplantı ve karar yeter sayıları ile oya katılmaya yer verilecektir. Kurul toplantılarında, karar yeter sayılarına uyulmamasının sonuçları üzerinde durulacaktır. Kurullarda alınacak kararların niteliğine göre toplantı ve karar yeter sayıları detaylı incelenecektir. Bu kapsamda basit oy çokluğu gerektiren işler, nitelikli oy çokluğu gerektiren işler, beşte dört oy çokluğu gerektiren işler ve oy birliği gerektiren işler üzerinde durulacaktır. Toplu yapılarda yönetici (yönetim kurulu) ve denetçi atanmasının detayları ve yönetici ile denetçinin görev ve sorumlulukları ifade edilecektir. Tez çalışmamızın sonunda ise toplu yapı kurul kararlarına karşı kanun yolları incelenecektir. Bu kapsamda kat malikleri kurul kararlarının iptali davası ile KMK madde 33 kapsamında hakimin müdahalesi açıklanacaktır. Son olarak da toplu yapıların sona ermesi incelenecektir.

KMK madde 74 kapsamında toplu yapılara ilişkin özel hükümler saklı kalmak kaydı ile KMK'da yer alan bütün hükümlerin toplu yapılar açısından da aynen veya kıyas yolu ile uygulanması hükmü doğrultusunda, toplu yapılar açısından özel olarak düzenlenmemiş konularda uygun düştüğü ölçüde KMK'nın ilgili diğer maddelerine değinilmek sureti ile konu açıklanacaktır. Bu husus yerine getirilirken, klasik kat mülkiyeti hukukuna ilişkin doğrudan doğruya uygulanan hükümler incelenmeyecek, toplu yapıların açıklanabilmesi için ilgili maddelerden yola çıkılacaktır. Bu çerçevede, kat mülkiyeti kurulmadan önce doğan kat irtifakı çalışma konumuzun dışında kalmaktadır. Aynı şekilde, çok teknik ve karmaşık bir yapı olan kat mülkiyeti ve toplu yapılar, Türk Hukuku kapsamında incelenecek, yeri geldikçe İsviçre Hukuk sistemindeki kat mülkiyeti uygulamalarına yer verilecektir.

Tez çalışmamızı hazırlarken, konu ile ilgili yazılmış bilimsel kitaplar ve makalelerden, süreli yayınlardan, seminer ve kongre derlemelerinden, uygulama ile şekillenen bir alan olması dolayısıyla da Kat Mülkiyeti Hukuku açısından çok önemli bir yere sahip Yargıtay kararlarından faydalanılacaktır. Çalışma konumuzun tamamında çıkarımlar yapılarak, özellikle üzerinde ihtilaf olan konularda çözüm önerileri sunulacaktır. Son olarak inceleme konumuz, bölüm içerisinde yer verilen yorum ve çıkarımların yer aldığı sonuç bölümü ile noktalanacaktır.

## 1. BÖLÜM

### TOPLU YAPI KAVRAMI

#### 1.1. GENEL OLARAK

Toplu yapılara ilişkin düzenleme, 5711 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 634 sayılı KMK'ya eklenmiştir<sup>5</sup>. Toplu yapıların 634 sayılı Kanunda düzenlenme yerine baktığımızda, hükümlerin dokuzuncu bölümde bir bütün olarak, dokuz madde halinde yer aldığını görmekteyiz<sup>6</sup>. KMK'nın ilk yasalaştığı dönemde, yapılaşmaya ilişkin öngörülmeleyen hususların daha sonra ihtilaflara yol açması bu eklemeyi zorunlu kılmıştır. Aynı zamanda, toplu yapılar ile kat mülkiyeti sıkı bir ilişki içerisinde olup temel kavramları ve üzerinde şekillenen prensipler birebir aynıdır. Buradan yola çıkılarak, toplu yapılar olarak tabir edilen ancak kanunun ilk yasalaştığı dönemde öngörülemez olarak kanunda kendine yer verilmeyen yapılaşma biçimine, KMK'nın uygulanabilmesi için 634 sayılı kanunda bu yönde bir değişiklik yapıldığını söylemek yanlış olmayacaktır.

Toplu yapılar 634 sayılı kanunun 66'ncı maddesinde tanımlandığı üzere, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Bu parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi

<sup>5</sup> 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 22'nci maddesiyle; 65'inci maddeden sonra gelmek üzere "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı "Dokuzuncu Bölüm" altında toplamda dokuz madde eklenmiş, mevcut 66 ve 67'inci maddeler, 75 ve 76'nci maddeler olarak teselsül ettirilmiştir.

<sup>6</sup> Bununla birlikte toplu yapılara ilişkin bazı hükümlere, dokuzuncu bölüm haricinde, kanunun başka iki maddesinde ayrıca yer verilmiştir. Bunlar; 29'uncu maddede kurul toplantı zamanlarına ilişkin hüküm ve 38'inci madde kurul kararlarına karşı açılacak iptal davalarında husumetin kime yöneltileceğini düzenleyen maddelerdir.

olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Söz konusu tanımdan anlaşılacağı üzere toplu yapılar ve kat mülkiyeti ilişkisi en nihayetinde bir taşınmaz mülkiyeti türüdür.

Çalışma konumuzun tam olarak ifade edilebilmesi ve Türk Hukukundaki yerinin saptanabilmesi için geniş bir perspektiften bakılarak, hukukumuzdaki mülkiyet kavramına ve özellikle taşınmaz mülkiyetine bu aşamada genel olarak yer verilmesi kanaatindeyiz. Mülkiyet, sadece bir kelime olarak düşünüldüğünde tanımlamak kolay iken mülkiyet hakkını tanımlamak biraz güçtür<sup>7</sup>. Buradaki güçlük hakkın mahiyetinden ileri gelmektedir<sup>8</sup>.

Mülkiyet kavramını ifade ederken bu kapsamdaki iki görüşe değinmek gerekmektedir. Bu görüşler klasik görüş ve modern görüştür<sup>9</sup>. Klasik görüşe göre mülkiyet hakkı; sahibine eşya üzerinde dokunulamaz, sınırsız ve mutlak yetkiler tanır. Bu yetkiler mülkiyet hakkının türüne ve konusuna göre değişmeyen daima aynı kalan yetkiler mahiyetindedir. Mülkiyet hakkının içeriği kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma yetkilerinden oluşmakta olup, yetkiler dokunulmazdır, hiçbir zaman değişmez. Bu yetkilerle malik eşyayı dilediği şekilde kullanabilir hatta eşyayı yok edebilir veya zarara uğratabilir<sup>10</sup>. Klasik görüş kapsamında en genel ifade şekli ile mülkiyet hakkı, eşya

<sup>7</sup> Mülkiyet kavramının kelime olarak kökeninin Arapça mülk sözcüğünden geldiği bilinmektedir. Sahiplik, egemenlik, hükümdarlık, krallık, sahip olunan şey ve egemenlik alanı anlamlarına gelen mülk kelimesi Arapça bir ek olan iyat ekini alarak mülkiyat olmuş, zamanla sesli harf uyumu ile mülkiyet haline gelmiştir. Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Yayınları, 6. Baskı, Ankara, 1974, S.403, s. 587. Mülkiyet kelimesinin Arapça kökenine bakıldığında egemenlik kavramı ile arasında oldukça sıkı ve yakın bir ilişki olduğu görülmektedir. Güriz, Adnan: Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, 2. Baskı, Ankara, 2018,11.

Eren, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 5. Baskı, Ankara, 2020, s. 3; Sprankling, John G.: Understanding Property Law, Matthew Bender&Company Inc,1999, Chap.1, p. 1.

<sup>8</sup> Smith, Roger J.: Property Law Cases and Materials, Fifth Edition, 2021, London, 2021, p.1.

<sup>9</sup> Akipek, Jale / Akıntürk, Turgut / Ateş, Derya: Eşya Hukuku, 2. Baskı, İstanbul, 2018, s. 374; Akipek, Jale: Türk Eşya Hukuku Ayni Haklar İkinci Kitap Mülkiyet, Ankara, 1972, s.2-7; Esener, Turhan/Güven, Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara, 2019, s. 194; Nomer, Haluk Nami/ Ergüne, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 6. Baskı, İstanbul, 2019, s. 186.

<sup>10</sup> Kökeni Roma Hukukuna kadar uzanan klasik görüşe göre, malike tanınan yetkinin sınırlandırılması dışarıdan ve sonradan getirilmiş olup, asıl olan malikin tam yetkili olmasıdır. Yetkiler istisnai olarak sınırlandırılabilir ve hakkın özüne yabancıdır. Klasik görüş, etkilerini on dokuzuncu ve hatta yirminci yüzyılın başlarında da göstermeye devam etmiştir. Bu yüzyıllarda hazırlanan kanunlar özellikle Avusturya ve Fransız Medeni Kanununda böyle mutlak bir mülkiyet anlayışının izlerine rastlanmaktadır. Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 373; Akipek, Jale: Türk Eşya Hukuku Ayni Haklar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları S. 282, Ankara, 1971, s. 5; Esener/Güven, s. 194; Güriz, Adnan: Hukuk Başlangıcı, 7. Baskı, Ankara, 1999, s. 154; Güriz, Mülkiyet Sorunu, s. 33; Nomer/Ergüne, s. 186; Sirmen, Lale: Eşya Hukuku, 9. Baskı, Ankara, 2021, s. 261; Karşılaştırmalı hukukta mülkiyet hakkı için bkz. Başpınar, Veysel: Mukayeseli Hukukta Ve Türk Hukuku'nda Mülkiyet Hakkı Teminatı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, C. 65, S. 3, s. 633-658.

üzerinde üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir bir hakimiyet hakkıdır<sup>11</sup>. Klasik görüşe yapılan eleştiriler neticesinde sosyal mülkiyet esaslarına dayalı modern görüş ortaya çıkmıştır<sup>12</sup>. Modern görüşe göre ise mülkiyet hakkı, sahibine geniş yetkiler vermekte ve bu yetkiler ile beraber bazı yükümlülükleri ve ödevleri de beraberinde getirmektedir. Bu yükümlülük ve sınırlandırmalar, mülkiyet hakkının niteliğinden çıkar ve bu hakka dahildir<sup>13</sup>. Doktrinde kabul edildiği şekli ile mülkiyet hakkı; sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinin tamamını veren, bu yetkiler ile birlikte ödevler de yükleyen, herkese karşı ileri sürülebilir, tam, mutlak bir aynı haktır<sup>14</sup>.

Türk Hukukunda, mülkiyet anlayışı modern mülkiyetten esinlenmiştir<sup>15</sup>. TMK'daki mülkiyet hakkı düzenlemesine baktığımızda; kanunun "Dördüncü Kitap", "Eşya

<sup>11</sup> Akipek / Akıntürk/ Ateş, s. 377.

<sup>12</sup> Klasik görüşe yapılan eleştiriler; mülkiyet hakkını, sadece hak sahibi tarafından ele aldığı, üçüncü kişilerin ve toplumun yararını göz ardı ettiği ve bu şekilde çok ferdi ve liberal olduğu noktasında toplanmaktadır. Mülkiyet hakkı, sosyal düşünceler karşısında, hakkın sahibine mutlak anlamda ve sınırsız yetkiler veremez. Mülkiyet hakkı kullanılırken, hak sahibi çevrenin ve kamunun menfaatinin de göz önünde tutmak durumundadır. Bu yönüyle, sosyal düşüncelerin etkisiyle eleştirilmiştir. Akipek, Türk Eşya Hukuku, s. 6; Esener/Güven, s. 194; Güriz, Hukuk Başlangıcı, s. 162.

<sup>13</sup> Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 377; Esener/Güven, s. 194; Nomer/Ergüne, s. 186; Sirmen, s. 262; Güriz, Hukuk Başlangıcı, s. 162.

<sup>14</sup> Antalya, Gökhan/Topuz, Murat: Marmara Hukuk Yorumu Eşya Hukuku Cilt IV/1, Ankara, 4. Baskı, 2021, s. 131-132; Akipek, Türk Eşya Hukuku, s. 6; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 377-379; Eren, s. 21; Esener/Güven, s. 193; Güriz, Hukuk Başlangıcı, s.162; Nomer/Ergüne, s. 187; Sirmen, s. 263; Oğuzman, Kemal /Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Sabie: Eşya Hukuku, 22. Baskı, İstanbul, 2020, s. 312; Gürsoy, Kemal/Eren, Fikret/Cansel, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1984. s. 329; Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/ Arpacı, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s. 8; Kılıçoğlu, Ahmet: Eşya Hukuku, Ankara, 2021, s. 199-204; Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet /Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: Eşya Hukuku, C.1, İstanbul, 1989, s. 467; Serozan, Rona: Eşya Hukuku I, 3. Baskı, İstanbul, 2014, s. 18.

<sup>15</sup> Mülkiyet hakkı 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35'inci maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." şeklindedir. Mülkiyet hakkı Anayasa'nın "Temel Hak ve Ödevler" başlıklı İkinci Kısım, "Kişinin Hak ve Ödevleri" başlıklı "İkinci Bölüm"ünde düzenlenmiştir. Düzenlenme yeri itibarıyla bireysel, hak sahibine onu toplum yararına kullanması konusunda ödevler yüklemesi itibarıyla sosyal bir hak olarak kabul edilmektedir. Sirmen, s. 262. Eren'e göre ise, mülkiyet hakkının Anayasa'da düzenlenme yeri ve bu hakkın kullanılmasının kamu yararı amacıyla sınırlandırılması hali, bu hakka "sosyal bir hak ve ödev" niteliği vermemektedir. Bu şekilde olsaydı Anayasa koyucusunun bu hakkı "Sosyal Hak ve Ödevler" arasında düzenleyeceğini ifade etmiştir. Bkz. Eren, s.15. Anayasa'da mülkiyet hakkının düzenlenme yeri noktasındaki eleştiri için bkz. Tanör, Bülent/ Yüzbaşıoğlu, Necmi: 1982 Anayasasına Göre Türk Anayasa Hukuku, 2001, s. 176; Aksi görüş: Özbudun, Ergun: Türk Anayasa Hukuku, Ankara, 2005, s. 124; Diğer Anayasalardaki düzenlenme yeri için, Kili, Suna/Gözübüyük, Şeref: Türk Anayasa Metinleri (Sened-i İttifaktan Günümüze), 2000; Ayrıca bkz. Tanör, Bülent: Osmanlı Türk Anayasal Gelişmeleri, 2008. Teziç, Erdoğan: Anayasa Hukuku, Ankara, 2006. Alman AYM'ye göre; "Anayasalar sadece tek tek hukuk güvencelerinin ve düzenleyici hükümlerin toplamı olarak değil, aynı zamanda bir ölçü, belirli değer hükümleri ve özellikle temel haklar, hukuk devleti ve demokrasi ilkelerince şekillendirilmiş bir



Hukuku, Birinci Kısım”, “Mülkiyet, Birinci Bölüm, Genel Hükümler” başlığı altında madde 683’de düzenlendiğini görüyoruz. Mülkiyet hakkının içeriğinin düzenlendiği 683’üncü madde, “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.” der. Burada hakkın içeriği belirtilmiş olup, hak sahibinin eşya üzerinde çok geniş yetkileri olduğu sayılmıştır. Bu yetkiler; kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkileri olup bu yetkilerin ancak “hukuk düzeninin sınırları” içerisinde kullanılabilmesi belirtilmiştir. Bu ifadeden mülkiyet hakkının ancak belirli sınırlar içerisinde kullanılabilmesi ve hak sahibine belirli bir takım ödevler yüklediği görülmektedir<sup>16</sup>. TMK, mülkiyet hakkını hakka konu olan şey açısından taşınır mülkiyeti ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayırmıştır. Taşınmaz mülkiyeti, TMK “Dördüncü Kitap”, Mülkiyet anabaşlığı altında, “İkinci Bölüm”, “Taşınmaz Mülkiyeti” üst başlığı altında 704 ve 761’inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu maddelerde taşınmaz mülkiyetinin konusu, kapsamı, kazanılması, kaybı, içeriği, kısıtlamaları, bu haktan doğan ödevler ve taşınmaz malikinin sorumluluğu detaylı şekilde tanımlanmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin konusu, TMK madde 704’de düzenlenmiştir. Buna göre, “1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.” taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur. Bunlar aynı kanunun 998’inci maddesi gereği tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilecek şeylerdir. Taşınmaz mülkiyetinin konusu TMK madde 704 itibariyle sayılanlar ile sınırlı olduğu için başka kanunlarda taşınmaz olarak sayılan bir eşya Türk Medeni Kanuna göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturmaz. Bu noktada, TMK’da taşınmaz olarak sayılan, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler üzerinde uygulanan kat mülkiyeti rejimi ve bu uygulamadan doğan toplu yapılar çalışma konumuzu oluşturmaktadır.

---

sistem olarak kavranmalıdır”.Kaboğlu, İbrahim Ö: Anayasa Yargısı, Avrupa Modeli ve Türkiye, 2007, s. 179.

<sup>16</sup> Esener/Güven, s. 196; Sirmen, s. 264.

## 1.2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖZEL BİR TÜRÜ OLARAK KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPILAR İLE İLİŞKİSİ

### 1.2.1. Genel Olarak

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, ülkemizde ve tüm dünyada ortaya çıkan hızlı nüfus artışı, sanayileşme ve şehirleşme sonucunda konut sıkıntısı doğmuş, bu husus kat mülkiyetine ilişkin hukuki düzenlemelerin ivedilikle yapılması ihtiyacını doğurmuştur<sup>17</sup>. Bunun üzerine İsviçre ve Türkiye'de hukukçular, Medeni Kanunun hüküm ve prensiplerini değiştirmeden, kat mülkiyetinin ekonomik amaçlarını acilen gerçekleştirecek çözümler üzerinde durmuşlardır. Bunlardan ülkemizde uygulama alanı bulan paylı mülkiyet-şahsi irtifak çözümü neredeyse KMK'ya kadar kullanılmıştır. Bu uygulamadan yararlanmak isteyenler, öncelikle gayrimenkulün ortak malikleri olarak tapu siciline kayıt düşürmüşlerdir. Devamında, paydaşlardan her biri lehine, TMK madde 838'e göre (734 sayılı Medeni Kanun madde 753) katlardan, dairelerden yahut başka herhangi bir bölümden yararlanmak adına şahsi irtifak hakkı tesis edilmiştir. Bu kapsamda irtifak hakkının tesisine ilişkin resmi senette, bu irtifak hakkının devredilebileceği belirtilmiştir. Bu hakkın devredilebilmesi ile paydaşların yararlandıkları katlardan veya dairelerden biri üzerinde mirasçılara devredilebilen devamlı ve münhasır bir kullanma hakkına sahip olunmuştur<sup>18</sup>.

Kat mülkiyetini hayata geçirmeye çalışan bir diğer formül ise kiracı-aksiyonerli şirket formülüdür. Bu formül İsviçre'de 1949 yılından itibaren uygulanmış ve özellikle Cenevre'de rağbet görmüştür. Kiracı-aksiyonerli şirket; bir bina satın almak veya inşa etmek için kurulan bir şirkette, aksiyonerlere binanın belirli dairelerinde yahut

<sup>17</sup> Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 275; Sirmen, s. 494; Cribbet, John E.: Condominium-Home Ownership for Megalopolis, Michigan Law Review, Vol. 61, No.7, 1963, p. 1210. Lehavi, Amnon: Law, Collective Action and Culture; Condominium Governance in Comparative Perspective, Asia Pasific Law Rewiev, 2015, p. 8.

<sup>18</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 689, Reisoğlu, Safa: Uygulamada Kat Mülkiyeti, 3. Baskı, Ankara, 1969, s. 18. Müşterek mülkiyeti-şahsi irtifak düzenlemesinin eleştirisi olarak Reisoğlu, "Katlardan veya dairelerden birinden münhasır istifade imkanını veren irtifak hakkının (hisse lehine değil) şahıs lehine tesis edilmesi, böylece müşterek malikin hissesini, lehine tesis edilmiş irtifak hakkından ayrı olarak devredebilmesi; müşterek maliklerden her birinin, müşterek mülkiyete son verilmesini talep edebilmesi gibi formülün bünyesinde mevcut sakıncaların yanında, kat malikleri arasındaki karşılıklı ilişkilerin ayrıntılı düzenlenmemiş olması uygulama yönünden ciddi sakınca teşkil etmiştir." Ayrıntılı bilgi için bkz. Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 19.

kısımlarında, kat maliklerinin sahip olabileceği haklar tanınmasıdır<sup>19</sup>. Şirket ana sözleşmesinin hükümlerine göre, gayrimenkulden istifade edilecek dönemin değeri dikkate alınarak, sermayeyi teşkil eden paylar gruplara ayrılacak ve her dönemi temsil eden grup için nama yazılı ve kıymetli evrak niteliğinde bir senet düzenlenecektir. Bu şekilde, şirket tüzel kişiliğine sahip gayrimenkul mülkiyetinde, paydaşlar namlarına yazılı senette gösterilen dönem süresince gayrimenkulden kiracı sıfatı ile müstakilen yararlanabileceklerdir. Bu kapsamda, senedin temsil ettiği şirket payı devir ve temlik edilebilecektir<sup>20</sup>. Kiracı aksiyonerli şirket rejiminde; gerçek kişi, tüzel kişiye tabi olup aksiyoner, ancak tüzel kişinin bir üyesi olarak, dış görünüşte şirkete ait olan dairesinden, şirketin iç düzen hükümleri ile kullanma hakkı kapsamında yararlanabilmekteydi. Bu sistemde, anonim şirketin içinde statü gereğince aksiyonerlerin kişisel menfaatlerinde bir sınır yoksa genel kurul hakim durumdaydı ve bununla birlikte şirketle ortaklar arasında bir kira ilişkisi mevcuttu<sup>21</sup>. Bu sistem özellikle münhasır mülkiyet açısından sorunlu olup gerçek kişileri tüzel kişiye bağlı kılma noktasında, bağımsız mülkiyete imkan tanımamıştır. Dolayısıyla uygulamadaki sorunları çözmek açısından yeterli olmamış ve konunun bir kanunla düzenlenmesi yolunda çalışmaların başlaması zorunluluğu doğmuştur.

### 1.2.2. Kat Mülkiyeti Kanunu ve Tarihçesi

Kat mülkiyetinin soysal ve ekonomik amaçlarından yararlanmak üzere başvuru formüllerin, kat mülkiyeti ihtiyacına cevap vermede devamlı olarak yetersiz oluşu karşısında, Almanya, İtalya, Fransa, İsviçre<sup>22</sup> ve Türkiye’de konunun, kanun yolu ile

<sup>19</sup> Flattet, Guy: İsviçre Mevzuatında Kat Mülkiyetinin Yeniden İhyası, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Çev. Yücel Sayman, 1966, C. 32, S. 1, s. 274.

<sup>20</sup> Erel, Şafak: Devre Mülk Kanunu Üzerine Bir İnceleme, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 1988,C.43, S. 1, s.181.

<sup>21</sup> Flattet, s. 275.

<sup>22</sup> İsviçre Mevzuatında, Kat Mülkiyeti hükümleri ayrı bir kanun şeklinde değil, İsviçre Medeni Kanunun içerisinde Art.712a-Art.712t maddeleri dahil bu maddeler arasında düzenlenmiştir. İsviçre Hukukunda kat mülkiyet, mülkiyetin özel bir türü olarak düzenlenmemiştir. Anagayrimenkulün, maliklerin ortak mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir. Kat mülkiyeti, paylı mülkiyet paylarının, her paydaşın binanın belirli kısımlarından münhasıran faydalanması ve o kısımlarda tasarruf etmesi şeklinde kurulacağı düzenlenmiştir. İsviçre sistemi, bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız mülkiyet hakkı tanımamıştır. Paylı mülkiyette, paydaşlara, binanın belli kısımlarından yararlanma, faydalanma ve tasarruf etme hakkı sağlamıştır. İMK madde 712a’da; kat mülkiyetinin, ortak maliklere, bir binanın belirli bölümlerini münhasıran kullanma ve bu bölümlerin içini inşa etme hakkını veren taşınmaz mülkiyeti çeşidi olduğu belirtilmiştir. Bkz. [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en) Ayrıca Bkz. Genç Arıdemir, Arzu: Kat Mülkiyeti I, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s.10-12. Almanya ve Fransa’da özel

düzenlenmesinin uygun olduğu kabul edilmiştir<sup>23</sup>. Ülkemizde de bu gelişmelerden yola çıkılarak 23.06.1965 kabul tarihli 634 sayılı KMK, 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak Türk mevzuatındaki yerini almış ve 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir<sup>24</sup>.

KMK’nın yürürlüğe girmesinden önceki süreç ve 634 sayılı Kanunun değişiklikler dönemi, çalışma konumuz olan toplu yapılara neden ihtiyaç duyulduğu noktasında, önem ihtiva ettiği için kısaca bu süreçlerin üzerinde durulacaktır. Kat mülkiyetinin gelişimi toplum dinamikleri ile doğru orantılıdır. Bu dinamiklerin içerisinde; ekonomik, sosyal kültürel etkenler ve kentleşme gibi olguları sayabiliriz<sup>25</sup>. Ülkemizde özellikle, 1950’li yıllardan itibaren çok yoğun ve hızlı bir şekilde kırdan kente göç süreci yaşanmıştır<sup>26</sup>. Bu şekilde yoğun ve hızlı, kırdan kente göç olgusunda en birincil ihtiyaç, konut alanında kendisini göstermiştir. Söz konusu temel ihtiyacı karşılamak için, konut alanında hızlı bir yapılaşma sürecine girilmiştir. Toplumun bu hızlı değişimi karşısında,

---

nitelikte Kat Mülkiyeti Kanunları vardır. İtalya’da, İsviçre’de olduğu gibi Medeni Kanunun içinde düzenlenmiştir. Bkz. Çağdaş, Volkan/ Paasch, Jesper M./Paulsson, Jenny/ Ploeger,Hendrik/Kara, Abdullah: Co-Ownership Shares in Condominium- A comparative Analysis for Selected Civil Law Jurisdictions, Land Use Policy, 95, (2020), p. 2-6.

<sup>23</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 21. Belçika 1924’de, Fransa 1938’de, İtalya 1942’de, Almanya 1951’de medeni kanunlarından ayrılarak ayrı bir KMK ortaya çıkmıştır. Oğuzman, Kemal: Kat Mülkiyeti Kanun Tasarısı Hakkında, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1959, C.24, S.1-4, s. 344. Kat Mülkiyeti’nin uluslararası alanda tarihsel gelişimi için bkz. Van Der Merwe, Cornelius: European Condominium Law, The Common Core of European Private Law, First published 2015, UK, p.9-19.

<sup>24</sup> KMK’ya ilişkin ilk hükümet tasarısı, Adalet Bakanlığı bünyesinde Prof.Dr. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu’nun başkanlığında çalışan bir komisyon tarafından hazırlanmıştır. 1959 yılında bakanlığa sunulan tasarı TBMM’ye sevk edilmiş, Adalet Komisyonunda kabul edilmiş fakat dönemin koşulları sebebiyle Genel Kurula gönderilemeden kadük olmuştur. Aralık 1962’de, Adalet Bakanlığı bünyesinde, 1959 tarihli tasarımı gözden geçirmek ve gerekiyorsa değiştirmekle görevli komisyon kurulmuştur. Komisyon H. V. Velidedeoğlu başkanlığında, Safa Reisoğlu, İmran Öktem, Dr. Bülent Olçay, Eyüp Sabri Erman ve Galip Esmerden oluşmuştur. Komisyon çalışmalarını 1963’de bitirmiş ve hazırlanan tasarı Adalet Bakanlığı’na sunulmuştur. TBMM’ye sevk edilen tasarı ufak değişikliklerle kanunlaşarak yürürlüğe girmiştir. Detaylı bilgi için bkz, Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 25-26.

<sup>25</sup> Keleş, Ruşen/Mengi, Ayşegül: Kent Hukuku, İmge Kitapevi Yayınları 2017, s. 13.

<sup>26</sup> Sağlam, Serdar: Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme, Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları, 2006, S.5, s. 33. Serdar’ın aynı makalesinde kent ve kır oranları da verilmiştir, buna göre; “1935 yılından itibaren ülkemizde yapılan genel nüfus sayımları, Türkiye’nin nüfus artış hızını ve kır ve şehir nüfuslarının genel nüfus içerisindeki payını vermektedir. Buna göre;1935 yılında nüfusumuzun % 23. 53’ü şehirlerde, % 76.47’si kırsal kesimde yaşamaktadır. 1950’de şehirler % 25.04, kırlar % 74. 96, 1960’da şehir nüfusunun genel nüfusa oranı % 31.92, kır nüfusunun oranı % 68.08’dir. 1970 yılında ise şehir nüfus oranı % 38.45, kırların oranı % 61.55’tir. 1980 de ise şehirlerin nüfus oranı % 43.91’e yükselirken, kır oranı % 56.19’a inmiştir. 1990’da şehir nüfus oranı % 59.01, kır oranı ise % 40.99’dur. 2000 yılında ise şehir kapsamına giren yerleşim yerlerinin toplam nüfusa oranı daha da artarak % 64.90’a ulaşmıştır. Kırların oranı ise % 35.10’dur.” 2012 yılında kırsal nüfusun oranı %25’in altına inmiştir. Güriz, Adnan: Türkiye’de Nüfus Politikası ve Hukuk Düzeni, Ankara, 1975, s.188-199.

mevzuat bazı alanlarda hukuki ihtilaflara cevap veremez olmuş ve yeni hukuki düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur. Kat mülkiyeti sistemi de bu alanlardan biridir.

634 sayılı KMK yasalaşmadan önce sınırlı da olsa Türk Hukukunda kat mülkiyeti değişik formüllerle uygulanmıştır. Müşterek mülkiyet-şahsi irtifak ve kiracı-aksiyonerli şirket şeklinde ifade edilen iki formül üzerinden toplumun bu yöndeki ihtiyaçlarına cevap vermeye çalışılmıştır<sup>27</sup>. Bunlar içerisinde Tapu Kanunu madde 26 değiştirilerek<sup>28</sup> uygulanan, müşterek mülkiyet-şahsi irtifak çözümü neredeyse KMK'nın yasalaşmasına kadar uygulanmıştır. Tapu Kanunu madde 26'ya baktığımızda; "Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753'üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir." şeklinde düzenlemeyi görmekteyiz. Bu düzenlemenin yetersiz oluşu, kat mülkiyeti ihtiyacına uzun süre cevap veremeyecek olması ve aldığı eleştiriler nedeni ile yeni bir kanunun yapılması sürecine girilmiştir<sup>29</sup>.

Tüm bunlar kapsamında, yürürlükten kalkan 743 sayılı Medeni Kanunumuz doğrudan doğruya kat mülkiyetine imkan tanımamıştır<sup>30</sup>. Şöyle ki, 743 sayılı Medeni Kanunun 644'üncü maddesi, "Bir arza malik olmak, onu kullanmakta faydalı olacak derecede altına ve üstüne malik olmağı tazammun eder. Kanuni takyitler müstesna olmak üzere bu mülkiyet, yapılan ve dikilen şeyleri ve kaynakları dahi şamil olur." şeklinde düzenleme mevcuttur. 743 sayılı kanunun 652'inci maddesinin 2'inci fıkrası, "Bir evin

<sup>27</sup> Bu iki formül yukarıda detaylı olarak açıklandığı için tekrara düşmemek adına burada yer verilmeyecektir. Bkz. s.17-18. Ayrıca kat mülkiyeti sisteminin tarihine baktığımızda Mecelle'de sınırlı da olsa bir düzenleme görmekteyiz. Mecelle'nin 1150'inci maddesi, binanın kat taksimi imkanını belirtmekte, 1192'inci maddesi, bir kat malikinin diğer kat malikine zarar veremeyeceğini düzenlemekte ve 1193'üncü maddesi de kat maliklerinin müşterek yapıdan yararlanma hakkını düzenlemiştir. Bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 688.

<sup>28</sup> RG. 09.01.1954 T. 6217 sayılı tam adı Tapu Kanununun 26'ncı maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun. Söz konusu değişiklik ile 2644 Sayılı Tapu Kanununun 26'ncı maddesi, altı fıkra şeklinde değişmiştir. Birinci fıkra değişikliğinin esasını içerirken diğer fıkralar usule ilişkindir.

<sup>29</sup> Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, İzmir, 16. Baskı, 2021, s. 452.

<sup>30</sup> Özdemir, Selman: Kat Mülkiyeti Müessesinin Doğuşu, Mahalli İdareler Dergisi, S.86, Ankara, 2020, s.73.

muhtelif katları, üst hakkı teşkiline mevzu olamaz.” hükmünü içermektedir. Bu maddeler birlikte değerlendirildiğinde “üst toprağa tabidir” kuralını görmekteyiz. Bu kapsamda, kat mülkiyetinin üst hakkı şeklinde dahi kurulmasına imkan tanınmadığı, 734 sayılı Medeni Kanun madde 652/2’den anlaşılmaktadır<sup>31</sup>. 4721 sayılı TMK madde 718’de 734 sayılı Medeni Kanuna paralel şekilde, “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.” şeklinde “üst toprağa tabidir” ilkesi tekrar edilmiştir. 4721 sayılı TMK madde 726/3’de, “ Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamayacağı” düzenlenmiştir<sup>32</sup>.

864 sayılı ve yürürlükten kalkan Kanun Müddetinin Suret-i Mer’iyyet ve Şekil Tatbiki Hakkında Kanunun<sup>33</sup> 18/2 ve 39’uncu maddeleri, kanunda yer alan ve istisnai bir durum bulunmadıkça kurulmaları mümkün olmayan aynı haklar arasında saydığı ve eskiden kurulan kat mülkiyetlerinin eski kanun hükümlerine tabi kalacağını ifade etmiştir.<sup>34</sup> Gerek bu formüller gerek mevzuat kapsamında ileri sürülen çözümlerin, kat mülkiyeti ihtiyacı karşısındaki yetersizliği, kanun koyucuyu etraflı şekilde hazırlanmış bir kanuna yöneltmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar dahilinde kapsamlı bir KMK’nın yasalaşması gerekliliği savunulmuş ve bu doğrultuda, 634 sayılı KMK 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş ve

<sup>31</sup> Bu durumun sebebi olarak; İsviçre-Türk Medeni kanunlarının kanun koyucularının, bu tarz mülkiyeti uyumsuzluk kaynağı olarak görmesi, mazinin çekilmez bir mirası sayması ve bu şekilde bir mülkiyetin yeni devrin ekonomisinde kendine yer bulamayacağı düşüncesinde olması, ayrıca bina katlarının tapu sicilinde bağımsız mülkiyet konusu olarak kaydının mümkün olmaması gösterilmiştir. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 688.

<sup>32</sup> Buradaki istisna toprağa doğrudan doğruya bağlı yapının tamamı için geçerlidir. Arazi üzerindeki bir bina ancak bütün olarak üst hakkına konu olabilir, kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümler üzerinde ayrı üst hakkı kurulamayacaktır. Üst Hakkı ile ilgili detaylı bilgi için bkz. Ergüne, Mehmet Serkan: Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 2008, C.66, S. 1, s.282.

<sup>33</sup> Kanun için bkz. <https://www.resmigazete.gov.tr> E.T.24.10.2020.

<sup>34</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 688-689; Ertaş, Şeref: KMK Şerhi, 2. Baskı, 2015, s. 16. Kanun Müddetinin Suret-i Mer’iyyet ve Şekil Tatbiki Hakkında Kanun madde 18/2, “Maamafih işbu kanunda bir hükmü istisnai mevcut olmadıkça hakkı mülkiyetin ve diğer aynı hakların şümulü, meriyeti başlar başlamaz yeni kanuna tabidir. Yeni kanuna nazaran tesisleri kabil olmayan filhal mevcut aynı haklar, eski kanuna tabi kalırlar.” Aynı kanun madde 39, “Kanunu medeninin gayrimenkul sicillerine dair olan kaidelerine göre tesisleri artık kabil olmayan aynı haklar (Bir evin bir katının mülkiyeti, gayrin arazisi üzerindeki ağaçların mülkiyeti ilah) tescil edilmeyip sadece ve lüzumu derecesinde işaret olunmakla iktifa olunur. Mezkûr haklar, her hangi bir sebeple muntafi olduktan sonra artık yeniden tesis edilemez.”

02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir<sup>35</sup>. 634 sayılı kanun iki kurumu düzenlemeyi amaç edinmiştir. Bunlar, kat mülkiyeti ve kat irtifakıdır. Ek olarak 3227 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine dair Kanun ile Devre Mülk hakkı da dahil edilmiştir<sup>36</sup>. Bu kapsamda; KMK'nın içeriğinde, kat mülkiyeti ve kat irtifakının niteliği, kurulması, kat malikleri ve kat irtifakı sahiplerinin hakları, kat malikleri ve kat irtifakı sahiplerinin borçları, anagayrimenkulün yönetimi, kat mülkiyeti ve kat irtifakının sona ermesi, devre mülk hakkı ve toplu yapılara ilişkin özel hükümler olmak üzere toplamda yetmiş altı madde ve dokuz bölüm yer almaktadır.

KMK'nın ilk yasalaştığı dönem, olağan kat mülkiyeti olarak tespit edebileceğimiz süreç, belirli bir parsel üzerinde yapılmış veya yapılacak olan birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir anayapı fikrine dayanmıştır<sup>37</sup>. Bu kapsamda, anayapı üzerindeki yönetim, ortak giderlere katılma, mülkiyet hakkı gibi hususlar düzenlenirken, tek parsel-tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir<sup>38</sup>. 634 sayılı kanun, tek parsel üzerinde birden fazla yapıya (blok yapı yahut yatay mülkiyet) cevaz vermemiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 1966 yılı içerisinde KMK'nın uygulanmasına ve açıklanmasına yönelik bir izahname hazırlamıştır. İzahnamede, “2644 sayılı Tapu Kanununun 26'ncı maddesini değiştiren 6217 sayılı kanunun tatbikatında bazı güçlükler bu yeni kanunun hazırlanmasını icap ettirmiştir. Bu kanunla Medeni Kanunun mütemim cüz'ü prensibinden günün ekonomik ve toplum düzeninin gerektirdiği sebeplerle ayrılmak zorunluluğunda” kalındığı ifade edilmiştir, ayrıca ilk kez uygulanan bir usul olduğu için biraz biçimci olduğu belirtilmiş olsa da bu formülizasyonun “mülkiyet hakkının tespit ve temin sağlama amacı güttüğü” için bu şekilde düzenlendiği ifade edilmiştir<sup>39</sup>. Söz konusu izahnamede, uygulamada yaşanan çeşitlilik ve gereklilikler öngörülerek bir parselde birden fazla yapının mümkün kılınmasına yönelik açıklamalara yer verilmiştir. İzahnamede; “Anayapının mutlaka tek

<sup>35</sup> RG. 02.07.1965. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12038.pdf>. E.T. 06.07.2019.

<sup>36</sup> 10/06/1985 tarihli ve 3227 sayılı kanun ile Kat Mülkiyeti Kanuna dokuz madde eklenmek sureti ile değişiklik yapılmıştır. Buna göre madde 57 kapsamında; “Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı ve bağımsız bölümlerde ortak maliklerin her biri lehine bu yapı ve bağımsız bölümün yılın belli dönemlerinde kullanma hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak olarak kurulabilir ve bu hakka devre mülk hakkı denir.” şeklinde tanımlanmıştır. Detaylı bilgi için bkz. Erel, s. 169-183.

<sup>37</sup> Ertaş, Eşya Hukuku, s.454.

<sup>38</sup> Germeç, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara, Seçkin Yayınları, 8. Baskı, 2019, s. 51; Gökçe, Erdoğan: KMK'yi Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları, İBD, C.83, S.2, 2009, s. 709-715.

<sup>39</sup> Tapu ve Kadastro Mecmuası, Yıl:3, Sayı:9, T. 1.3.1966, s. 1.

bir bina olması şart koşulmamıştır. Bir parsel içinde birden fazla yapı üzerinde de kat mülkiyeti tesisi mümkündür. Ancak her bir yapı belediyece tasdikli plana istinat ettirilmelidir. Arsa payının, binalardaki bütün bağımsız bölümleri nazarı itibara alınarak tespiti gerekir.”<sup>40</sup> ifadesi ile uygulamada karşılaşılan sorunların önüne geçilmeye çalışılmıştır.

İzahnamede; “Bir parselde birden fazla blok apartman yapılıyorsa ve bu blokların birisi veya birkaçı tamamen bitmiş ve iskan belgesi (yapı kullanma izni) alınmış ise sadece bu hale inhisar etmek üzere, biten yapı içindeki bağımsız bölümlerin, bütün blokların bitmesini beklemeden kat mülkiyetine çevrilebileceği” ifade edilmiştir<sup>41</sup>. Devamında; “Bu halde inşası tamamlanan binadaki bağımsız bölümlere ait olup kat mülkiyetine çevrilen arsa payı ve bunlarla ilgili kat irtifak hakları, anagayrimenkulün sayfasından terkin edilecek, inşası devam eden diğer bloklardaki bağımsız bölümlere ait arsa payları ve kat irtifakları anagayrimenkulün kütük sahifesinde muhafaza olunacaktır. Diğer blokların inşaatı tamamlandıkça burada bulunan bağımsız bölümler için de yeni sahifeler açılacak ve anagayrimenkuldeki haklar da peyder pey terkin edilecektir.”<sup>42</sup> şeklinde uygulamaya yönelik açıklamalara yer verilmiştir.

Üzerinde durulduğu gibi, KMK'nın ilk yasalaştığı dönemde, kanunda bir parsel üzerinde birden fazla yapı kanunen öngörülmemişti, ancak bu husus yasaklanmış da değildi. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün izahnamesinde emredici hükümlere aykırılık teşkil etmediği için bir parsel üzerinde birden fazla yapı olabileceği öngörülmüş olup buna yönelik açıklamalara yer verilmiştir. Bu kapsamda, aynı parsel üzerinde henüz tüm blokların tamamlanmadan da yapımı biten bloklar açısından kat mülkiyetine geçilebileceği kabul edilmiştir. Görüldüğü gibi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kanunun ötesinde bir uygulamaya yer vermiştir<sup>43</sup>.

<sup>40</sup> Tapu ve Kadastro Mecmuası, s. 19.

<sup>41</sup> İzahnamede örnek verilmek sureti ile 8 blok halinde 300 dairesel apartman inşaatı durumunda bütün blokların inşaatının bitmesinin beklenmesi, inşası tamamlanan kat maliklerinin son derece zararına olacağı ve anagayrimenkule ait kütük sayfasının vuzuhunu kaybedeceği ifade edilmiştir. Tapu ve Kadastro Mecmuası s.30.

<sup>42</sup> Tapu ve Kadastro Mecmuası s.30-31.

<sup>43</sup> Şengül, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul, 2011, s. 9.



İzahname her ne kadar kanunun ötesinde uygulamaya yer verse de, somut durumu mevzuata uygulama gerekliliği hasıl olmuştur. Bu kapsamda, 634 sayılı KMK'da ilk değişiklik 30.04.1969 kabul tarihli 1166 sayılı kanun ile gerçekleşmiştir. Söz konusu değişiklik KMK'nın 51'inci maddesinin 1'inci fıkrasını değiştirmiştir<sup>44</sup>. İşbu değişiklik esas hakkında olmayıp kat irtifakından kat mülkiyetine geçmek için getirilen azami süre noktasında usule yöneliktir<sup>45</sup>.

İkinci değişiklik, kapsamlı bir değişiklik olup günün ihtiyaçlarına cevap vermeyi amaçlamıştır. Bu doğrultuda gerek hızlı nüfus artışı gerek tek parsel-tek anayapı sorunun çözümü için bir takım düzenlemelere gidilmiştir. Bu düzenleme 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı kanunla yapılmıştır<sup>46</sup>. Değişikliklere genel olarak baktığımızda şüphesiz ki en önemli noktası, tek parsel-tek anayapı kuralı ek madde 3 ile tek parsel üzerinde birden çok yapıya (blok ya da yatay kat mülkiyeti) olanak sağlamasıdır. Ek madde 3; “Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde KMK'da yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır.” diyerek üç bent halinde bu durumu düzenlemiştir. Değişiklik son derece önemli olmakla birlikte, ilk kez tek parsel-tek anayapı prensibi tek parsel birden fazla yapı ilişkisine imkan verir hale gelmiştir.

Ek madde 3'e baktığımızda; a bendinde; “Vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız

<sup>44</sup> 1166 sayılı Kanunun tam adı; 23 Haziran 1965 Tarih Ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 51 İnci Maddesinin Birinci Fıkrasının Değiştirilmesi Hakkında Kanun olup, yürürlük tarihi 02.01.1969'dur.

<sup>45</sup> Değişiklikten önceki metin; “Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünde kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak üç yıl içinde kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi zorunludur. Aksi halde irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.” şeklindedir. 30.04.1969 tarihli değişiklik ile üç yıl içinde ibaresi “02.01.1971 tarihine kadar” olarak değiştirilmiştir.

<sup>46</sup> 2814 sayılı kanunun tam adı; 23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun olup, yürürlük tarihi 14.04.1983'tür. Söz konusu kanun on dört maddeyi kısmen veya tamamen değiştirmiştir. Ek 4 madde eklemiş ve geçici 2 maddeye yer vermiştir. Değişen maddeler; 2'nci maddenin c bendi, 3'üncü maddenin 2'nci fıkrası, 8'inci maddenin 1'inci fıkrası, 12'nci madde, 13'üncü maddenin 1'inci ve 5'inci fıkraları, 14'üncü maddenin 1'inci fıkrası, 17'nci maddenin 2'nci fıkrası, 19'uncu maddenin 2'nci fıkrası, 20'nci maddenin 1'inci ve 2'nci fıkrası, 22'nci maddenin 1'inci ve 3'üncü fıkrası, 28'inci maddenin 3'üncü fıkrası, 37'nci madde, 40'ıncı maddenin 4'üncü fıkrası ve 49'uncu maddenin 3'üncü fıkrasıdır. Değişiklik metni için bkz. RG. 14.05.1983 T. 18018 S.: Ertaş, Eşya Hukuku, s. 454.

bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir. Bu takdirde, tamamlanmamış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı (11’inci maddenin 2’inci fıkrasına bağlı kalınmaksızın) tüzükle belirleneceği düzenlenmiştir.” Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 06.07.1983 tarihli ve 1454 sayılı genelgesinde; Bir parsel üzerinde çok katlı birden fazla blok yapıların bağımsız bölümleri ile bir parsel üzerinde birer katlı birbirine bitişik veya ayrık nizamda yapılmış müstakil yapıların ve her iki hali içine alan her biri için kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasında sakınca yoktur. Ancak yerleşim planında her bloğun veya müstakil yapıların ayrı ayrı yerlerinin gösterilmesi gereklidir,” denilerek bir parsel üzerinde olan birden fazla inşaatın bağımsız bölümleri yahut tek bağımsız bölümden oluşan birden fazla yapı üzerinde kat mülkiyeti kurulabileceği de açıklığa kavuşturulmuştur<sup>47</sup>.

Değişiklik ile getirilen ek madde 3’ün b bendi; “Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20’inci maddedeki kurala göre karşılanır<sup>48</sup>. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.” Burada yapıların ayrı ayrı değerlendirilerek sadece bir yapıya ilişkin ortak gider mevcut ise o yapının maliklerini tarafından giderlerin karşılanması, bütün yapılar için müşterek alanlarda, tesis ve yerlerde ise ortak giderlerin tüm malikler tarafından 20’inci madde usulleri çerçevesinde karşılanacağı düzenlenmiştir.

Ek madde 3/c bendinde blok yapılara ilişkin sorunların çözümlenmesinde; “Kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur”, düzenlemesine yer verilmiştir. O halde aynı parsel üzerinde birden çok blok var ise blok yapılardan birini ilgilendiren bir sorun mevcut olduğunda o blokta yer alan kat maliklerin katılımı kat malikler kurulunun kurulması için yeterli olacaktır. Bu husus kat malikler kurulunun, taşınmazda bulunan tüm maliklerin katılımı ile toplanır hususuna

<sup>47</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir Eşya Hukuku; İstanbul, Filiz Kitabevi, 11. Baskı, 2006, s. 478.

<sup>48</sup> Metinde belirtilen 20’inci madde “anagayrimenkulün genel giderlerine katılma” başlıklı olup, kat maliklerinden her birinin aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça, bütün ortak yerlerin bakım, onarım koruma, giderlere katılma, ortak tesisin işletme giderlerine katılmada kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlü olduğunu bu katılmadan başka türlü bir anlaşma olmadıkça kaçınılmayacağını, giderlere katılma yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat maliki aleyhine dava açılabilceğini ve takip yapılabileceğini düzenlemiştir.

bir istisna getirmiştir. Bu kapsamda, ortak alanlar yahut blokların tümünü ilgilendiren bir mesele olduğunda tüm kat maliklerinin katılımının sağlanması gerektiği de aşîkârdır. KMK’da yapılan 1983 değişikliği<sup>49</sup> konumuz açısından bakıldığında uygulamada olan, ancak kanunun cevaz vermediği, tek parsel birden fazla yapı sorununa çözüm arayışı ve uygulama ile kanunu aynı hizaya getirme gayesi ile yapılmıştır. Kent merkezlerine göçün devam etmesi, iş ve ticaret alanındaki yeni gelişmeler, küresel boyuttaki etkiler, nüfusun hızla artması gibi ihtiyaçlar ile 1983 değişikliği de yetersiz kalmıştır. Uygulamada yer alan birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapı yani günümüzde de kanunun kabul ettiği ifade ile toplu yapılara yönelik düzenleme yapılması ihtiyacı hasıl olmuştur. KMK hazırlanırken öngörülemeyen bu durum, toplu yapıların yönetimi, ortak giderlere katılma, ortak yerlerin yönetimi gibi birçok sorunun doğmasına yol açmıştır<sup>50</sup>.

Belirtilen sorunları bertaraf etmek amacı ile kanun koyucu 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun<sup>51</sup> ile Dokuzuncu Bölüm, “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında bir bölüm eklemiştir. Araştırma konumuz olan toplu yapılar kaynağını işbu kanundan almaktadır. Böylelikle bir veya birden fazla imar parseli üzerinde kurulmuş bulunan, birden fazla yapılarda kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanmasına olanak tanınmıştır. Bununla birlikte 2814 sayılı kanun ile yapılan 1983 değişikliğinde yer alan ek madde 3, Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır<sup>52</sup>.

---

<sup>49</sup>1983 değişikliğinde genel olarak bakıldığında; kat mülkiyetinin kurulmasında gayrimenkulün bütün maliklerinin imzaladığı dilekçenin tapu müdürlüğüne verilmesi şartının yanında tapu müdürlüğünden istem halinde de kat mülkiyetine geçişin sağlanmasının önü açılmıştır. Yine yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin oy birliği şartı kaldırılmış 4/5 çoğunluk getirilmiştir. Ortak giderlere katılmada bir takım değişiklikler yapılmış olup, işletme projesine itiraz süresi on beş günden yedi güne indirilmiştir. Getirilen ek madde 1 ile daha önce KMK’nın uygulanmasından doğan sorunlar asliye hukuk mahkemelerinde görülür iken işbu değişiklik ile artık görevli mahkeme sulh hukuk mahkemeleridir. Değişiklik metni için bkz. R.G. 14.05.1983 T. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18018.pdf>. E.T. 08.12.2021.

<sup>50</sup> Germeç, s. 1252.

<sup>51</sup> 5711 sayılı kanun ile 634 sayılı KMK’ya eklenmesinin yanı sıra bu düzenleme ile on yedi maddede değişiklik yapılmış, altı maddede eklemeler yapılmış ve iki madde kaldırılmıştır. 5711 sayılı kanunla 2007 yılında yapılan değişiklikten önce; (1969 ve 1983 değişikliklerinden bahsettik) 1985, 1991, 1992, 2005, 2007 (5378 sayılı kanun ile) ve değişiklikten sonra; 2009, 2011, 2013, 2015, 2018, 2019 ve 2021 yıllarında yine değişiklik, ekleme veya madde iptali yapılmıştır, bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>. E.T. 30.10.2021.

<sup>52</sup> Germeç, s. 1252; Ertaş, Eşya Hukuku, s. 454.

### 1.2.3. Kat Mülkiyeti Kavramı ve Hukuki Niteliği

Kat mülkiyeti ile toplu yapılar sıkı bir ilişki halindedir. Bu sıkı ilişki halini, toplu yapıların, kat mülkiyetinin özel bir türü, bir yapılaşma biçimi şeklinde ifade edebiliriz. Toplu yapılar her ne kadar bir yapılaşma biçimi olsa dahi hukuki mahiyeti gereği, üzerinde kat mülkiyeti kurulabilen yapılarda uygulanan bir rejimdir. Bu sebeple tez konumuz itibariyle kat mülkiyeti kavramı ve hukuki niteliği üzerinde durulması gerekmektedir.

KMK madde 1'e göre; "Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir." Aynı kanunun madde 2/a'da; "Bu hakka sahip olanlara, kat maliki," denileceği hüküm altına alınmıştır. Kat mülkiyeti belirli bir anlamda kullanılmış teknik bir ifadedir. Kat mülkiyeti kavramının sadece lafzına baktığımızda, katlar üzerindeki mülkiyet hakkı gibi görünse de; bir kattaki muhtelif daireler veya mağaza yahut depo gibi bağımsız bölümler üzerindeki müstakil mülkiyet hakkını da ifade eder.<sup>53</sup>

Kat mülkiyetini dar anlamda ve geniş anlamda inceleyecek olursak, dar anlamda kat mülkiyeti; paylı maliklerin, taşınmaz olarak sahip buldukları bağımsız bölümler üzerindeki bağımsız ve münhasır mülkiyet hakkıdır.<sup>54</sup> Geniş anlamda kat mülkiyeti ise kat maliklerinin, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkından başka arsa ve ortak yerler ile sahip buldukları anagayrimenkul üzerindeki paylı mülkiyet hakkını da içine alan bir kavramdır.<sup>55</sup>

<sup>53</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 28.

<sup>54</sup> Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 419. KMK madde 1/I ve 2/a maddelerinde kat mülkiyeti dar anlamda kullanılmıştır. Bu tür mülkiyet hakkı tek bir kişiye ait olabileceği gibi birden fazla kişiye de ait olabilir. Bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyetin türü iç ilişki bakımından önemlidir. Bertan, Suat/Arık, Fikret: Kat Mülkiyeti, Adalet Dergisi, 1949, Y.40, S.3, s.314; Çağa, Tahir: Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler, Adalet Dergisi, C.1, Y.43, 1952, S. 5, s.588.

<sup>55</sup> Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 419. KMK madde 3 geniş anlamda kat mülkiyeti anlamında kullanılmıştır. Ertaş, Eşya Hukuku, s. 455.

Kat mülkiyetinin hukuki niteliği ise KMK madde 3’de belirtildiği üzere, “Arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerler ile bağlantılı özel bir mülkiyettir.” Burada kat mülkiyetinin niteliği hakkında tartışmalar ve eleştiriler mevcuttur. Tartışmalı konu, paylı maliklerin bağımsız bölümler üzerinde sahip oldukları hakkın mahiyeti açısından, bu hakkın bir mülkiyet hakkı olup olmadığı noktasındadır<sup>56</sup>.

Doktrinde kat mülkiyetinin, Medeni Kanun anlamındaki klasik mülkiyetten farklı olduğu, özel nitelikte bir mülkiyet türü olduğu yönünde görüş birliği mevcuttur<sup>57</sup>. Kat mülkiyetinin özel türde bir taşınmaz mülkiyeti olması, iki nedenden kaynaklanmaktadır. Bu nedenlerden birincisi, ilke olarak bağımsız bölümler üzerinde tek kişi mülkiyeti öngörürken; ikincisi, arsa ve ortak yerler üzerinde paylı mülkiyeti kabul etmesidir. Paylı mülkiyet esaslarına göre o bağımsız bölümün değeriyle oranlı olarak arsa kapsamında tahsis edilen pay, tüm kat maliklerinin paylı mülkiyetine bağlı ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet payına ayrılmaz şekilde bağlıdır. Bu kapsamda eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet düzeni kurulmuştur<sup>58</sup>. Eşyaya bağlı mülkiyet düzeni gereğince, bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı kime aitse arsa payı ve ortak yerler üzerindeki paylı

<sup>56</sup> Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 417.

<sup>57</sup> Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 417; Arpacı, Abdülkadir; Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, 6. Baskı, 2002, s.25-26; Eren, s.148-149; Esener/Güven, s.330; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 276. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 692-695; Öztan, Bilge: Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitapevi, 39. Baskı, Ankara, 2014, s. 841; Reisoğlu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, 1. Baskı, Ankara, 1966, s. 24; Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 28-29; Serozan, 51. Karşıt görüş için bkz. Sungurbey, İsmet: Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, 1968, C.1, S.2, s.149-151. Reisoğlu’nun, Sungurbey’in kat mülkiyetinin mahiyetine ilişkin görüşlerinin eleştirisi için bkz. Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 29-32. Sungurbey’e göre; “Türk Kat Mülkiyeti Kanuna göre, paydaşların katlardaki özel mülkiyeti, katlarda yerleştirilmiş kendine vergi bir egemenlik hakkı, tek başına yararlanma hakkıdır. Nesnel üzerindeki bir egemenlik hakkı ya düpedüz, gerçek mülkiyet hakkı, ya da sınırlı nesnel hak olabilir. Yoksa çağdaş medeni hukukta, somut özü ne olursa olsun, özel ayrı çeşitten ikinci bir mülkiyet hakkına yer yoktur. Kat mülkiyeti hakkı, paydaşlara kendilerine ayrılan katlarda yerleşmiş (lokalize edilmiş) tek başına yararlanma hakkı veren özel olarak biçimlenmiş, örgütlenmiş bir birlikte (paylı) mülkiyet hakkıdır.”

<sup>58</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 692-695. Sınırlı aynı haklar bağımsız bölüm üzerinde kurulur ve kuruldukları anda arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına katılırlar. Kira gibi kişisel haklar için de durum böyledir. Arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payının, bağımsız bölümdeki kat mülkiyetinden ayrı olarak devri, rehni veya başka bir aynı hak teşkil etmesi söz konusu değildir. Hukuki tasarrufa yalnız bağımsız bölüm konu teşkil eder. Oğuzman’ın görüşüne göre; “kat mülkiyetinin, müşterek mülkiyet paylarının, her paydaşa, binanın kat daire gibi bağımsız bölümlerinde münhasır istifade hakkı verecek şekilde tesis edilmesi ile kurulması, bu suretle kat mülkiyetine çevrilmiş her müşterek mülkiyet payına, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılması, bu sayfalarda arsa payının kanuni muhtevasını teşkil eden münhasır istifade hakkına konu olan bağımsız bölümlerin gösterilmesi” gerekmektedir. Detaylı bilgi için bkz. Oğuzman, s. 1020; Müşterek Mülkiyet ile ilgili ayrıca bkz. Aybay, Aydın: Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi, İÜHF, C.32, S.1, 1966, s. 122 vd.

mülkiyet hakkına da aynı kişi sahip olur<sup>59</sup>. Bu özel nitelikte mülkiyet türünün kurulması ile kat mülkiyet kütüğüne kaydedilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliği kazanır ve müstakilen devredilebilir veya rehnedilebilir<sup>60</sup>. Bu kapsamda, kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer. Arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz. Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur. Görüldüğü üzere, kanun koyucu bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı ile arsa payı ve ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkını sıkı bir şekilde birbirine bağlamıştır. Buradan yola çıkılarak, kat mülkiyeti söz konusu olduğunda bu mülkiyete konu olan bağımsız bölümler ile bu bölümlere bağlanmış ortak yerler ile arsa payını bir bütün olarak düşünmek gerekmektedir<sup>61</sup>.

KMK madde 13/4'de; "Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliği kazanır." denmiştir. KMK madde 2/a; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkının, kat mülkiyeti olduğu hüküm altına almıştır. Aynı kanun madde 3'de kat mülkiyetinin; "Arsa payı ve anagayrimenkulle bağlantılı özel bir mülkiyet" olduğu belirtilmiştir. Bu üç maddeyi birlikte incelediğimizde, kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölümün ayrı bir taşınmaz olduğu, arsa payı ve

<sup>59</sup> Öztan, s. 841.

<sup>60</sup> Reisoğlu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, s. 24; Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 28-29. Gönensay'ın Romanya, Fransa ve İtalya, Belçika Kat Mülkiyeti hükümlerini derlemesi kapsamında çıkan sonucu, "Bütün bu kanunlara göre kat mülkiyetinde maliklerden her biri kendi katı üzerinde ayrı ve müstakil bir mülkiyet hakkını haizdir. Fakat bu müstakil ve ayrı mülkiyet yanında bütün kat maliklerinin müsavi surette istifadesine yarayan kısımlar (mesela temeller, büyük duvarlar, dam, merdiven, giriş kapısı, kuyu, kalorifer, asansör ve ilah...) üzerine de müşterek mülkiyet (şüyu ) caridir . Yani arsa üzerindeki binanın katları üzerinde hususi bir mülkiyet ve bütün kat maliklerinin istimal ve istifadesine yarayan kısımlar üzerinde de müşterek bir mülkiyet mevcuttur." şeklinde ifade etmiştir. Gönensay, Samim: Kat ve Daire Mülkiyeti, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.10, S.3-4, s. 536; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, "KMK sisteminde, paylara sayfa açıldığını, arsa payı altında açılmış bu sayfalarda yer alan hakkın bağımsız bölümlerde belirlenmiş özel bir egemenlik hakkı verdiğini kabul ediyoruz. Başka bir deyişle, arsa payının asli unsur olduğu KMK'da, ayrı sayfaya kaydedilenin bağımsız bölüm değil, paylı mülkiyetteki pay olduğudur ve bu pay bağımsız bölümlerde tek başına yararlanma ve tasarruf yetkisini bu şekilde vermektedir." Bkz. Özmen, Saba/ Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah: Kat İrtifakı, On İki Levha Yayınları, 3. Baskı, 2017, s. 57.

<sup>61</sup> Eren, s. 148-149.

anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türü olduğu ortaya çıkmaktadır<sup>62</sup>.

Karşılaştırmalı hukuk açısından, İsviçre Medeni Kanununun, kat mülkiyeti ile ilgili maddeleri incelendiğinde, paylı maliklerin bağımsız bölümler üzerindeki hakları, mülkteki ortak paylarıdır. ZGB art.712a/I'de<sup>63</sup>, taşınmaz üzerinde, kat mülkiyeti kurulabileceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda; kat maliki, kendi bağımsız bölümünü, kullanma, yönetme, düzenleme hakkına sahiptir. Bu hak hiçbir şekilde diğer kat mülkiyeti sahiplerinin, aynı nitelikteki haklarını kullanmayı zorlaştırmamalı ve hiçbir şekilde ortak yerlere, sistemlere ve tesislere zarar vermemeli, bunların işlevini ve dış görünüşünü bozmamalıdır. İsviçre hukukunda kat mülkiyeti hakkı, özel içerikli bir paylı mülkiyet hakkı niteliğindedir<sup>64</sup>. İsviçre kanun koyucusu, eşyanın tamamı üzerinde tek bir mülkiyet hakkı bulunabileceğini, bu nedenle kat mülkiyetini, paylı mülkiyete tabi bir binada bir paydaşa, kat üzerinde münhasır faydalanma hakkı sağlayan özel içerikli bir paylı mülkiyet hakkı olduğunu kabul etmiştir. İsviçre Medeni Kanununda her ne kadar bu hak kat mülkiyeti olarak adlandırılrsa dahi, bu özel hak gerçekte bir mülkiyet hakkı değildir. Taşınmaz üzerindeki mülkiyet, kat maliklerinin paylı ortak malı niteliğindedir<sup>65</sup>.

Türk Hukukunda kabul edilen kat mülkiyetinin hukuki mahiyetine geldiğimizde, bizim de katıldığımız görüşe göre; bağımsız bölümler üzerindeki hakkının, bağımsız mülkiyet olarak kabul edildiği görülmektedir. KMK madde 1'de açıkça, taşınmaz üzerinde kurulan kişilere bağımsız bir hak tanıyan kat mülkiyeti hakkının “bağımsız mülkiyet

<sup>62</sup> Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu, s. 57; Özmen/Çakmak'a göre; “Kat mülkiyeti paylı mülkiyetten farklı şekilde düşünülemez, buradaki mülkiyet kat maliklerine ait paylı mülkiyettir. KMK'nın söylediği türde ortak mülkiyet adı altında bir mülkiyet türü bulunmamaktadır. TMK kapsamında paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti mevcut olup KMK bunların dışında bir mülkiyet türü yaratamaz. Kat mülkiyeti paylı mülkiyet üzerine inşa edilmiş olup, ortak mülkiyet olarak adlandırılan durum aslında tam olarak paylı mülkiyettir.” Bilgi için bkz. Özmen, Saba/Çakmak, Berna: 6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm Ve Sonuçlar, İBD, 2013, C.87, S. 5, s. 729.

<sup>63</sup> İsviçre'de kanun koyucu Kat Mülkiyetine ilişkin hükümleri İsviçre Medeni Kanunun (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) 712. maddesinden sonra gelmek kaydıyla 19. madde eklemek sureti ile düzenlemiştir. Bkz. Oğuzman, Kemal: Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre'de Ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 1960, C.25, S. 1-4, s. 133-152.

<sup>64</sup> İsviçre Medeni Kanunu, Zivilgesetzbuch (ZGB) Art. 712a A. Inhalt und Gegenstand / I. Inhalt. E.T.:03.05.2019, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html>.

<sup>65</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 11.baskı, s. 474.

hakkı” olduğunu hüküm altına almıştır. Türk sisteminde kat mülkiyeti, bütünüyle parça esasından ayrılarak, her bağımsız bölümü, ayrı bir taşınmaz olarak kabul etmiştir. Türk Hukukunda asıl olan, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Arsa üzerindeki, paylı mülkiyetten doğan ve oran kapsamında paylı maliklere ait olan paylar, bu mülkiyete bağlıdır<sup>66</sup>. KMK madde 13/2; “kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir.” Aynı maddenin 4’üncü fıkrasında; “Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır.” Türk Hukukundaki kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı, bağımsız bir mülkiyet hakkıdır. (KMK madde 1/1, 2/a-d, 3/1,13/4) Yargıtay öğretideki baskın görüşe katılmakta olup, bağımsız bölümlerin, bağımsız birer taşınmaz niteliğinde olduğunu İçtihadı Birleştirme Kararı ile hüküm altına almıştır<sup>67</sup>.

#### 1.2.4. Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar Arasındaki İlişki

İnceleme konumuz olan, bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulan ve kendine özgü nitelikleri barındıran toplu yapıların bağımsız bölümleri üzerinde, kat mülkiyeti kurulması, 5711 sayılı kanun ile Kat Mülkiyeti Kanuna yapılan “Dokuzuncu Bölüm” eklemesi ile gerçekleşmiştir. Toplu yapıların kavramı, niteliği, terminolojisi ve hangi esaslar üzerinde şekillendiğinin anlaşılması ve toplu yapının eşya hukuku içerisindeki yerinin daha net olarak saptanması adına yukarıdaki açıklamalar yapılmıştır.

Bu mahiyette, toplu yapılara ilişkin 5711 sayılı kanunun değişikliğinin genel gerekçesine bakıldığında, “KMK hazırlanırken, uygulamada, belli bir arsa (parsel) üzerinde yapılmış veya yapılacak birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz

<sup>66</sup> Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 418.

<sup>67</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen İçtihadı Birleştirme Kararında; “634 sayılı KMK’nın 1, 2 ve 3’üncü maddeleri gereğince; kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulmuş arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı, bağımsız, özel bir mülkiyet türüdür.” şeklinde hüküm kurulmuştur. Söz konusu İBK ile Yargıtay bağımsız bölümlerin, bağımsız bir taşınmaz niteliği taşıdığını kabul etmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 1978/3 E. 1978/4 K. ve 24.04.1978 T. Detaylı bilgi için bkz. Saruhan, Haluk: Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Ankara, 2018, s. 8-9. Cihan, Ali Hulki: Anagayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi, Ankara, 2020, s. 60.



konusu olmakta ve bütün olarak yer ve tesisler tek parsel ve tek yapı içinde yer almaktaydı. Bu nedenle, KMK'da, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, anagayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir.”

“Kırsal kesimden şehirlere yönelik göçün artması, şehir nüfusunun çok kısa sürede büyük artışlar kaydetmesi, gecekonduların yanı sıra, parseller üzerindeki yapıların çok sayıda bağımsız bölümü kapsayan büyük blok inşaatına dönüşmesi ve bazen de aynı parselde, ortak alt yapı, yer ve tesislere sahip birden çok blok yapının yer alması sonucunu doğurmuştur. KMK hazırlanırken öngörülmemiş olan bu durum, uygulamada özellikle yönetim ve ortak giderlere katılma konusunda sorunlar ortaya çıkarmıştır. Kanun koyucu bu sorunlara belli ölçüde de olsa bir çözüm getirmek amacıyla, 13/4/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunla, KMK'ya "Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler" ek 3 üncü maddeyi ilave etmiştir. "Toplu yapı" uygulamasının yaygınlaşması ile birlikte, "bir arsa üzerindeki birden çok yapı"ya ilişkin getirilen hüküm de yetersiz kalmıştır. Toplu yapıda, zorunlu olarak kamuya bırakılmış yol, park, ortak yer ve tesisleri olan birden çok yapının farklı parseller üzerinde inşa edilmesi sonucunu doğurmuştur.

Tek parsel esasından düzenlenmiş bulunan kat mülkiyeti rejimimiz, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle birbirleriyle bağlantılı birden çok yapının, sayıları yüzlerle, bazen binlerle ölçülen bağımsız bölümün uygulamada mülkiyet, yönetim, ortak gider gibi konularda ortaya çıkardığı sorunlara cevap verecek çözümleri kapsamamaktadır. Toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı çok yönlü sorunların çözümlenmesi, bugün gelinen noktada, KMK'da yeni ve belli ölçüde ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesini zorunlu kılmıştır.”<sup>68</sup> denilerek uygulamada yer alan ancak kanununda bulunmayan toplu yapı kavramını KMK'ya dahil etmiştir. Bu şekilde kat mülkiyetine ilişkin hükümlerin, toplu yapılara uygulanması mümkün kılınmıştır.

5711 sayılı kanunun genel gerekçesinden anlaşılacağı üzere, tek parsel-tek yapı düşüncesinden hareketle hazırlanan, 634 sayılı kanun günün ihtiyaçlarına cevap

<sup>68</sup> KMK'da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Genel Gerekçesi, E.T. 17.04.2020, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss35.pdf>.

vermede, toplu yapılar olarak tabir edilen yapılaşma biçimi konusunda yetersiz kalmıştır. Bu kapsamda, birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle bağlantılı birden çok yapının, özellikle yönetiminden kaynaklanan sorunlarda sorunun çözümü için kat mülkiyet kanunu cevap veremez durumdaydı. Bu sorunların çözümü için, birden fazla parselde ortak yer ve tesisler ile bağlantılı birden çok yapıya uygulanacak özel hükümler KMK’da düzenlenerek, somut durum ile mevzuat uyumlu hale getirildi. Dolayısıyla toplu yapılar olarak tabir ettiğimiz kavram, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmektedir. En nihayetinde, toplu yapılarda yer alan bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir. Bu açıdan bakıldığında, toplu yapıları kat mülkiyetinin özel bir türü olarak nitelendirebiliriz. Dolayısıyla kullanılan terminoloji ve kavramlar ortaktır. Toplu yapılar, kat mülkiyeti uygulamasından doğan; yapıların ve nüfusun günümüzde geldiği nokta itibariyle kat mülkiyeti mevzuatında düzenlenme zorunluluğu hasıl olan bir yapılaşma türüdür. Bu aşamada, konunun daha iyi ifade edilebilmesi için toplu yapıların dolayısıyla kat mülkiyetinin üzerinde şekillenen temel kavramlara yer verilecektir.

### **1.3. KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPILARA AİT TEMEL KAVRAMLAR**

#### **1.3.1. Arazi Yapı Birlikteliğine Bağlı Hukuki Kavramlar**

##### **1.3.1.1. Anagayrimenkul**

KMK’ya göre anagayrimenkul; “Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe denmektedir”<sup>69</sup>. Kanununda kat mülkiyetine konu olan denmiş olsa da kat irtifakına konu olan bir arsa da anagayrimenkul olarak kabul edilmektedir.

---

<sup>69</sup> Özmen/Vardar Hamamcıoğlu’na göre; “Bu tanımların başarılı bir ifade ve anlam taşıdığını söylemek mümkün değildir. Yalnızca mantık hatası değil, anlam hataları da vardır. Bu konuda işin temelinde yatan kavramlar olarak TMK’ya dayanılması daha isabetli olacaktır. Başka bir deyişle, kat mülkiyeti özgün bir kanuni düzenlemeye konu olsa da bu kavramın TMK’nın dışında düşünülmesi mümkün değildir. Anagayrimenkul ve anayapı tanımlarında da arazi bütünleyici parça kavramlarından yola çıkılmıyordu.” şeklinde eleştirilerini ifade etmiştir. Bkz. s. 32.

Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ifade eden anagayrimenkulün, taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan arazi ile kavramsal olarak bütünlüğü mevcuttur. TMK madde 704’de taşınmaz mülkiyetinin bir çeşidi olarak ifade edilen arazinin kanunda tanımı mevcut değildir. Arazinin tanımını Eski Tapu Sicil Nizamnamesinde madde 3’de görmekteyiz, madde kapsamında; “arazi, hudutları tefrika kafi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilumum sathı zemindir”, şeklinde tanımlanmıştır.<sup>70</sup> 2013 tarihli Tapu Sicil Tüzüğü madde 9’da daha anlaşılır ifade ile; “arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır”<sup>71</sup>. Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu’na göre ise arazi, parsel numarası adı altında tapuya kayıtlı taşınmaz olarak, üzerinde bütünleyici parça oluşturan tüm binalar ile ortak yer ve eklentilerden oluşan yapı ve yapı parçacıkları ile birlikte anagayrimenkul kavramını oluşturmaktadır<sup>72</sup>.

Arazi kavramı, kadastro ve parsel kavramlarıyla da bir bütünlük içerisinde. Kadastro, taşınmazların; plan, vaziyet krokileri, kayıt, defterler ve kütükler gibi bir takım vesikalar sayesinde kimliklerini tespiti ve taşınmaz mülkiyetinin taalluk ettiği şeyin arz üzerinde teşhisine yarayan teknik vasıtaların bütününe denir<sup>73</sup>. Kadastro Kanunu kapsamında; üzerinde kadastro faaliyeti yapılmış arazilere, parsel denir<sup>74</sup>. Arazi, Türk Medeni Kanunu madde 704 kapsamında taşınmaz mülkiyetin dolayısıyla kat mülkiyetinin ve kat irtifakının konusunu oluşturur. Arazinin üzerinde yer alan bütünleyici parça sayılan inşaat, kendine özgü teknik ve el emeği ile irtibatlandırılmış havuz, elektrik direkleri, spor tesisleri, trafo merkezleri, arıtım tesisatı gibi her şey bütünleyici parçalar olacaktır<sup>75</sup>. Buradan da yola çıkılarak Özmen’in yaptığı tanıma göre anagayrimenkul; “Kat mülkiyetine konu arazi ve üzerindeki her türlü yapıdan oluşan birlikteliğe denmektedir”<sup>76</sup>.

<sup>70</sup> R.G. 09.10.1930, S. 1668, <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1668.pdf> . E.T. 24.06.2019.

<sup>71</sup> R.G. 17.08.2013, S. 28738. E.T. 24.06.2019, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/08/20130817-2.htm> 24.06.2019.

<sup>72</sup> Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 36.

<sup>73</sup> İpek, Eyüp: Kadastro Kanuna Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar, Ankara, 2. Baskı, 2016, s. 6.

<sup>74</sup> Kadastro Kanunu için bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3402.pdf>. E.T. 30.10.2020.

<sup>75</sup> Özmen/ Hamamcıoğlu, s. 34. Burada üst toprağa tabidir (Superficies solo cedit) hukuk ilkesinin doğal sonucudur.

<sup>76</sup> Detaylı bilgi için bkz. Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 35.

### 1.3.1.2. Anayapı

Toplu yapı ve kat mülkiyetine ait bir diğer temel kavram olan; anayapı ise KMK'daki tanıma göre; anagayrimenkulün “yalnız esas yapı kısmına” denir. Yapı kavramı ise, 3194 sayılı İmar Kanunu madde 5 tanımlar kısmında ifade edilmiştir. Buna göre yapı; “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”<sup>77</sup>.

Yapının, İmar Kanunundaki tanımı ile kat mülkiyeti kapsamındaki anlamı birbirinden farklıdır. KMK'ya göre, yapının daimi olarak tamamlanması ve tümü kargir olmalıdır. Kat mülkiyeti kapsamında; anayapı, anagayrimenkul üzerinde yapılan ve içeriğinde bağımsız bölümleri içeren temel yapıdır. Bir başka deyişle anayapı, anagayrimenkul üzerinde inşa edilmiş ve bünyesinde ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümler barındıran yapıdır<sup>78</sup>. Anayapı tek bir binadan oluşacağı gibi birden fazla binadan (bloklardan) oluşabilir<sup>79</sup>. İnceleme konumuz olan toplu yapılar açısından bakıldığında; bir veya birden çok imar parselinden oluşan anagayrimenkul üzerinde bağımsız bölümleri içeren birden çok yapı (blok) bulunabileceği gibi her biri tek başına birer bağımsız bölüm olan birden çok yapının yer aldığı bloklardan (yaygın yapı) her birine de anayapı denilecektir<sup>80</sup>.

### 1.3.2. Bağımsız Bölüm ve Eklenti Kavramları

#### 1.3.2.1. Bağımsız Bölüm ve Hukuki Niteliği

Kat mülkiyetine ait kavramlarından en önemlisi kuşkusuz bağımsız bölüm kavramıdır. Bağımsız bölümün KMK madde 2/a daki tanımına göre; “Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine” bağımsız bölüm denilmektedir. KMK'da örnekleme

<sup>77</sup> Cantürk, Behiç; Çevre Kanunu ve İlgili Mevzuat, İstanbul, 1996, s. 193.

<sup>78</sup> Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s.35.

<sup>79</sup> Ertaş, s. 28; Germeç, s. 67. Özmen'in tanımına göre, “kat mülkiyetinin doğuşu ile birlikte anagayrimenkul parseli üzerine inşa edilmiş ve bünyesinde ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümler barındıran binadır.” Detaylı bilgi için bkz. s. 35.

<sup>80</sup> Germeç, s. 67.

usulü ile bağımsız bölüme konu olabilecek bölümler sayılmıştır. Buna göre; “tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde” kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümlerin konu olabileceği ifade edilmiştir.<sup>81</sup>Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 1990/11944 E., 1990/11505 K. ve 09.10.1990 T.’li kararında 634 sayılı KMK’nın 1’inci maddesinde ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümlerin bağımsız bölüm sayıldığını belirtmiştir.

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik’te tanımlar başlıklı 4’üncü maddenin c bendinde bağımsız bölümün tanımı; “Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini ifade eder” şeklinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, bir dairenin bir odası yahut depo veya dükkanın bir kısmı üzerinde kat mülkiyeti tesisi mümkün değildir. Bir yerin bağımsız bölüm olabilmesi için ayrı ayrı ve başlı başına kullanıma olanak vermesi gerekmektedir. Bir bağımsız bölümün, kat mülkiyetine elverişli bir bölüm olup olmadığı tahsis edileceği kullanma amacına göre belirlenmektedir. Örneğin; bir dükkanın kat mülkiyetine konu bağımsız bölüme elverişli olup olmayacağının tespitinde, dükkan içerisinde bazı unsurlar aranmamakta iken, kat veya dairelerde bulunması zorunlu unsurlar mevcuttur<sup>82</sup>. KMK madde 50’de tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamayacağı düzenlenmiştir<sup>83</sup>. Yapının tamamının kargir olduğu onaylı planda belirli olmalı ve tapu dairelerince ayrıca bu husus tespit edilmelidir<sup>84</sup>.

<sup>81</sup> Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 1990/2712 E., 1990/5796 K. ve 19/06/1990 T. kararında bağımsız bölümler için tapuya şerh verilmesine olanak olmadığını hüküm almıştır. Devamında ruhsatsız yapılar için yasada öngörülen koşullar yerine getirilmek sureti ile kat mülkiyeti kurulmasına olanak olduğu belirtmiştir. E.T. 17.02.2020, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>

<sup>82</sup> Ertaş, s. 26. Örneğin, lavabo, wc gibi.

<sup>83</sup> İnşaat tekniğine göre taş veya tuğladan yapılan yapılara, kargir yapılar denmektedir. Kanunun sadece tümü kargir yapılarda kat mülkiyeti kurulmasına izin vermesinin eleştirisi için bkz. Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 120. Kargir bir binanın bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti kurulabilir, örneğin; ahşap bir binada kat mülkiyeti kurulamaz.

<sup>84</sup> Bir binanın kargir olup olmadığının belirlenmesi belediyelere ve bina tahrir ve tadilat takdir komisyonuna ait bir görevdir. Münhasıran tür değişikliğinin tespiti için yerine giden tapu fen memuru, binanın tümünün kargir ve kaç kattan ibaret olduğunu cins değişikliği sebebiyle düzenleyeceği beyannamede belirtmelidir. Yapının bir kısmı kargir bir kısmı değil ise sadece kargir bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağı için tüm bina üzerinde kat mülkiyeti tesis edilemeyecektir. İzahname, s. 20.

### 1.3.2.2. Eklenti

Eklenti kavramı ise KMK madde 2/a'daki tanıma göre; “ bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş yerlere” denir. Kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır<sup>85</sup>. Bağımsız bölümün maliki, eklentilerinin de tek başına maliki sayılır. Bir bağımsız bölümün birden çok eklentisi olabilir. Örneğin; bağımsız bölümün hem kömürlük, hem su deposu hem de elektrik saati yuvası eklentisi olabilir. KMK madde 6'da eklentilerin bağımsız bölümlerin bütünleyici parçası olacağı ifade edilmiş ise de burada TMK madde 684 anlamında bütünleyici parça ilişkisi yoktur<sup>86</sup>.

Eklentiler, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında ve tapu haritasında ayrıca gösterilir<sup>87</sup>. Tapu kütüğü beyanlar hanesine eklenti olarak yapılan kayıt, malikin özgülenme arzusunu açıklayıcı bir rol oynar ve beyanlar hanesinde eklenti olarak yazılan şeylerin eklenti olduğu hususunda karine teşkil eder<sup>88</sup>. Bir şeyin eklenti vasfını

<sup>85</sup> Bütünleyici parça, TMK madde 684'de düzenlendiği üzere; “yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değişmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçayı” ifade eder. Bir şeyin temel unsurunu teşkil ederek onun bütünleyici parçası haline gelmesi iki şarttan birinin gerçekleşmesine bağlıdır. Bu şartlar, bütünleyici parça asıl şeye sıkı bir maddi bağlantı ile bağlanmış olmalıdır. Bağlanan şey asıl şeyin temel unsuru haline gelmiş olmalıdır. Diğer bir durum ise maddi bağlantı bu kadar sıkı değildir. Yerel adetler bağlanan şeyi, asıl şeyin temel unsuru saydığı için bütünleyici parça vasfını kazanan durumlar için geçerlidir. Örnek vermek gerekirse; temel unsur olarak, gözlük çerçevesine takılan cam artık gözlüğün bütünleyici parçası olmuştur. Yerel adetlere göre ise bir evin pencereleri bütünleyici parça sayılmaktadır. Detaylı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 328-329. Karşıt görüş Eren'e göre, bir şeyin bütünleyici parça sayılabilmesi için dört unsura sahip olması gerekir. Bunlar maddilik unsuru, sürekli iç bağlantı unsuru (ekonomik amaç ilişkisi), dış bağlantı (maddi-fiziki ilişki) unsuru, yerel adetler unsurudur. Detaylı bilgi için bkz. Eren, Mülkiyet Hukuku, s. 57-63.

<sup>86</sup> Ertaş, s. 26. Görüldüğü üzere, asıl şeyle bütünleyici parça sıkı bir maddi birliktelik içerisindedir. Kat Mülkiyeti rejiminde eklentinin, TMK anlamında asıl şey ile bütünleyici parça ilişkisi yoktur. Kanun, bağımsız bölüme ait eklentileri, bütünleyici parça sayarak, bağımsız bölüm ile bağımsız bölüme tabii olan bu şeyleri birbirinden ayırmaz hale getirmek istemiştir. Eklentinin bütünleyici parça sayılması konusu için bkz. Özmen, Saba; Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler Ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükümün Temelsizliği, Adalet Dergisi, 1990, s. 30.

<sup>87</sup> Kat irtifakı tesisinde eklentiler, anagayrimenkulün beyanlar hanesinde gösterilmez. KMK madde 14/2'ye göre, kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı bulunduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek sureti ile kurulur. Yapının, verilen projeye göre tamamlanmasının ardından kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerin numarasını ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir.

<sup>88</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 339-340.

taşıması için özgülendiği eşya ile bağı sürekli olmalı, eklentinin vasfı devamlı nitelikte olmalıdır. Geçici bir özgülleme eklenti vasfını kazandırmaz<sup>89</sup>.

KMK madde 6/1 incelendiğinde, eklentilerin özgülendiği bağımsız bölüm malikine ait olacağı, o bölümün malikinin de eklentilerin tek başına maliki olacağı yönünde ifade bulunmaktadır. Bu duruma rağmen; uygulamada bir eklentinin birden çok bağımsız bölüme özgülendiği, bu bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde eklentiler ile ilgili şerh olduğu ve tapuda bu yönde işlemler yapıldığı bilinmektedir.

Bir bağımsız bölüme tahsis eklentiler ile ortak yerleri birbirinden ayırmak gerekir. Ortak yerler, anagayrimenkuldeki bütün bağımsız bölümlere arsa payı oranında bağı olan, kat maliklerinin müştereken kullanım hakkına sahip oldukları yerlerdir. Kanunun lafzına göre eklentiler ise doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme ait olup, münhasıran o bölüm malikinin kullanma hakkına sahip olduğu eşyalardır. Garaj ve depo gibi mahiyeti itibariyle ortak yerlerden sayılabilecek olanlar bağımsız bölüm de kabul edilebilir. Kat maliklerinin isteğine ve onaylı plandaki durumlarına göre depolar ve garajların mahiyeti tespit edilmektedir. Buna göre bütün bağımsız bölümlere tefrik edilmiş ise ortak yer, bir veya birkaç bağımsız bölüme tahsis edilmişse eklenti, hiçbir bölüme bağı olmaksızın başlı başına kullanılacak ise, bağımsız bölüm olarak kabul edilmelidir<sup>90</sup>. Eklentiler bağımsız bölümün dışında bulunmalıdır. Bağımsız bölümün içinde ise eklenti olarak sayılmamaktadırlar. Eklenti anayapının oturduğu zemin içerisinde veya dışında olabilir<sup>91</sup>. Eklenti anayapının içinde ise ayrıca kadastro planında gösterilmesine gerek yoktur bu durumda inşaat planında gösterilmesi yeterlidir<sup>92</sup>. Kadastrosu yapılmamış yerlerde ise tapu haritasında ayrıca gösterilir<sup>93</sup>.

<sup>89</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 340.

<sup>90</sup> İzahname, s. 23.

<sup>91</sup> Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 1983/5-739 E., 1985/436 K. ve 10/05/1985 T. kararında, garaj niteliğindeki yerin eklenti olmasını engelleyen yasal bir hükmün olmadığına dikkat çekmiş olup eklenti niteliği kazanmış yerlerin ortak yer sayılması olanağının olmadığını hüküm altına almıştır. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.15.07.2020.

<sup>92</sup> Eklenti anayapının bulunduğu zemin dışında bulunuyorsa; Kadastrosu yapılmış yerlerde, eklentiler nitelik değişikliği yapılırken kadastro planında gösterilmelidir. Eklentiler belediyece onaylı inşaat planına göre yapılmalıdır. Malikler tarafından İmar Kanuna göre, inşaat ruhsatı alınmaksızın yapılan kömürlük, garaj depo gibi yerler eklenti sayılmaz. Kadastrosu yapılmamış yerlerde, anayapının oturduğu zeminin dışında bulunan eklentilerin gösterilebilmesi için tapu haritası düzenlenmesi gerekmektedir. Eklenti anayapının içinde ise tapu haritasının düzenlenmesine gerek yoktur. İzahname, s. 23-24.

<sup>93</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 36.

### 1.3.3. Arsa Payı Kavramı

#### 1.3.3.1. Arsa Payı ve Bağımsız Bölümlere Özgülenmesi

Toplu yapılara ve kat mülkiyeti rejimine ait bir diğer çok önemli temel kavram olan arsa payı ise KMK madde 2/d fıkrasında düzenlendiği şekli ile “Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına” denir.

Bağımsız bir bölüm üzerinde, bağımsız mülkiyet hakkına sahip olan her kat maliki, aynı zamanda zorunlu şekilde anayapının üzerinde bulunduğu arsanın da ortak malikidir<sup>94</sup>. Burada, paylara ayrılan arsa olmayıp, arsa üzerindeki bağımsız bölümlere özgülenen mülkiyet hakkıdır. Kanun koyucu bağımsız bölümler üzerindeki, bağımsız mülkiyet hakkı ile anagayrimenkuldeki ortak mülkiyet hakkı arasında bağlantıyı açıklayabilmek adına arsa payı kavramını getirmiştir. Bu sebeple, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken bağımsız bölümlere mutlaka arsa payı özgülenmesi zorunlu olup, açıkta arsa payı bırakılmayacaktır<sup>95</sup>. Kat maliklerinin paylı mülkiyet esaslarına göre malik oldukları anagayrimenkulün kapsamına yalnızca anayapının fiilen üzerinde bulunduğu kısım değil bahçe, yeşil alan vs. gibi anayapının üzerine inşa edildiği, tapu kütüğündeki ayrı bir sayfa işgal eden arsanın (parselin) tamamı dahildir<sup>96</sup>. Arsa payı, kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulurken, bir veya birden fazla yapının bulunduğu arsadan, bağımsız bölümlere rayiç bedelleri oranında verilen paya denir<sup>97</sup>.

<sup>94</sup> Reisoğlu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, s. 24.

<sup>95</sup> “Anagayrimenkuldaki kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulmadan önceki maliklerin taşınmazdaki payları, kat irtifakına ya da kat mülkiyetine geçildikten sonra kendilerine verilen bağımsız bölümlere özgülenen arsa paylarına dönüşür. Yani arsa payı taşınmazın maliklerine değil bağımsız bölümlere özgülenir. Bu kapsamda anagayrimenkulde ortak olan malikler, kat irtifakına ya da kat mülkiyetine geçildikten sonra artık paydaş değil kendilerine arsa payı özgülenen bağımsız bölümlerin şahsi malikleridir.” Bkz. Germeç, s. 72.

<sup>96</sup> Anagayrimenkul üzerinde paylı malikler tarafından paylaşırma davası açılmaz. Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Bu mülkiyet türünde sadece bağımsız bölümler üzerinde bağımsız mülkiyet var iken ortak yerler üzerinde ortak mülkiyet hükümleri öngörülmüştür ancak KMK niteliği gereği bu ortak yerlerin arsa payları oranında paylaşırılması istenemez. Yetkin, Ece Selin: Paylı Mülkiyette Paylaşırma Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları, Ankara, Seçkin Yayınları, 2020, s. 129-130.

<sup>97</sup> Alpöğünç, Erkan: Arsa Payı Kavramı, Önemi, Hesaplanması Düzeltme Davası, TBB Dergisi, 2019, S. 89, s. 494.



Arsa payı, bağımsız bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyetinden ayrı olarak devredilemez ve rehin edilemez. Kat mülkiyeti rejiminde, arsa payı tamamen bağlı bulunduğu, bağımsız bölüm üzerindeki kat mülkiyetine tabii kılınmıştır<sup>98</sup>. KMK madde 5’de; “Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz. Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.” Rehin hakkı kurulmasında, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölüm ipotek hakkı ile kayıt altına alınır ve bu kayıt kendiliğinden arsa payını da kapsar. Bağımsız bölüm ile arsa payı birbirinden ayrılmaz iki unsurdur.

KMK madde 3/2’de kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulmasında bağımsız bölümlere arsa payının nasıl özgüleneceğini düzenlemiştir. Buna göre; “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur”<sup>99</sup>.

### 1.3.3.2. Arsa Payı Oranının Saptanması ve Düzeltilmesi

KMK’nın değişikliklerden önceki hali, madde 3/2 kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, direkt kat mülkiyetine geçilmesi halinde ise bu tarihteki değeri oranında özgülenme öngörülmüş ve bağımsız

<sup>98</sup> Arsa üzerinde kat mülkiyeti söz konusu değil ise bir arsaya paylı mülkiyet hükümlerine göre sahip olan maliklerden her biri kendi hissesini malik hak ve mükellefiyetleri dahilinde devredebilir ve rehnedebilir. Reisoglu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, s. 24.

<sup>99</sup> Arsa payının yazılması için kat mülkiyeti kütüğü ve kat mülkiyeti zabıt defterinde, ayrı bir sütun açılmıştır. Anayapı üzerinde kat mülkiyeti tesis edilince her bölüme ayrılan arsa payları, bu bölüme ait açılacak kat mülkiyeti kütüğü veya kat mülkiyeti zabıt defterinin özel sütununa kesir şeklinde yazılmaktadır. Örneğin; 1/10,5/35,275/2930. İzahname, s. 22.

bölümlerin arsa paylarının saptanması maliklerin kişisel beyanına tabi tutulmuştu. Kanunun değişikliklerden önceki hali madde 12’de, kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkul maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu dairesine verilmesi yeterliydi. Bu dilekçede, anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin bu bölümlere, değerleri ile orantılı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır, şeklindeydi. Anılan maddelere 5711 sayılı yasa ile yapılan değişiklikler kapsamında arsa paylarının belirlenmesi maliklerin kişisel beyanlarına bağlı olmaktan çıkarılmış, anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak mimar projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulacağı hüküm altına alınmıştır<sup>100</sup>. Bu kapsamda, bağımsız bölümlere özgülenecek arsa payı, bağımsız bölümlerin her birinin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanarak değeri ile oranlı bir şekilde onaylı mimarı projede açıkça gösterilecektir<sup>101</sup>. Mimari projede, anagayrimenkulde yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmelidir.

Bu çerçevede anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış yahut lehine kat irtifakı bağlanmamış arsa payı bırakılamaz. Bağımsız bölümlere ayrılan paylar toplam paya eşit olmalıdır. Anagayrimenkuldeki toplam pay 10 ise 9 payının özgülenmesi yapılabir pay dışarıda bırakılamaz. Garaj, kömürlük, kapıcı dairesi gibi yerler için pay ayrılamaz,

<sup>100</sup> Germeç, s.74.

<sup>101</sup> Burada arsa payı özgülenmesi yapılırken her bir bağımsız bölümün konumu, büyüklüğü dikkate alınacaktır. Bağımsız bölümün kaçınıcı katta yer aldığı, yönü, yüzölçümü, cadde veya sokağa cepheli olup olmadığı, güneşten yararlanma olanağı, rüzgar, gürültü dış etkenlerden etkilenmesi gibi durumlar göz önünde tutulacaktır. Örneğin; dört bağımsız bölümden oluşan bir yapıda kat irtifakı kurulmak istendiğinde, bağımsız bölümlerin aynı değerde olduğu kabul edilirse her birine verilmesi gereken arsa payı 1/4 ‘dür. Ancak bunlardan bir kısmı yola bakıyor, bir kısmı güneşten daha çok yararlanıyor, bir kısmının yüzölçümü daha küçük veya büyük olması durumunda arsa payları değişik olacaktır. Bu şekilde olan durumlarda bağımsız bölümlerden her biri için, diğer bağımsız bölümlere oranlı değerleri bulunarak arsa payı özgülenecektir. Örnekten devam etmek gerekirse dört bağımsız bölümlü yapının giriş katı işlek bir cadde üzerinde dükkan olarak kullanılacaksa diğer kattaki konut olarak kullanılacak olan bağımsız bölümden %50 daha değerli olacaktır. Bu durumda 9 pay üzerinde 3 payı işyeri olarak kullanılacak olan bağımsız bölüm alacak diğer bağımsız bölümlere 2/9 arsa payı özgülenecektir. Detaylı bilgi için bkz. Germeç, s. 75.

ortak yerlere arsa payı verilemez. Bu alanda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararlarına baktığımızda; davacılar apartmanın 20 dairesini bodrumdaki, kömürlük, çamaşırılık, sığınak, kalorifer dairesi, kapıcı odası ve depo ile birlikte satın aldıklarını beyan etmişlerdir. Davacılar, iskan alındıktan sonra bu yerlerin müteahhit tarafından tasdikli plana aykırı şekilde, bodrum katının 4 bölüme bölünerek, müstakil bölümler halinde davalılara satıldığını beyan etmişlerdir. Davalılara ait bölümlerin tapularının iptalini talep etmişlerdir. Davalılar, iyiniyetle hak iktisap ettiklerini ileri sürmüşlerdir. Mahkemece dava kabul edilerek dairelere ait arsa hisseleriyle bu hisselerle tekabül eden irtifak hakkının iptaline karar verilmiştir<sup>102</sup>.

Bir diğer Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında; davalıların işgal ettikleri bodrumdaki kısımları, diğer dairelerin müşterek yerleri olarak kabul ve tapuya o suretle tescil ettirdiklerinden tasdikli imar planına aykırı olarak bu kısımlarda bağımsız bölüm gibi ayrı pay tahsis etmiş olmalarının iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağı hüküm altına alınmıştır<sup>103</sup>. Yargıtay'ın bir diğer kararında; “ortak yerlerden olan ve projede kapıcı dairesi olarak ayrılan yerin davalılar adına bağımsız bölüm olarak tamamlanıp arsa payı verilerek tapuya tescil edilmiş olduğu tespit edilmiş olduğu durumlarda kayıt iptal edilir. Ona özgülenen arsa payı diğer bağımsız bölümlere dağıtılır”<sup>104</sup>. Yukarıda belirtildiği şekilde ve esasta bağımsız bölümlere arsa payı özgülenmesi yapılmaktadır. Bu özgülenme çok önemlidir, çünkü kat maliklerinin aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi gibi giderleri dışında kalan tüm yönetim giderlerine katılmada arsa payı esas alınır.<sup>105</sup> Yönetici atanacaksa hem sayı hem arsa payı tarafından çoğunlukla atanır.<sup>106</sup> Kat maliklerinin ortak yerlerde değişiklikler

<sup>102</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 09.06.1971 T. 969/1-689 E. 359 K. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.11.03.2020.

<sup>103</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 967/1-32 E., 319 K. 25.05.1968 T. Bu yönde diğer kararlar için bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 1997/9213 E., 1997/10826 K. 17.11.1997 T. ve Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 1997/8669 E., 1997/8236 K. ve 25.09.1997 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.03.2020.

<sup>104</sup> Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 1998/10771 E., 1998/9800 K. ve 28.09.1998 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.11.03.2020.

<sup>105</sup> KMK madde 20'ye göre; “Kat malikleri aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça, toplanan avans kapsamında, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine eşit olarak katılırlar. Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılırlar.”

<sup>106</sup> KMK madde 34; “Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir. Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması

yapması, buraların düzgün ve rahat kullanılmasının sağlanması, bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılması için yapılacak tüm yenilik ve ilaveler sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verilecek karar ile yapılır<sup>107</sup>. Anayapıya ait ortak yerlerde bir sorun meydana geldiğinde bu sorunun giderilmesi, maddi bir zarar doğduğunda bu zararın karşılanması, maliklerin arsa payları oranına göre belirlenir<sup>108</sup>. Anagayrimenkul kamulaştırıldığında, kamulaştırma bedeli arsa payına göre malike ödenir<sup>109</sup>. Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararında belirtildiği üzere; 634 sayılı kanun, kat maliklerinin haklarını ve yükümlülüklerini tespit ederken arsa payı esasından hareket etmiştir.

Örneğin; yasanın 20'inci maddesinde anagayrimenkulün genel giderlerine katılmada, 21'inci maddesinde, anagayrimenkulün tümünün harap olması durumunda alınacak sigorta bedelinin kat maliklerine paylaşılmasında, 34'inci maddesinde, yönetici seçiminde kat maliklerinin çoğunluğunun tespitinde daima kat maliklerinin arsa payı gözetilerek düzenlemede bulunulmuştur<sup>110</sup>. Görüldüğü üzere; kat mülkiyetinde, arsa payının önemi büyüktür. Bu nedenle arsa payı oranının düzgün olarak belirlenmesi gerekmektedir.

Uygulamada, bazı durumlarda arsa payı oranları ile bağımsız bölümlerin değerleri orasında orantısızlık ortaya çıktığı görülmektedir. Bu durumda, arsa paylarının bağımsız

---

mecburidir. Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır. Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.”

<sup>107</sup> KMK madde 42; “Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. (Ek fıkra: 1/7/2005-5378/19 md.) Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi halinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır.”

<sup>108</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/7669 E., 2020/861 K. ve 19.02.2020 T. kararında, “üst kattaki banyodan gelen atıkların pis su giderini tıkanması sonucu yukarıdan gelen pis suyun alt kattaki dairenin banyosundan çıktığı ve evi pis su bastığının tespit edildiği, zararın davalıya ait bağımsız bölümün kusurundan kaynaklanması halinde oluşan zararın tamamından, anayapının ortak tesisatından kaynaklandığının tespiti halinde arsa payı oranında davalının sorumlu tutulacağı” yönünde hüküm oluşturulmuştur. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.11.03.2020.

<sup>109</sup> KMK madde 46/7'ye göre; “Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.”

<sup>110</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1972/5-1261 E., ve 1972/870 K. ve 10.01.1973 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.03.2020.

bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir<sup>111</sup>. Anagayrimenkulün, bağımsız bölümlerine özgülenmiş arsa payları ile bu bağımsız bölümlerin değerleri arasında bir orantısızlık olması durumunda, bu orantısızlığın giderilmesi için veya açıkta arsa payı bırakılmışsa ya da eklenti veya ortak yerlere arsa payı ayrılmış ise her malik mahkemeye başvurarak arsa payının düzeltilmesini isteyebilecektir<sup>112</sup>. Burada görevli ve yetkili mahkeme anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesidir<sup>113</sup>.

Aktif dava ehliyeti açısından baktığımızda, arsa payının düzeltilmesi mülkiyet hakkı ile ilgilidir. Dolayısıyla bu hakka sahip kişiler dava açma hakkına sahiptir. Bu kapsamda; kat malikleri yahut kat irtifakı hakkı sahipleri dava açabilir. Dava açma hakkına kat malikleri sahip olduğu için malik dışında bağımsız bölümde kiracı olanlar veya başka bir sıfatla oturanların bu davayı açma hakkı yoktur<sup>114</sup>. Yönetici, kat maliki ise davayı açabilir. Arsa payının düzeltilmesi davasında davacı konumunda olmayan tüm diğer maliklerin ya da kat irtifakı sahiplerinin davalı olarak gösterilmesi zorunludur. Bu hususun nedeni, arsa payının düzeltilmesi anagayrimenkulün bütünü ile alakalı olduğu için tüm maliklerini ilgilendirmektedir<sup>115</sup>.

Arsa payının düzeltilmesi davası herhangi bir zamanaşımı yahut hak düşürücü süreye tabi olmadan her zaman açılabilir. Kat irtifakı kurulurken yahut kat mülkiyetine geçilirken bağımsız bölümler üzerinde arsa paylarının hatalı özgüldüğü hususunda anagayrimenkuldeki tüm maliklerin anlaşmış olmaları ve birlikte başvurmaları halinde tapu memurunca resmi senet düzenlenerek arsa payı oranları düzeltilir<sup>116</sup>.

<sup>111</sup> KMK madde 3/2'ye göre ; (Değişik ikinci fıkrası: 14/11/2007-5711/1 md.) Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir.

<sup>112</sup> Germeç, s. 78.

<sup>113</sup> Görevli mahkeme: Ek Madde 1 (Ek: 13/4/1983-2814/15 madde) “Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.” Yetkili mahkeme HMK ve KMK kapsamında taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

<sup>114</sup> Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 2014/6892 E., 2014/8267 K. ve 05.05.2014 T. sayılı kararında; davacı kooperatifin arsa payının düzeltilmesi istenen taşınmazda tapu maliki olmadığı bu surette aktif husumet ehliyeti yokluğundan davanın reddine karar verilmiştir. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.11.03.2020.

<sup>115</sup> Germeç, s. 79.

<sup>116</sup> Bu husus uygulamada görülmemektedir. Tüm kat maliklerin birlikte başvurusu çatışan çıkarları açısından olanaklı görülmemektedir. Bkz. Germeç, s. 80.

Arsa payının düzeltilmesi ile ilgili Yargıtay kararlarına baktığımızda, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin konu ile ilgili vermiş olduğu bir kararında; "Apartmandaki mevcut bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup>'lerinin farklı olmasına rağmen, tapuya arsa paylarının eşit olarak kaydedildiği ve bunun hakkaniyete aykırı olduğu öne sürülerek arsa paylarının tespit edilerek düzeltilmesi ve tapuya tesciline karar verilmesi talep edilmiştir. 634 sayılı KMK'nın 3. maddesi hükmüne göre, kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi sureti ile kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değeri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi arsa payının düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Kanun gereğince, arsa payı düzenlenmesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payını karşılaştırıp denklik sağlamaya çalışmalıdır. Söz konusu işlem yapılırken de bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat alanı, ısıtma sistemi, aydınlanması, mimarı kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar değerlendirme için esas alınır. Değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları nedenleriyle meydana gelen değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmaz"<sup>117</sup>.

Arsa payının hangi hallerde değiştirileceğini yukarıda belirttik. Bu kapsamda bağımsız bölümler üzerinde, bağımsız bölümün değerinde sonradan meydana gelen değişimler arsa payının değiştirilmesi sonucunu doğurmaz. Arsa payı, bağımsız bölümlerin değeri üzerindeki, sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. Bu hüküm, tüm kat maliklerinin bir araya gelmesi suretiyle ortak beyanları halinde dahi değiştirilemez bağlayıcı bir hükümdür. Kanun koyucu bu düzenlemeyi yaparken KMK madde 44'ü saklı tutmuştur. Belirtilen madde bağımsız bölüm ilavesini düzenlemektedir. Kanunda bağımsız bölüm ilavesi için; "anagayrimenkulün üstüne kat

<sup>117</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/913 E., 2017/10115 K. ve 05.12.2017 T. Benzer yönde bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2015/9964 E., 2016/10111 K. ve 27.06.2016 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/.E.T. 11.03.2020>.

ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24'üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi halleri" sayılmıştır. Bu durumlarda, bağımsız bölüm ilavesi için kat malikleri kurulunun bu hususa oybirliğiyle karar vermesi, 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 gerekmektedir.

İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru önünde yapılacak resmi senetle, kat irtifakı kurulmalıdır. İlave edilecek bağımsız bölümün, anagayrimenkulün tüm bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasına 13'üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması şarttır. Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir. Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından, yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartı ile yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

#### 1.3.4. Ortak Yerler Kavramı

KMK madde 2/b' de ortak yerlerin tanımına yer verilmiştir<sup>118</sup>. Buna göre "Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yerler denir. Kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına da kullanma hakkı denir." Aynı kanun 4'üncü maddesinde ortak yerleri saymak sureti ile detaylı olarak ifade etmiştir. Söz konusu madde kapsamında; "Ortak yerlerin konusu sözleşme

<sup>118</sup> Bu bölümde ifade edilen ortak yerler KMK madde 2/b ve 4 kapsamında anlatılacaktır.

ile belirtilebilir<sup>119</sup>. 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 çamaşırılık 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” ortak yerlerdendir. “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 ile çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri” de ortak yerlerden sayılmaktadır. Kanun burada sayılan şeylere ve yerlere ek olarak ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zorunlu olan diğer şeylerin de ortak yer tanımına gireceğini belirtmiştir. Burada kanunun sayması tahdidi değildir. Yukarıda sayılanların dışında kalıp, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girer<sup>120</sup>.

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti rejimi bağımsız bölümler üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı vermekte iken, ortak yerler üzerindeki mülkiyet ise ortak mülkiyet hükümlerine göre hak ve yetkiler içermektedir. Ortak yerlerin bu özelliği, bağımsız bölüm malikleri arasında husumete yol açtığı görülmektedir.

Genel olarak ortak yer üzerindeki tasarruflar hakkında karar alınacak ise tüm bağımsız bölüm maliklerinin oybirliğini gerektirmektedir<sup>121</sup>. Ortak yerlerin bir diğer özelliği, bu yerlere arsa payı ayrılamayacağı ve kat maliklerinin bağımsız olarak bu yerler üzerinde değişiklik yapamayacağıdır.

<sup>119</sup> Burada ifade edilen sözleşme kat mülkiyeti yahut kar irtifakının kuruluşu esnasında yapılmış olan sözleşmedir. Yani tapu memuru tarafından düzenlenen resmi senettir. Pulak, Tahsin Murat: Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara, 9. Baskı, 2019, s. 79.

<sup>120</sup> Aksan Nar, Şerife: Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, Ankara, s. 34-40.

<sup>121</sup> Germeç, s. 109.



Ortak yerler, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulan taşınmazlarda, kat maliklerinin; mülkiyet hakları ve malik oldukları bağımsız bölümler ve var ise eklentilerin, mimari projede yer verildiği sınırları içerisinde geçerli olan, özel mülkiyet türünde iken bu sınırın dışında kalan yahut bu belirtilen sınırın içinde kalan ancak hukuken ve mantıken özel mülkiyet hakkına dahil edilmesi gerekli olmayan yerlere denir<sup>122</sup>.

#### 1.3.4.1. Mutlak Ortak Yerler ve Ortak Yerlerin Sözleşme ile Belirlenmesi

KMK kapsamında, ortak yerler sözleşme ile tespit edilen ortak yerler ve mutlak ortak yerler olarak ikiye ayrılmaktadır. Kanunun 4'üncü maddesine giren yerler mutlak ortak yerlerden sayılmaktadır. Kat malikleri açısından, üzerinde çok ihtilaf bulunan özellikle kapıcı bölümleri, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük, ortak garajlar, kalorifer daireleri, sığınaklar, genel dam terasları gibi yerler mutlak ortak yer olarak sayılmıştır.

Kanun koyucu, kat maliklerinin oybirliği olsa dahi mutlak ortak yerlerin niteliğinin değiştirilemeyeceğini düzenlemiştir. Belediye tasdikli planda yer alan, kapıcı dairesi, sığınak, genel çamaşırlık, genel garaj gibi ortak yerlerin kat mülkiyetine konu edilmesi veya bunlar üzerinde belirli bir kişi lehine irtifak hakkı tesisi veya başkasına devri mümkün değildir. Bu tür ortak yerler mahiyeti gereği, tüm malikler açısından ortak kullanılmaya, yararlanmaya ve korunmaya bırakılmış yerlerdir. Ortak yerler, bağımsız bölüm gibi bulursa (örneğin kapıcı dairesi, sığınak) dahi kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüme konu olmayacaktır. Başlı başına kullanılmaya elverişli herhangi bir bağımsız bölüm (kat, daire, dükkan vs.) sözleşme ile ortak yer sayılabilecektir<sup>123</sup>. Bununla birlikte söz konusu maddede sayılan, temeller, ana duvarlar, kirişler, kolonlar, perde duvarlar, tavanlar ve tabanlar gibi yapısal özellikleri ve nitelikleri gereği zorunlu olarak ortak yerler için maliklerce aksine anlaşma yapılamaz.<sup>124</sup> Ortak yerler sözleşmede belirtilmemiş, ancak onaylı projede gösterilmiş ise onaylı proje esas alınacaktır.

<sup>122</sup> Pulak, s. 80.

<sup>123</sup> İzahname, s. 22-23; Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.33-34.

<sup>124</sup> Germeç, s. 111.

#### 1.3.4.2. Kullanma, Korunma, Faydalanma İçin Zorunlu Ortak Yer veya Şeyler

KMK madde 4/son fıkrasında, sözleşme ile kararlaştırılabilen ortak yerler ile mutlak ortak yerler dışında kalan yani 4'üncü maddede sayılanlar dışında kalan yerler için de “yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer” kapsamına gireceği belirtmiştir. Bu tip yerlerin, ortak yerlerden sayılabilmesi için ortaklaşa kullanma ve korunma veya faydalanma için “zaruri” olması şartı aranmıştır.

#### 1.3.4.3. Diğer Ortak Yerler

Bazı yapılarda veya binalarda, dam olarak tabir edilen ve yapıları dış etkenlerden korumak için yapılmış olan bölüm, örtülü çatı şeklinde kiremitten imal edilmiş olmayıp, teras şeklinde yapılmış olabilir. Bazı yapılarda bu teras çekme kat ya da çatı katı olarak tanımlanan bağımsız bölümün önünde çevresinde veya arkasında bulunabilir. Bu şekilde yapılarda terasın, KMK madde 4'de yer alan genel dam terası olup olmadığı belirlenmelidir. Bu gibi kısmi dam teraslarının, çatı katı sahiplerine tahsisi (özülenmesi) mümkündür. Bu şekilde olan yapılarda bağımsız bölüm planında kısmi dam terasları da gösterilmelidir. Onaylı projede söz konusu kısmın bağımsız bölüme mi özülendiği yoksa ortak yer olarak mı ayrıldığı belirtilmelidir. Planda çatı katının önündeki teras, çatı katındaki bağımsız bölümün kapsamı içerisinde görünüyorsa çatı katının maliki terasın da maliki olacak ve terası sadece kendisi kullanacaktır. Planda, çatı katının önündeki yahut çevresindeki teras açıkça ortak yer olarak gösterilmiş ise artık sadece çatı katının (bağımsız bölümün) malikinin kullanmasına ve faydalanmasına açık olmayacak tüm kat malikleri KMK madde 16 kapsamında bu ortak alanı kullanabilecektir<sup>125</sup>. Terasın bir kısmı projeye uygun şekilde genel teras olarak ayrılmış ve ortak kullanılan merdivenden terasa çıkış sağlanmış ise bu alandan tüm kat malikleri yararlanabileceklerdir. Projeye göre terasa, çekme katın içinden çıkılabiliyor ise terasın

<sup>125</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 34. Terasın bir kısmı genel teras olarak ayrılmış bir kısmı çekme kat yahut çatı katı sahibine özülenmiş ise ve ortak yer olarak ayrılan yere ancak çekme katın içinden geçilerek çıkılabiliyorsa konut dokunulmazlığının ihlali kuralı da düşünülerek terasın tüm kat maliklerince doğrudan kullanımı düşünülemez. Bu şekilde kullanım KMK madde 23 kapsamında yapılmalıdır. Germeç, s. 113.

tüm kat maliklerince kullanımı söz konusu olmayacaktır. Bu şekilde teras ortak yer sayılmakla birlikte kullanım hakkı çekme kat sahibine aittir<sup>126</sup>.

Bir diğer bazı ortak yerlerden olan, dükkanların önündeki yerlerde ise bazı binaların yahut yapıların en alt katlarında (giriş) lokanta, pastahane gibi yemek yeme içme yerlerinin yahut kıyafet satışının yapıldığı yerler mevcuttur. Avlular ve dükkanların önlerindeki yerler kural olarak ortak yerlerdendir. Tüm bağımsız bölüm maliklerinin bu yerleri kullanma hakkı vardır. Dükkanların malikleri kural olarak, dükkanların önünde bulunan yerlerin müstakil maliki olmadıkları gibi buralardan münhasıran da faydalanamazlar<sup>127</sup>. Burada, teras bölümünde yapılan açıklamalarla aynı yönde olarak avlu bölümünün genel girişi çıkışı yoksa ve sadece bağımsız bölümün içinden geçilebiliyorsa, bu kapsamda diğer kat maliklerinin buradan eylemli yararlanma olanağı yoktur<sup>128</sup>. Bununla birlikte dükkan sahibi önündeki boşluğu yahut bahçeyi çevirmek sureti ile kapatarak buradan diğer kat maliklerinin yararlanmasını ve kullanmasını engelleyemez. Onaylı projede, bu alanın dükkana bırakılacağı yönünde bir düzenleme olmadıkça, dükkan sahibi burayı tek başına kullanamaz. Dükkan sahibinin burayı kullanabilmesi için diğer kat malikleri, dükkan sahibi lehine irtifak hakkı kurabilir yahut yine tüm diğer kat maliklerinin oy birliği ile yapacakları bir sözleşme ile dükkan önündeki alanın, dükkan sahibine bırakılması kararlaştırılabilir<sup>129</sup>.

Genel girişi çıkışı olmayan bahçe açısından ise onaylı projede ortak yer olarak ayrılmış bahçenin genel giriş veya çıkışı yoksa kat maliklerince kullanılamaz. Bahçeye giriş tek bir bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümünden geçerek sağlanıyorsa, malikin izni olmadıkça diğer kat malikleri bahçeyi kullanamayacaktır. Bu şekilde bir durumda bahçeye kapı açma durumu var ise onaylı projede değişiklik yapılarak tüm kat maliklerinin rızaları ile bahçeye kapı açılacak ve kullanım bu şekilde sağlanacaktır<sup>130</sup>.

<sup>126</sup> Germeç, s. 113. Çekme kat sahibi, diğer kat maliklerinin KMK madde 23 kapsamında; “meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.”

<sup>127</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 35.

<sup>128</sup> Germeç, s. 113.

<sup>129</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 36.

<sup>130</sup> Germeç, s. 113.

Depo veya garaj türü yerler bağımsız bölüm, eklenti yahut ortak yer niteliğinde olabilir. Bu şekilde olan depo yahut garaj türü yerlerde niteliği belirlemek için onaylı projeye başvurmak gereklidir. Onaylı projede, arsa payı ayrılmamış, eklenti olarak belirtilmemiş depo ve garajlar ortak yerlerdendir. Onaylı projede, ortak yer olarak gösterilen bir yere arsa payı verilmiş ve tapuya bağımsız bölüm olarak yazılmış olsa dahi bu yer bağımsız bölüm niteliğinde değildir. Tapuya bağımsız bölüm olarak kaydedilmesi söz konusu yere bağımsız bölüm niteliği kazandırmaz. Bu yönde bir işlem geçerli değildir<sup>131</sup>.

### 1.3.5. Yönetim Planı, Mimari Proje, Kat Planı, Vaziyet Planı, Yapı Kullanma İzni

#### 1.3.5.1. Yönetim Planı

KMK madde 28’de yönetim planı; “Yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.” şeklinde ifade edilmiştir. Bu kapsamda yönetim planının içeriğinde; kat maliklerinin hakları, borçları, yetkileri, yükümlülükleri, hangi giderlerin anagayrimenkulün ortak giderleri sayılacağı, bu giderlerin malikler arasında nasıl paylaşılacağı, görev dağılımı, kendisine ait yükümlülükleri yerine getirmeyen kat malikinin sorumlulukları gibi konular yer alabilir<sup>132</sup>. Aynı şekilde ortak yerlere ilişkin düzenlemeler, ortak yerlerin kullanılması, kat malikler kurulunun toplanması, karar alması, kararların kat maliklerine duyurulması, yönetici ve denetçi sayısı, yönetici ve denetçinin seçilme yöntemi, gibi konulara yönetim planında yer verilecektir. Tüm bu belirlemeler yapılırken gerek KMK’nın gerek ilgili diğer kanunların emredici hükümlerine aykırı hükümler içeren yönetim planı hükümleri belirlenemez. KMK madde 27’de açıkça belirtildiği üzere “anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartı ile bu kurul tarafından kararlaştırılır.” Yönetim planında yer alan maddeler kanunların emredici hükümlerine aykırı olamaz. KMK’da yer alan hükümlerden başka şekilde düzenleme yapılamaz. Emredici hükümlere aykırı

<sup>131</sup> Germeç, s. 114.

<sup>132</sup> Öztrak, İlhan: Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C.22, S. 3,1967, s. 113.

yönetim planı maddeleri geçersiz olur ve kat maliklerini bağlamaz<sup>133</sup>. Toplu yapılar açısından, toplu yapılarda yer alan kurulların kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla toplantı zamanlarının belirlenmesi<sup>134</sup>, zorunlu olmayan kurulların faaliyet göstermemesine karar verilmesi, toplu yapı yönetim kurulunun seçimi ve kaç kişiden oluşacağı, toplu yapı blok temsilcilerinin seçimi, blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin seçimi, ada kat malikleri kurulu tarafından ada temsilcisinin seçimi, toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumu, seçimi ve yönetim şekli gibi toplu yapıyı ilgilendiren tüm hususlar yönetim planında düzenlenebilmektedir. Toplu yapılar bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulu, bazen çok geniş alanlara yayılan ve çok sayıda bağımsız bölümü ihtiva eden bir yapılaşma türüdür. Bu kapsamda, kat maliki sayısının fazlalığı, ortak alanlardan faydalanma, ortak gider avanslarının toplanması yahut ortak gider avansı tutarının belirlenmesi, toplu yapı yöneticilerinin seçimi vb. gibi konular ihtilaflara yol açmaktadır. Söz konusu durumlar, ortak yaşamdan kaynaklanan ve mahiyeti gereği hemen çözülmesi gereken uyuşmazlıklar olması sebebi ile yargı yoluna başvurulduğunda, süratli bir şekilde çözüm sağlanmayacaktır. Bu açıdan, yönetim planı hazırlanırken yahut değişiklikler yapılacağına derinlikli, detaylı, doğacak ihtilafları çözmeye yönelik, ortak yaşamdan kaynaklı uyuşmazlıkları bertaraf etmeye odaklı hükümler içermesi yönünde çalışmalar yapılmalıdır.

Yönetim planının genel olarak içeriğine devam ettiğimizde KMK madde 28/1'de yönetim planının, anagayrimenkulün kullanma, maksat ve şeklini düzenleyeceğini belirtmiştik. Burada bağımsız bölümün hangi amaçla kullanılacağına yönetim planında yer alması gerekliliği kanunen ifade edilmiştir. Bu kapsamda bağımsız bölümün konut, dükkan, büro yahut hangi biçimde kullanılacağı yönetim planında yer almalıdır. Bağımsız bölümün kullanılma amacı da emredici hükümlere aykırı olamaz. Yönetim planında, dairelerin hangi amaçla kullanılacağı ve bu amaç dışında kullanılmayacağı hükme bağlanabilir. Örneğin; kat mülkiyetine geçilmiş bir binadaki dairelerin sadece mesken (konut) amaçlı kullanılması kararlaştırılmış ise ve yönetim planında bu şekilde yer almış ise artık bu bağımsız bölümler doktor muayenesi veya serbest mali müşavir

<sup>133</sup> Germeç, s. 672.

<sup>134</sup> KMK madde 29/1; "Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır."

ofisi olarak kullanılamayacaktır. Yönetim planında bağımsız bölümlerin kullanma amacı dışında başka şekillerde faydalanılmasına yasak getirilebilir.

Yönetim planında ortak, yerlerden bazılarının nitelikleri itibariyle bir veya birden fazla bağımsız bölüm malikine özgülenmesi söz konusu olabilir<sup>135</sup>. Böyle bir durumda olduğu gibi kullanım söz konusu olmaktadır. Özgülenen yerler açısından bağımsız bölüm maliki tam yetkili değildir. Söz konusu alanlar üzerinde kendi kararı ile inşaat ve değişiklik yapamaz. Özel amaca özgülenmiş olan mutlak ortak yerlerin kullanımının bir veya birden fazla bağımsız bölüm malikine bırakılması veya diğer maliklerin kullanımının mutlak şekilde yasaklanmasına ilişkin hükümler yönetim planına konulamaz.<sup>136</sup> Maliklerin kullanımını engelleyici hükümler içeren yönetim planı maddelerinin iptali için iptal davası açılabilir. Toplu yapı uygulamasında, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur. Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır. Söz konusu ortak yerlerin tahsisliği durumu yönetim planında da yer alabilir.

Yönetim planını, tüm kat malikleri imzalamalıdır. KMK madde 12/b son cümle kapsamında, anagayirmenkulün sahibi tek bir kişi ise o kişinin, birden fazla malik bulunuyor ise tüm maliklerin imzalaması gerekmektedir. Yönetim planında değişiklikler ise aynı kanun madde 28/3 kapsamında bütün kat maliklerinin 4/5 oyu ile yapılabilir. Bu kapsamda, yönetim planının hazırlanması ve geçerli olabilmesi için tüm kat maliklerinin imzalaması gerekirken, değişiklikler için 4/5 oy çoğunluğu aranmaktadır.

<sup>135</sup> Buradaki özgülenmenin hukuki mahiyetine baktığımızda, ortak yerin kat maliklerinden birine yahut bir kaçına yönetim planı ile bırakıldığı durumlarda, özgülenen kişiler açısından ortak yerin tek başına (münhasıran) kullanımı yani zilyet olma durumu söz konusu olmaktadır. KMK madde 28 düzenlemesi yönetim planının açıkça sözleşme olduğunu belirtmiştir. Ortak yerlerin bir kat malikine özgülenmesi “aynı değil şahsi” bir hak bir talep hakkı doğurmaktadır. Sözleşme niteliğindeki yönetim planı ile aynı bir hak (mülkiyet hakkı) kurulamaz. Çünkü mülkiyet hakkının kazanılabilmesi için borçlandırıcı işlem ve tescil gerekir. Bkz. Karahasan, Mustafa Reşit: Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi, İBD, 2006, C. 80, S. 1, s. 28-29.

<sup>136</sup> Germeç, s. 673.

Kat mülkiyetinin kurulması, KMK madde 13 kapsamında, kat mülkiyetini kuran maliklerce imzalanan yönetim planının ve gerekli diğer belgelerin tapu dairesine verilmesi ile başlar. Bu kapsamda, tamamlanmış bir yapıda kat mülkiyetine geçilmesi aşamasında maliklerden birinin yönetim planını imzalamak istememesi durumunda ne olacaktır. Burada KMK madde 33 kapsamında hakim müdahalesi istenerek, o malikin imzalamış sayılmasına karar verilebilecektir<sup>137</sup>. KMK madde 33, kat malikleri kurulu kararları aleyhine karşı iptal davası açılabilme hakkını düzenlemektedir. Aynı kanun madde 32 kapsamında kat malikleri kurulu kararına karşı aykırı oy kullananlar bunun nedenini belirterek karara imza koyabilirler. Aykırı oy kullananların, toplantıya katılmayanların, kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhinde iptal davası açma hakları vardır<sup>138</sup>. Burada dikkat edilmesi gereken husus, yönetim planını değiştirmek isteyen ancak 4/5 çoğunluğu sağlayamayan kat maliklerinin madde 33 kapsamında iptal davası açıp açamayacağıdır. Sözü edilen madde 33, kat mülkiyeti içerisinde genel bir kuralı yansıtmakta olup yönetim planında değişiklik isteyen her kat malikin de bu hüküm kapsamında iptal davası açabileceği kabul edilmektedir<sup>139</sup>.

Yönetim planının hukuki niteliğine geldiğimizde, KMK madde 28/son cümlede, yönetim planının tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu açıkça belirtilmiştir. Türk Borçlar Kanunu madde 1’de sözleşmenin unsurları yer almaktadır. Buna göre sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve uygun olarak birbirlerine açıklamaları ile kurulur. Burada sözleşme hükmünde olan yönetim planının tarafları ve onların yasal haleflerini bağladığı görülmektedir. Kanunun sözleşme hükmünde olarak nitelendirdiği yönetim planı sadece yönetim planını imzalayan kat maliklerini değil

<sup>137</sup> Ayyıldız, Güneş: Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İstanbul Barosu Dergisi, 2006, C.80, S.2, s. 678.

<sup>138</sup> KMK madde 33; Hakim müdahalesi; “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. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteyebilir. Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder. Tespit edilen süre içinde hakim kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece idari para cezası verilir.”

<sup>139</sup> Germeç, s. 679.

daha sonra kat maliki olanları yahut onların külli ve cüzi haleflerini ve yöneticileri, denetçileri de bağlar<sup>140</sup>.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar KMK ve genel hükümlere göre karara bağlanır. Konu ile ilgili olarak Yargıtay Kararlarına baktığımızda, Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 2008/9229 E., 2008/12777 K., 01.12.2008 T. kararında,<sup>141</sup> “Davacı vekili dava dilekçesinde,

<sup>140</sup> Yönetim planı ve bunda yapılan değişikliklerin bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yeni malikleri bağlaması için yönetim planı ve sayfalarının beyanlar hanesine işlenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte bağımsız bölüm mülkiyetinin devri halinde, yeni maliklerin yönetim planı için imzası alınmayacak sadece resmi senette beyanlar hanesindeki açıklama belirtilecektir. Bkz. İzahname, s. 27.

<sup>141</sup> Benzer yönde kararlar, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/3490 E., 2019/6675 K. 18.11.2019 T. “Dava dilekçesinde, davacının kat maliki olup davalı ... yönetiminin, davacının daireyi satın aldığı günden bu güne değin her yıl kat malikleri toplantısı yapılacağını şifahen davacıya bildirildiği halde bu güne dek hiç bir toplantı yapılmadığını, davalıya itirazda bulunmuş olmasına rağmen, bu durum değişmediğini, açmış olduğu bir davada yönetim planının eline geçtiğini, incelemesi neticesinden Yönetim Planının 32'inci maddesinin KMK'ya aykırı olduğunu ve ayrıca başkaca maddelerinin de keza KMK'ya aykırılık sebebiyle iptaline karar verilmesi istenilmiştir. Mahkemece davanın HMK'nın 115'inci maddesi gereğince usulden reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir. Dava, yönetim planı değişikliği istemine ilişkindir. Davacı tarafca anagayrimenkula ait yönetim planı maddelerinin iptalinin talep edilmiş olduğu anlaşılmalı, bu tür davalarda kurulacak hüküm tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiğinden pasif husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi zorunludur. 634 sayılı KMK'nın 28'inci maddesinin 1'inci fıkrasına göre yönetim planı anagayrimenkulün 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.” Aynı yönde Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 2018/6697 E., 2019/1133 K. ve 19.02.2019 T. kararında “Davacılar vekili, müvekkili ile davalıların ... ilçesi ... mevki 8 pafta 649 parselde kayıtlı taşınmazda kat maliki olduklarını, davalılardan ... AŞ'nin aynı zamanda sitenin inşaatını gerçekleştiren ve yönetim planını hazırlayan şirket olduğunu, “yönetim planının öncelikle 5., 7., 17., 18., 19., 20., 22., 23., 26., 31'inci maddelerinin ve varsa re'sen tespit edilecek diğer maddelerinin 634 sayılı KMK ve genel hükümlere aykırı bölümlerinin iptal edilmesine ve yönetim planının yasaya uygun olarak değiştirilmesine” karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Mahkemece, “Yönetim planında yasaya aykırı bir hüküm her nasılsa yer almış olup da kat maliklerine uygulanmak istendiğinde; ilgili kat maliki, kat malikleri kurulunda diğer kat malikleri ile uzlaşmazsa, yasaya aykırı bu hükmün uygulanması nedeniyle her zaman hakim müdahalesini isteyebilir. Hakim bu başvuruyu 33'üncü madde kapsamında inceleyip, yönetim planının bu hükmünün uygulanıp uygulanmayacağını, buna göre kat malikleri kurulunca alınmış bir karar varsa iptali gerekip gerekmediğini hükme bağlayacaktır. Site kat maliklerinin yapmış oldukları 08/05/2010 tarihli toplantıda Yönetim Planı'nın 17/a, 22/c ve 23'ncü maddelerinin iptali talep edilmiş ancak talep oy çokluğuyla reddedilmiştir. Bu durum karşısında yukarıda yapılan açıklamalar ışığında kat maliklerince ancak bu maddeler yönünden iptal talebinde bulunulabilecektir. İptal davasının konusunu oluşturan maddeler irdelendiğinde; 17/a maddesiyle yapı fiilen tamamlanmamış ise bunların sahiplerinin hizmet giderlerine katılmak zorunluluğunun bulunmadığının düzenlendiği, KMK 20'nci maddesine göre kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekeçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma (Ek ibare: 5711 - 14.11.2007 / m.9) "güçlendirme" ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; katılmakla yükümlü oldukları ancak tamamlanmamış yapılar için anlaşma üzere aidat istenmemesinin Kanuna aykırı bir yönü bulunmadığı anlaşıldığından işbu madde yönünden iptal talebinin reddine; 22/c maddesiyle şirkete ayrıca 22 oy hakkı tanındığı, KMK 31'nci maddesine göre her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahip olduğu ayrıca kat malikleri dışındaki bir gerçek yada tüzel kişinin toplantıya katılamayacağı dolayısıyla mevcut hükmün açıkça Kanuna aykırı



müvekkilinin yöneticiliğini yaptığı dava konusu sitenin kat malikleri 4/5 çoğunlukla toplanarak ve katılanların tamamının oybirliği ile 24.02.2003 günlü yönetim planının

olduğundan iptaline; 23'üncü maddesiyle seçilecek yöneticilerden ikisinin şirket yönetim kurul üyelerinin gösterdiği adaylar arasından seçileceğinin düzenlendiği KMK 32'nci maddesi uyarınca anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetileceği ancak mevcut düzenlemenin kat maliklerinin iradesine ipotek koyduğu ve onu yok saydığı, sitelerin kat malikleri tarafından ticari kaygılar güdülmeden yönetilmesi gerektiği, mevcut düzenlemenin şirketin site yönetimine her daim hakim olması amacıyla yapıldığı, bu amacın KMK'nın ruhuna açıkça aykırı olduğu anlaşıldığı" gerekçesiyle, "davanın kısmen kabulü ile, ... ili ... ilçesi ... köyü 649 parsel sayılı taşınmaz yönetim planının 22/c ve 23 nolu maddelerinin iptaline, davacı tarafın fazlaya ilişkin taleplerinin reddine" karar verilmiştir.

Hükmün davacılar vekili ile bir kısım davalılar vekilleri tarafından temyizi üzerine Dairemizce "dava konusu anagayrimenkulün yönetim planının site malikler kurulu başlıklı 22'inci maddesine göre; kat malikleri kurulunun her yıl Nisan ayının son cumartesi günü toplanacağı belirlenmekle davaya konu olan kararların alındığı 08.05.2010 günlü toplantının niteliği itibarıyla olağanüstü toplantı olduğu, 634 sayılı KMK'nın 29/2'inci maddesinde "Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir" hükmünün düzenlendiği ve bu düzenleme karşısında olağanüstü toplantılarda gündem dışı konuların ele anılıp görüşülemeyeceği anlaşılacakla, mahkemece davaya konu toplantıdaki gündem dışı alınan kararların tümünün iptali gerekirken yazılı şekildeki gerekçe ile yönetim planının 22/c ve 23 nolu maddelerinin iptaline karar verilmiş olması doğru görülmemiştir" gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir. Davacılar vekili, kararın düzeltilmesi isteminde bulunmuştur. Davanın; yönetim planının bazı maddelerinin iptali istemine ilişkin olduğu, sehven yönetim planının bazı maddelerinin görüşüldüğü kat malikleri toplantısının iptali olarak değerlendirilerek karar verildiği anlaşılacakla, kararın düzeltilmesi isteminin kabulü ile Dairemizin 06/06/2017 gün ve 2017/888 E- 2017/5014 K. sayılı hükmün bozulmasına ilişkin kararının kaldırılmasına karar verildikten sonra dosyanın bu kez yapılan incelemesinde: Mahkemece, kat malikleri toplantısında görüşülen yönetim planı maddelerinin iptalinin istenebileceği, diğer bir deyişle kat malikleri kurulunda görüşülmeyen yönetim planı maddelerinin iptalinin istenemeyeceği gerekçesiyle, toplantıda görüşülmeyen maddeler yönünden bir inceleme yapılmadığı, yönetim planının incelenen 17/a, 22/c ve 23 maddeleri yönünden ise, 17. 22. ve 23'üncü maddeleri birden fazla hüküm içermesine rağmen kısmen inceleme yapıldığı, yasaya hangi kısımların aykırı olduğu hükümde açıkça belirtilmeksizin madde numarası belirtilmek suretiyle infazda tereddüt oluşturacak şekilde hüküm kurulduğu anlaşılmaktadır. 634 sayılı KMK'nın 15'inci maddesinde, kat maliklerinin kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahip olduğu, 16'ıncı maddesinde ise, kat maliklerinin anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olduğu, 27'inci maddesinde, anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca yönetileceği ve yönetim tarzının, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılacağı, 28'inci maddesinde ise, yönetim planının anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini düzenlediği, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu, yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyunun şart olduğu ve kat maliklerinin 33.'üncü maddeye göre mahkemeye başvurma haklarının saklı olduğu düzenlenmiştir. 634 sayılı KMK'nın 27'inci maddesinde açıkça belirtildiği üzere, anagayrimenkul kanunların emredici hükümlerine aykırı yönetilemeyeceğine göre, yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemeler yer alamaz. Emredici hükümlere aykırılık, yok veya mutlak butlanla hükümsüzlük hali olup, KMK'na göre her bir kat maliki, belirli bir süre ile bağlı olmaksızın yönetim planının kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemelerinin iptalini isteyebilir. Bunun için ilgili maddelerin kat malikleri kurulunda görüşülmüş olması da gerekmez. Ayrıca, eda davası açılabilirken tespit davası açılmaz. 6100 sayılı HMK'nın 26'ıncı maddesine göre hakim, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır; ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Mahkemece, iptali istenmeyen maddelerin resen yasaya aykırılığı araştırılarak iptaline karar verilemeyeceği gibi, 634 sayılı KMK'nın 27 ve 28'inci maddesine göre yönetim planının değiştirilmesi kat maliklerine ait bir yetki olup, kat maliklerinin yerine geçilerek yönetim planının değiştirilmesi mümkün değildir." Aynı yönde başka kararlar için bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/>

değiştirilmesine 01.10.2006 günü karar verdiklerini ve sitenin ismini de değiştirdiklerini, yönetim planı değişikliğine ilişkin kararın tapu siciline kayıt ve tescili için bu davayı açtıklarını ileri sürerek, yönetim planının değiştirilmesini, bu değişikliğin tapu siciline kayıt ve tescilini istemiş, mahkemece davanın kabulüne, yönetim planının 01.10.2006 tarihli karara istinaden değiştirilerek tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28'inci maddesinin 3'üncü ve son fıkralarına göre; yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır, kat maliklerinin 33'üncü madde uyarınca mahkemeye başvurma hakları saklıdır. Yönetim planının ve sonra yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilir. Bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır. Yasanın bu hükmü dikkate alındığında, anagayrimenkulün yönetim planına ilişkin değişiklikleri yapma görevi, kat malikleri kuruluna verilmiştir. Yapılan değişiklikleri Tapu Sicil Müdürlüğü'ne götürüp yukarıda değinildiği şekilde kütüğün beyanlar hanesine işletilmesi, kat maliklerinin görevi kapsamında bir iştir. Yönetim planı değişikliklerinin iptali de istenmediğine göre, mahkeme kat maliklerinin yerine geçerek yönetim planının değiştirilmesine ve tapuya tesciline ilişkin herhangi bir karar veremez.”

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin bir başka kararında (2009/12939 E., 2010/5919 K., 13.04.2010 T.) “ Dava dilekçesinde, kat mülkiyetli anagayrimenkulün tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planının 31, 32 ve 33'üncü maddelerinin iptali istenilmiş, mahkemece davanın kısmen kabulü ile 32'inci maddenin iptaline, 31 ve 33'üncü maddelerle ilgili davanın konusu kalmadığından hüküm kurulmasına yer olmadığına karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir. Dosyada bulunan bilgi ve belgelerin incelenmesinden, kat mülkiyeti kurulmuş olan dava konusu taşınmazda davacı ve davalıların kat malikleri olduğu ve tüm kat maliklerinin davada taraf olarak yer aldığı, böylece taraf teşkilinde eksiklik bulunmadığı anlaşılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28'inci maddesi "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir." Yönetim planında yer alacak/alabilecek hususlar bu şekilde hükme bağlanmıştır. Bunlar anagayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli, yönetici ve denetçinin

alacakları ücret ve yönetimle ilgili benzeri hususlardır. Fıkranın karşı anlamından çıkan sonuç ise, yönetim ile ilgili olmayan hususlara, örneğin bir veya birkaç kat malikine mülkiyet ve benzeri aynı hak sağlayıcı hükümlere yönetim planında yer verilemeyeceğidir.

Anagayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma maksat ve şeklinin düzenlenmesi kapsamında olarak bazı ortak yerlerin, yönetim planı ile aynı hak bahşetmeyecek biçimde bir veya birkaç bağımsız bölümün kullanımına bırakılması mümkün olup, bu gibi hükümlerin yönetim planında yer alması yasaya aykırılık oluşturmayacak, ancak ortak yerlerde projeye aykırı inşaat ve değişiklik yapılmasına, kapıcı dairesi ve sığınak gibi mutlak ortak yerlerin kullanım hakkının bir veya birkaç bağımsız bölüme bırakılmasına, Yasa'nın 19 veya 44'üncü maddelerindeki koşulların bertaraf edilmesine yönelik hükümlere yönetim planında yer verilemeyecektir. Öte yandan, yönetim planı hükümlerinin, kat malikleri arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Yasanın emredici kurallarına açıkça aykırı olmadıkça veya mahkemece iptal edilmedikçe ya da kat malikleri kurulunca değiştirilmedikçe- öncelikle uygulanması esastır. Uyuşmazlık konusu somut olayda, anagayrimenkulün yönetim planının mahkemece iptaline karar verilen 32'inci maddesinde yer alan "En altta cadde üzerinde bulunan ve tasdikli projede garaj ve alet yeri olarak gösterilen bölümlerin kullanma hakkı 9 ve 12 nolu dairelere aittir" hükmü ile "Ön ve yan bahçelerde ve bina altında projede gösterilmeyip meyil dolayısıyla sonradan yapılacak tesislerin gazino-lokanta gibi tesislerin kullanma hakkı da 9 ve 12 nolu dairelere aittir" hükmü, yukarıda açıklandığı üzere aynı hak bahşetmeyen, mutlak olmayan ortak yerlerde salt kullanım hakkı veren düzenlemeler niteliğinde olup, yasaya aykırı yönleri bulunmamakta ise de, aynı maddedeki "Sığınağın kullanma hakkı 2 nolu daireye aittir" hükmü, sığınak mutlak ortak yerlerden olduğundan kullanım hakkının bir veya birkaç bağımsız bölüme bırakılması yasaya aykırılık oluşturmaktadır. Bu nedenle, yönetim planının 32'inci maddesinin yalnızca sığınakla ilgili hükmünün iptaline karar verilmesi, maddedeki diğer hükümlere yönelik istemin reddine karar verilmesi gerekirken, maddenin tümüyle iptaline karar verilmesi isabetli değil ise de, temyiz eden davalı tarafın bu yöne ilişkin bir temyiz itirazı bulunmadığından bu husus bozma nedeni yapılmamış, aşağıdaki bozma nedenlerine göre davalı tarafın temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

Yönetim planının 31'inci maddesinde yer alan 'Teras katların ön, arka ve yanları teras kat sahiplerine aittir, münhasıran onlar tarafından kullanılır. Buraya kimse çıkamaz. Tam kata iblağ edildiğinde diğer kat malikleri buna itiraz etmemeyi, gerekli muvafakati vermeyi şimdiden kabul ederler. Teras kat sahipleri şimdiden buraya çiçek seri kabilinden demir veya duvarla kapatabilir ve lüzumlu inşaat malzemesi insan asansörleri ile taşınacaktır. Çatı katları bir altındaki dairenin büyüklüğüne yakın veya biraz fazla yapıldığı takdirde bir altındaki daire kadar masraflara iştirak edecektir" hükmü ile 33'inci maddedeki "1 ve 12 nolu dairelerin yanında ve arkasındaki toprak dolu gözüken ve kazı neticesi çıkan yerler bu dairelere aittir" hükmünün, ortak yerlerde bazı bağımsız bölüm maliklerine mülkiyet benzeri haklar tanıdığı, projeye aykırı inşaat ve değişiklik yapılmasına, böylece Yasa'nın 19 ve 44'üncü maddelerindeki koşulların bertaraf edilmesine yönelik olduğu, Yasaya aykırılık oluşturduğu açıktır. Kat mülkiyetli anagayrimenkulün tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planındaki bu hükümler var olmakta devam ettiği sürece, bu hükümlerin iptalinin istendiği bir davanın konusuz kaldığından söz edilmesi mümkün değildir. 31 ve 33'üncü maddelerde tanımlanan hakların kullanılmış olup olmamasının, öngörülen imalatların yapılıp yapılmamasının bu sonuca etkisi yoktur. Açıklanan nedenlerle, yönetim planının 31 ve 33'üncü maddelerinin de tümüyle iptallerine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.”

Görüldüğü üzere yönetim planı, anagayrimenkulün ve bağımsız bölüm maliklerinin neredeyse anayasası durumunda olan, yapılması zorunlu ve tüm kat maliklerini bağlayan (külli ve cüzi haleflerini de) değiştirilmesi için belli şekil şartları olan tapu dairesinde saklanması zaruret teşkil eden bir sözleşmedir.

#### 1.3.5.2. Mimari Proje

KMK madde 12/a'da mimari projenin tanımı yapılmıştır <sup>142</sup> . Buna göre; “Anagayrimenkulde, yapının veya yapıların ruhsat eki projesine uygun, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri

<sup>142</sup> Bu tanım Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik tanımlar, madde 4/h fıkrasında tekrar edilmiştir.

ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtilmek suretiyle kat planları ayrı ayrı gösterilen, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan idarece onaylı projeye mimari proje denir.”

Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulması için yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planı ile birlikte tapu idaresine verilmesi zorunlu belgelerden biri de mimari projedir. Gerek klasik kat mülkiyetinde gerek ise toplu yapılar açısından hazırlanması ve tapu dairesine teslimi gerekmektedir. Yönetim planı, anagayrimenkulün gerek yönetimi gerek kat maliklerin birbiri ile ilişkileri, bağımsız bölümlerin hangi amaçla kullanılacağı gibi hukuki açıdan bağlayıcı bir sözleşme niteliğinde olup, mimari proje de yönetim planı ile sınırları belirlenmiş anagayrimenkulü teknik açıdan ifade eden, yapıların büyüklükleri, konumları, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa paylarını gösteren idare tarafından onaylanmış projedir. Anagayrimenkulün mimari projeye uygun olarak yapılması gereklidir. Yapılar üzerinde daha sonra mimari projeye aykırı girişimler yapılmış ise eski hale getirme yani mimari projeye uygunluk istenir<sup>143</sup>.

<sup>143</sup> Mimari projeye aykırı inşaat yapılan bir somut olayda, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/4656 E., 2017/7773 K. ve 16/10/2017 T. sayılı kararında; “Davacı vekili dava dilekçesinde, müvekkili ...'nun ... ili, ... ilçesi, ... köyünde kain ve tapunun 8-9 pafta, 3132 parsel sayılı taşınmazın 27 numaralı bağımsız bölümünün maliki olduğunu, davalının da aynı taşınmazın 9 numaralı bağımsız bölümünün maliki olduğunu, davalı tarafın ortak alana kat mülkiyetine, plan ve projeye aykırı olarak imalatlar ilaveler yaptığını belirterek davalı tarafın yapmış olduğu bu imalatların yıkılarak projeye uygun eski haline getirilmesi istenilmiştir. Mahkemece açılan davanın kabulüne, mahkeme dosyasındaki 11.01.2015 tarihli bilirkişi raporunu ve ekindeki krokinin karar eki sayılarak bu raporda belirtilen şekilde davalının proje dışı zemin kat planı üzerindeki (A) harfi ile gösterilen yerde 15 metrelik pergole imalatı, zemin kat üzerinde (B) harfi ile gösterilen yerde 3,33 m<sup>2</sup>'lik alanın, zemin katında mimari projede 4 aks üzerindeki duvarda kapatılan 2 adet pencerenin eski hale getirilmesine aynı duvarın ortasına açılan pencerenin kapatılarak mimari projeye uygun eski haline getirilmesine, çatı kat planı üzerinde (D) harfi ile gösterilen yerde 14,42 m<sup>2</sup>'lik alanın yanları tuğla duvar üstü ahşap ile kaplanılarak oluşturulan kapalı alanın, çatı kat üzerinde (E) harfi ile gösterilen yerde 10,54 m<sup>2</sup>'lik teras alanı üzerindeki ahşap pergole, imalatlarının projeye aykırı olduğu bu imalatların binayı statikğine zarar vermeyeceği binaya monte edildiği noktalardan bina ile ilişkisinin kesilerek yıkılmasını sağlanmasına çatı katındaki kapalı alanın önce ahşap tabliyenin kaldırılarak tuğla duvarların yıkılması şeklinde öncelikle bunların davalı tarafça kararın kesinleşmesinden itibaren takdiren 60 gün içerisinde yerine getirilmesine davalı tarafça yerine getirilmediği takdirde davacı tarafından yerine getirilmesine bedelinin davalı tarafından alınmasına, bilirkişi raporundaki 1. kat ön cephe - 3 aksı arasındaki balkonun üstü ahşap pergole zemin kat planı üzerinde (C) harfi ile gösterilen yerdeki 1,4 m<sup>2</sup>'lik alanda yerden 90 cm yüksekliğinde kapakları PVC üstü seramik kaplı dolap imalatlarının ise projeye aykırı olmadığı nedeniyle bu yönde ki talebin reddine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, mahkemece mimari projeye aykırılıklar tespit edilerek, eski hale getirilmesine karar

### 1.3.5.3. Kat Planı, Vaziyet Planı, Yapı Kullanma İzin Belgesi

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik madde 4/ğ fıkrasında kat planı tanımlanmıştır. Buna göre; “Mimari projede, yapının her bir katının kullanımını, niteliğini, konumunu, ortak yerlerini, alanlarını ve üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine esas numaralarını gösteren plana kat planı denmektedir.” Anayapıda yahut yapılarda kat planlarına aykırı inşaatlar meydana gelmesi halinde diğer kat malikleri tarafından, yapılan değişikliklerin giderilmesi, yapının kat planına uygun halde getirilmesi istenebilir<sup>144</sup>.

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik madde 4/j fıkrasında; “Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak onaylı imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış, mimarî projede yer alan yerleşim planına” demek sureti ile vaziyet planı tanımlanmıştır.

Yönetmelik madde 4/k fıkrasında yapılan tanım ile yapı kullanma izin belgesi ifade edilmiştir. Bu kapsamda; “Yapının tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer idarelerce verilmiş izin belgesini”

---

verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığından ilk derece mahkemesinin kararı onanmıştır.” <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.03.2020,

<sup>144</sup> Somut örnek olarak; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/2641 E., 2018/1927 K. ve 19/03/2018 T. sayılı kararında; "Davacılar vekili dava dilekçesinde; yönetim planının 3.maddesi uyarınca davalıların kat maliklerince oy birliği ile karar alınmadan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlere dahil edilmek suretiyle ortak alanlara el koymasının ve projeye aykırı düzenleme yapmasının yerinde olmadığı, diğer taraftan davalıların yönetim planının 12. maddesine aykırı olarak tapuda mesken olarak gösterilen taşınmaz kat maliklerinin oybirliği kararı olmadan lokanta olarak kullandıklarını bildirilerek ortak alanlara müdahalenin men'i, projeye aykırılıkların, yönetim planı ve KMK'ya aykırı uygulamaların giderilmesi, müdahale edilen ortak alanların projeye, yönetim kuruluna uygun olacak şekilde eski hale getirilmesi, tapuda mesken olarak gözüken taşınmazın işyeri olarak kullanılmasına son verilmesi istenilmiş, mahkemece; davanın kısmen kabulü ile ortak alan ve mimari projede sığınak ve kalorifer dairesi olarak görünen kısmın, davalılar tarafından mutfak olarak kullanıldığı belirlenmekle, bilirkişi raporu eki krokide (II. Bodrum kat planı) turuncu renkle gösterilen kısma vaki müdahalenin men'ine, bu kısmın projesine uygun hale getirilmesine, Zemin katta dairenin ana girişindeki merdiven kovanında mevcut kapının kapatılması (zemin kat planında turuncu renk ile gösterilen) ve zemin kattın aşağı 1 ve 2. bodrum katlara iniş merdiveninin kapatılması (zemin kat planında mavi renkte gösterilen) şeklindeki davalıların müdahalelerinin men'ine, bu kısımların eski hale getirilmesine, 21/11/2013 tarihli bilirkişi ek rapor eki zemin kat planı, 1. Bodrum kat planı, 2. Bodrum kat planı krokilerinin karar eki sayılmasına, Davalılara 1 ve 2 nolu bentlerdeki aykırılıkları gidermesi için 1 aylık süre verilmesine karar verilmiştir.” E.T.: 11.03.2020, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>

ifade eder. Yapı kullanma izin belgesinin bir takım işlevleri mevcuttur. Öncelikle bu belge alındığında yapının, imar planına, imar yönetmeliğine, inşaat izni ve imar mevzuatına göre yapılmış olduğu anlaşılır. Yapının tamamlandığı ve fen, sağlık açısından yapının kullanılmasında sakınca olmadığı da ortaya konmaktadır<sup>145</sup>. İnşaatın bitimi yapı kullanma izinin verildiği gün olarak kabul edilmektedir.

Burada sayılan belgelerden olan mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planının, kat mülkiyetine geçiş için muhakkak hazırlanması ve tapu dairesine teslim edilmesi gerekmektedir. Aksi halde anagayrimenkulde kat mülkiyeti tesis edilemeyecektir. Toplu yapılar açısından da aynı hükümler geçerlidir. En nihayetinde yapıların toplu yapı olarak kabul edilebilmesi için üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olmalıdır. Dolayısıyla tüm bu sayılan belgelerin toplu yapılar açısından da hazırlanması gereklidir.

#### **1.4. TOPLU YAPI KAVRAMININ UNSURLARI**

##### **1.4.1 Toplu Yapı Kavramı**

28.11.2007 tarih ve 26714 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 14.11.2007 kabul tarihli ve 5711 sayılı KMK’da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’un 22’inci maddesinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna 65’inci maddeden sonra gelmek üzere “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlıklı “Dokuzuncu Bölüm” altında maddeler eklenmiş ve mevcut 66 ve 67’inci maddeler 75 ve 76’ıncı maddeler olarak teselsül ettirilmiştir<sup>146</sup>. Toplu yapılara ilişkin hükümler, kanunun 66 ve 74’üncü maddeleri dahil bu maddeler arasında düzenlenmiştir.

5711 sayılı kanundan önceki dönemi ikiye ayırarak incelediğimizde, KMK’nın ilk yasalaştığı dönem olan 1965 yılında, kanun tek parsel tek yapı, tek yapıda birden fazla bağımsız bölüm teorisi üzerinde şekillenmiş ve yasalaşmıştır. Kanunun yapıldığı dönemde öngörülmeven ancak birinci bölümde detaylıca ifade ettiğimiz sosyal ve

<sup>145</sup> Yapı kullanma izin belgesinin alınması her ne kadar yapının tamamlandığına karine teşkil etse dahi aksini ispat mümkündür.

<sup>146</sup> Bkz. Resmi Gazete; <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/11/20071128-1.htm>. E.T. 08.12.2021.

ekonomik etkenler karşısında, tek parsel, tek yapı düşüncesi zamanla yetersiz kalmış ve tek parsel, tek yapı türünde yapılaşmanın yanı sıra tek parsel birden fazla yapı yapılmaya başlamıştır. Uygulamada yer alan ancak kanunda yer bulamayan bu hususun önüne geçmek için 1983 yılında 2814 sayılı kanun ile KMK’da değişiklik yapılarak Ek-3’üncü madde eklenmiştir. Ek-3’üncü madde ile “Birden Çok Yapılara Uygulanacak Özel Hükümler” başlığı altında, bir parselde birden çok yapı yer aldığı anda uygulanacak hükümler sıralanmıştır. Blok kavramı da yine bu değişiklik ile getirilmiştir. Bu hükümler de uygulama karşısında yetersiz kalmıştır. Artan nüfus ve konut ihtiyacı büyük sitelerin kurulmasına neden olmuş, artık tek parselde yapılan yapıların yanı sıra birden fazla parselde birden fazla yapı yapılmaya başlanmıştır. Bu husus, kaçınılmaz olarak KMK’nın değiştirilmesi ile sonuçlanmıştır.

5711 sayılı kanunun genel gerekçesine baktığımızda, 634 sayılı kanunun ilk yürürlük halinde bulunan tek parsel, tek yapı düşüncesinin yukarıda da belirtildiği şekilde kırsal kesimden şehirlere göçün artması, parseller üzerinde yapıların çok sayıda bağımsız bölümü kapsayan büyük blok inşaatlarına dönüşmesi, aynı parselde ortak alt yapı, yer ve tesislere sahip birden çok blok yapının yer alması gibi nedenlerle bir takım değişikliklere gidilmiştir. Gerekçeye göre toplu yapı uygulamasının başlaması ile bir arsa üzerinde birden çok yapıya ilişkin hüküm olan ek 3’üncü madde yetersiz kalmıştır. Toplu yapılarda zorunlu olarak kamuya bırakılan yol, park, ortak yer ve tesisleri olan birden çok yapının farklı parseller üzerinde inşa edilmesi sonucunu getirmiştir. Başlangıçta tek parsel esasından düzenlenen kat mülkiyeti rejimi, farklı parseller üzerine inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle birlikte bağlantılı birçok yapının, sayıları yüzü geçen bazen binleri bulan bağımsız bölümün uygulamada mülkiyet, yönetim, ortak giderler gibi konularda ortaya çıkan sonuçlara cevap vermek amacıyla bu hükümlerin getirildiği ifade edilmiştir<sup>147</sup>.

Tüm bu gelişmelerden sonra 634 sayılı kanuna toplu yapılar uygulaması dahil edilmiş ve 66’ncı maddede toplu yapılar tanımlanmıştır. Buna göre; “Toplu yapı, bir veya

<sup>147</sup> KMK’da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/132) İşbu gerekçede ayrıca toplu yapıya ilişkin hükümlerin bir arada bulunmasının uygulamada kolaylık sağlayacağı öngörülmüş ve kanun yapısının korunmasının daha doğru olacağı ifade edilmiştir. TBMM 23. Dönem Yasama Yılı, 2, S. Sayısı 35 Bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss35.pdf>. E.T. 11.03.2020.



birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.”

Kanun kapsamında bir yapıya toplu yapı denilebilmesi için öncelikle parsellerin imar parseli olması gerekmektedir. İmar parseli niteliğinde olmayan gayrimenkuller üzerinde toplu yapılar kurulamayacaktır<sup>148</sup>. Parsellerin birbirine bitişik veya komşu olması şarttır. Bu parseller arasında kalan park yeri, yeşil alan, yol, meydan, otopark gibi kamuya ayrılan yerler dikkate alınmaz. Onaylı bir imar planına göre ortak alt yapısı, sosyal tesisleri, ortak tesisleri olmalıdır. Söz konusu yerler yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı olmalıdır<sup>149</sup>.

KMK madde 66/2'nin son iki cümlesini tekrar incelediğimizde; “Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişki kurulamaz” denmiştir. Kanunun lafzını ve içeriğini birlikte irdelediğimizde son cümleden çıkan anlamın birden fazla imar parseli üzerinde kurulan toplu yapılarda bu parseller bir bütünlük oluşturduğundan tek tek parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti kurulamayacağına yönelik bir düzenleme olduğunu görmekteyiz<sup>150</sup>. Burada toplu yapı kapsamındaki bütün parsellerin kat mülkiyeti rejimine geçirilirken bütünlük sağlanması ve bu yönde işlem görmesi gerekliliği vurgulanmıştır<sup>151</sup>.

KMK madde 66/3; “Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.” denilmiştir. Buradan da açıkça belli olduğu üzere tek parsel tek yapı prensibinden ayrı bir düzenlemeye gidildiği görülmektedir. Şöyle ki;

<sup>148</sup> Kadastro parselleri üzerinde toplu yapı kurulamayacaktır. İmar parseli, belediyeler veya yetkili kurumlar tarafından imar mevzuatına göre yapılan, imar düzenlemesi çalışmalarından sonra oluşmuş parsellere denmektedir. Pulak, s. 668.

<sup>149</sup> Ertaş, s. 663.

<sup>150</sup> Ertaş'a göre söz konusu ifadedeki “çelişkinin yorumu imkansızdır”. Kendisi söz konusu ifadeyi; “birden fazla imar parselinde kurulan, kat mülkiyetinde ayrıca münferit parseller üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz” şeklinde yorumlamıştır. Bkz. Ertaş, s. 663.

<sup>151</sup> Bkz. KMK'da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/332), madde gerekçeleri, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss35.pdf> . E.T.11.03.2020.

KMK madde 1’de açıkça, tamamlanmış bir yapının kat mülkiyetine konu olabileceği ifade edilmiştir. Devamında, aynı maddenin 2’inci fıkrasında yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere malik tarafından irtifak hakları kurulabileceği belirtilmiştir. Görüldüğü üzere, tek parselden oluşan bir arsa üzerinde bir yapı var ise kat mülkiyetinin tamamlanması için bu yapının bitirilmiş olması şarttır. Bir veya birden fazla parselde birden fazla yapı, yani toplu yapılar mevcut ise kat mülkiyetine geçiş için tüm yapıların tamamlanmasına gerek yoktur. Yapılar tamamlandıkça tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilir.

#### 1.4.2. Toplu Yapı Unsurları

KMK’nın 66’ncı maddesi ve Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik madde 4/i bendinde toplu yapılar tanımlanmıştır<sup>152</sup>. Kanun ve Yönetmelik kapsamında tanımlama yapılırken kavram, unsurlar üzerinden ifade edilmiştir. Bu açıdan toplu yapılardan söz edebilmek için bu unsurlar göz önünde tutulmalıdır. Bu unsurlar toplu yapıların bitişik veya komşu olan bir veya birden çok imar parseli üzerinde kurulmuş olması, toplu yapıların belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olması, toplu yapıların alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı olmasıdır. Kanunun lafzından yola çıkarak bir çıkarım yapmak gerekir ise bir veya birden çok parsel üzerinde sadece yapıların yer alması yeterli olmayıp, bu yapıların gerek alt yapı tesisleri gerek ortak kullanım yerleri veya sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimleri bakımından bağlantılı olmalıdır.

##### 1.4.2.1. Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Üzerinde Yapıların Olması

KMK’daki tanımdan görüleceği üzere toplu yapılar, bir veya birden fazla imar parseli üzerinde kurulabilmektedir. Tek imar parseli üzerinde birden fazla yapı veya birden

---

<sup>152</sup> Yönetmelikteki tanıma göre toplu yapılar; “Bir veya uygulama imar planında belirlenen birden çok imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı” ifade eder.

fazla imar parseli üzerinde birden fazla yapı şeklinde ortaya çıkmaktadır<sup>153</sup>. Bu şekilde kurulan yapılar, diğer unsurların da bulunması halinde toplu yapı kavramı içinde değerlendirileceklerdir. Burada açıklanması gereken hususlarından bir diğeri, bir imar parseli üzerinde birden çok yapı bulunması halinde ve bu yapıların belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı olması gerekmektedir. Bu şekilde toplu yapı kavramının içerisinde kendilerine yer bulabilmektedirler. Tek parselde toplu yapı kurulacak ise birden fazla yapı mevcut olmalı bu yapıların alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetleri ve bunların yönetimi birbiri ile bağlantılı olmalıdır.

Bir veya birden fazla imar parseli üzerinde alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı “birden çok yapı” bulunmalıdır. Burada kanunun söylemek istediği “birden çok yapı” kavramı bağımsız bölüm barındıran yapılardır. Örneğin; parselde bağımsız bölümü oluşturan ana yapının haricinde otopark veya havuz bulunması durumunda, havuz veya otopark bağımsız bölüm ihtiva eden yapı kavramına girmeyeceği için toplu yapı unsurlarını karşılanamamış olacaktır. Bu kapsamda, otopark veya havuz sosyal tesis yahut ortak yer olarak nitelendirilebilir ancak yapı değildir. Tek bloklu yapılar da yine toplu yapı kavramının unsurunu oluşturmamakta ve klasik kat mülkiyeti hükümleri içerisinde kalmaktadır<sup>154</sup>.

---

<sup>153</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında imar parseli, imar adaları içerisindeki kadaströ parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklini ifade eder. İmar adası imar planındaki esaslara göre meydana gelen adaya denir. Kadaströ parseli ise kadaströ yapıldığı zaman kadaströ adaları içerisinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir. Kadaströ kavramı ise en basit tanımla taşınmazların tescilli ve çiziminden oluşmaktadır. Daha geniş tanımıyla ise bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin alanların, hukuksal durumlarının sınırlanması ve değerlerinin devlet eliyle plana bağlanmasını ifade eder. Bir ülkede kadaströ yapılması düzenli ve sağlam bir tapu sicili için şarttır. Her ne kadar özelden genele doğru bir tanım yapmış olsak da imar parseli tüm bu tanımlar içerisinde en küçük sınırlandırma biçimidir. Detaylı bilgi için bkz. Toker, Kemalettin: Türkiye’de Çeşitlerine Göre Kadaströ Süreçlerinin Analizi, Tapu Ve Kadaströ Genel Müdürlüğü, 2015, E.T. 05.03.2020. <https://tapu-kadaströ.net/index.php/makaleler/diger-tapu-kadaströ/620-tapu-kadastronun-sanat-yaklasimi-kemalettin-toker>

<sup>154</sup> Kaşıkçı, Günseli: Toplu Yapıların Denetimi, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 14.

#### 1.4.2.1.1. Tek Parsel Toplu Yapı

KMK’da toplu yapılar, kat maliklerine göre değil, objeye yani toplu yapıya konu tesis ve hizmetlere dayalıdır. Bu kapsamda tek parsel toplu yapılarda parsel üzerindeki tüm kat maliklerine, komşu parsel toplu yapılarda bir parselde yer almakla birlikte tüm parsellerdeki kat maliklerine özgülenmiş, ortak yer ve tesislerin varlığı toplu yapıyı oluşturmaktadır.<sup>155</sup> Bu açıdan toplu yapıyı oluşturan parsellerin sayısına göre toplu yapı çeşitlerini ifade etmekteyiz. Toplu yapı tek bir parselde kurulu ise tek parsel toplu yapı, üst sınırı olmaksızın birden fazla parselde kurulu ise komşu parsel toplu yapı şeklinde ifade edilmektedir. Bu ifadeler kaynağını, KMK’nın 66’ncı maddesinde yer alan düzenlemelerden almaktadır.

Tek parsel toplu yapı, tek parsel-tek yapı ilişkisini oluşturan klasik kat mülkiyetinden farklı olarak, parselde yer alan birden çok yapının; “alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı” ifade etmesidir. KMK madde 66/1 incelendiğinde bu sistemin iki boyutlu bir özellik taşıdığı görülecektir. Tek parsel toplu yapı dendiğinde; bloklardan veya münferit bağımsız bölümlerden, ya da her iki yapı türünün birlikte bulunduğu karma bir yapılaşmanın tek parselde bulunması anlamı çıkmaktadır. Tek parselde bulunan ve tek bir yapıdan, ancak birden fazla bağımsız bölümden oluşan tek anayapı klasik kat mülkiyetine cevaz vermektedir. Klasik kat mülkiyetini oluşturan tek anayapının yanında, değişik bölümlerde otopark, havuz, kalorifer kazanı gibi ortak yer ve tesisler bulunsa dahi bunların toplu yapı olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Toplu yapıdan bahsedebilmemiz için, olması gereken parselde dağılmış birden fazla bağımsız bölümü içeren yapıların bulunması zorunluluğudur. Bu durum ise birden fazla bloktan veya birden fazla münferit bağımsız bölümden oluşan ya da her ikisinin de yer aldığı karma yapılardan oluşmaktadır<sup>156</sup>. Tek parselde, birden fazla blok yapının yahut münferit bağımsız bölümün yer aldığını düşündüğümüzde, kat mülkiyetine geçişte vaziyet planında, hiçbir ortak yer ayrılmasa bile, parsel zemini ortak yer niteliğindedir.

<sup>155</sup> Özmen, Saba/Kır, Hafize: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar, 1. Baskı, İstanbul, 2010, s. 127.

<sup>156</sup> Şengül, s. 52.

Bu kapsamda, tek parsel toplu yapı oluşacaktır<sup>157</sup>. Tek parsel toplu yapıda, kendi parseli dışında başka parselde veya başka parseldeki bir bağımsız bölümde, eşyaya bağlı mülkiyet esaslarınca sahip olması, bu tek parsel toplu yapıyı komşu parsel toplu yapıya dönüştürmeyecektir<sup>158</sup>. KMK madde 66/1'den açıkça belli olduğu şekli ile bir yapı birliğine toplu yapı dememiz için, tek parsel üzerinde birden çok blok yahut münferit bağımsız bölüm olmalı ve bu yerlerin alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı olması gerekmektedir.

Arsa payları açısından ise arsa payı ve buna bağlı aynı haklar, her bir bağımsız bölümün içinde yer aldığı parselde göre dağıtılacaktır. Birden çok blok bulunan parselde, bağımsız bölümlerin farklı bloklarda yer alması nedeniyle, bağımsız bölümlerin değeri farklı farklı olacaktır. Arsa payı bu blokların birbirleri arasında yarattığı değer farklılıkları dikkate alınarak hesaplanacaktır<sup>159</sup>.

#### 1.4.2.1.2. Komşu Parsel Toplu Yapı

KMK madde 66/2'de "topluları kapsamındaki imar parsellerinin birbirine bitişik veya komşu olmaları şartı" ifade edilmiştir. Görüldüğü üzere, kendi içerisinde ikiye ayrılmaktadır. Buradaki bitişik kavramı sözlük anlamı itibariyle yan yana olan anlamına gelmektedir. Konumuz açısından yorumlarsak arasına başka bir parsel yahut kamuya ayrılmış bir alan girmeyen parselleri anlamaktayız. Komşu kavramı ise 5711 sayılı kanun ile 634 sayılı kanuna getirilmiştir. İlk kez bu kavram 5711 sayılı kanun değişikliği ile kanunda yerini almıştır. Komşu kavramı, Adalet Bakanlığı'na ait hukuk sözlüğünde ve Türk Dil Kurumuna ait güncel sözlükte, sınır ortaklığı bulunan, mücavir şeklinde tanımlanmıştır<sup>160</sup>. Günümüzde kullanılan anlamı ile komşu kavramı düşünüldüğünde sadece sınır ortaklığı veya bitişik yapılar anlamında olmayıp birbirine

<sup>157</sup> Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 251.

<sup>158</sup> Örneğin; "tek parsel toplu yapıda komşu parselde kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüm satın alınarak yönetim ofisi olarak kullanılıyorsa ve bu bağımsız bölümün mülkiyet hanesine bağımsız bölümün toplu yapı parselinin numarasının yazılması halinde, bu yönetim olarak kullanılan bağımsız bölüm toplu yapı ortak yeridir. Ancak bu toplu yapı hala tek parsel toplu yapıdır." Bkz. Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s.249.

<sup>159</sup> Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 249.

<sup>160</sup> <http://www.sozluk.adalet.gov.tr/Kom%20c5%9fu>, <https://sozluk.gov.tr/>. E.T. 11.03.2020.

yakın yapılar ve parseller için de bu kavram kullanılmaktadır. 634 sayılı KMK madde 66/2 ikinci cümlesinde “parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler” açısından bu parsellerin komşu sayılacağı ve toplu yapılar kapsamına gireceği ifade edilmek istenmiştir. Yerleşim projesine göre, üzerinde toplu yapı kurulmuş ve en az üç parselde, ortak altyapı, yer, tesis veya hizmetlerden yararlanan ancak birbirine bitişik olmayan parseller komşu parsel olarak nitelendirilebilir. Örneğin; toplu yapı birbirine bitişik üç parselde kurulmuş ise bir ve ikinci ile ikinci ve üçüncü parseller bitişik bir ve üçüncü parseller komşu parseldir<sup>161</sup>.

Bulunduğu parselde toplu yapı niteliği taşıyan komşu parsellerin, birlikte toplu yapı oluşturması durumunda, bağlantılı yapıların hangi parselde yer aldığına bakılmaksızın ya da eşyaya bağlı mülkiyet konusu parsel var ise bu parselin, toplu yapı ortak yeri niteliğine bağlı olarak tek bir toplu yapıyı oluşturduğu ifade edilebilir<sup>162</sup>. Burada KMK madde 66/2 üçüncü cümle devreye girmektedir. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Burada, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa tek tek parseller üzerinden ayrı ayrı toplu yapı kurulamayacağı, yapının bir bütün olarak toplu yapı olduğu şeklinde yorumlanmaktadır.

Kanunun açık ifadesi kapsamında, bir yapının toplu yapı ifade edilmesi için alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok yapı içermesi gerekmektedir. Bu şekilde, bir ilişkinin varlık sebebinin ortak yer kavramına dayandığı görülmektedir. Komşu parsel toplu yapıyı doğuran bir diğer temel faktör, o parseldeki bağımsız bölüm ve eklentiler dışındaki yer, yapı ya da tesislerin o parselde bağımsız bölümü bulunmayan diğer parsel kat maliklerine özgülenmesidir<sup>163</sup>. İmar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılan toplu yapıların bu yapı içerisindeki bağımsız bölüm maliklerine hak ve yükümlülükler getirmektedir. Ortak yapı ve tesisleri barındıran parselde yer alan

<sup>161</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 823.

<sup>162</sup> Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 252.

<sup>163</sup> Şengül, s. 56.

bağımsız bölüm malikleri, komşu parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin bu ortak alan ve tesisleri kullanmalarına katlanma yükümlülüğüne, bu yer ve tesisleri kullanan parsel bağımsız bölüm malikleri de ortak giderlere katılma yükümlülüğüne uymak durumundadır. Bununla beraber bu ilişki hangi parselde yer aldığına bakılmaksızın ortak yerlerin yönetiminde, tüm bağımsız bölüm maliklerine söz sahibi olma hakkını da beraberinde getirmektedir<sup>164</sup>.

#### 1.4.2.2. Yapıların Belli Bir Onaylı Yerleşim Planına ve Mimari Projeye Göre Yapılmış ve Yapılacak Olması

Toplu yapıların kanunda sayılan bir diğer unsuru, yapıların belli bir onaylı yerleşim planına ve mimari projeye göre yapılmış veya yapılacak olmasıdır. KMK madde 68/1’de vaziyet planı tanımlanmıştır. Buna göre vaziyet planı; “Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış” plandır. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik kapsamında yerleşim planı ifade edilmiştir. Buna göre, “ Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak onaylı imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış, mimarî projede yer alan yerleşim planını” ifade eder, denmektedir. Görüldüğü üzere vaziyet planı ile yerleşim planı aynı içeriği ifade etmektedir. Burada mevcut bir vaziyet planı tanımı ve ifadesi var iken içerik olarak aynı ifadeyi karşılayan bir tanıma, başka bir başlık verilmesi kafa karışıklığına yol açmaktadır. Yerleşim planı ile vaziyet planı içerik olarak aynı tanımlamayı ihtiva etmektedir<sup>165</sup>.

<sup>164</sup> Şengül, s. 57.

<sup>165</sup> Özmen/Kır’a göre; “Vaziyet planı şeklinde oturmuş bir tabir var iken ve bu tabir diğer maddelerde varlığını korumakta iken, bu hüküm yerleşim planı diye sanki farklı bir plan varmış ya da toplu yapılara vücut veren plan bundan böyle yerleşim planı olarak adlandırılacakmış gibi bir kanı uyandırmaktadır. Hal böyle iken yerleşim planı adı altında yeni plan onaylanması hatalı olacaktır. Mevcut tabirlerin kullanılmaması veya yeni bir tabir getiriliyor ise yasa da geçen tabirin bundan böyle bu şekilde anlaşılması gerektiği hakkında bir düzenleme yapılmaması, tabiri caiz ise suyu bulandırmaktan öte bir anlam taşımamaktadır.” Yerleşim planı ifadesinin eleştirisi için bkz. Özmen/Kır, s. 127. Özmen/Kır’ın bu konudaki eleştirilerine katılıyoruz. İçerik olarak aynı tanımı ihtiva eden birden fazla tanımlama kelimesi kullanılması zaten zaman zaman karışık ifadeler içeren KMK’yı anlamayı zorlaştırmaktadır. Kanun

### 1.4.2.3. Yapıların Alt Yapı Tesisleri, Ortak Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetleri ile Bağlantılı Bulunması

Toplu yapı kavramını oluşturan en önemli hususlardan biri şüphesiz alt yapı tesisleri, ortak yerler, sosyal tesis ve hizmetler bakımından yapılar ile bağlantılı olmasıdır. Bu kapsamda, alt yapı tesisleri dediğimiz husus, toplu yapı için gerekli olan yol, kanalizasyon tesisleri, çöp kanalları, kalorifer, su, havagazı, havagazı, elektrik tesisatları, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesislerinin tümünü kapsamaktadır. Alt yapı tesisleri 634 sayılı kanunun 4/b fıkrası kapsamında, toplu yapının ortak yerlerini oluşturmaktadır. Ortak kullanım yerleri ise toplu yapı içerisinde maliklerin ortak kullanımı için öngörölmüş, parklar, yeşil alanlar, yürüyüş alanları, havuzlar, garajlar, bisiklet parkurları, futbol, tenis, basketbol sahaları gibi yerlerden oluşmaktadır. Ortak kullanım yerleri de ortak yerlerden sayılmaktadır. Sosyal tesislere örnek verecek olursak çocuklar için kreş ya da bakım alanı, yetişkinler için ise çeşitli aktivite ve faaliyet alanlarını sayabiliriz<sup>166</sup>.

634 sayılı kanunun 67'inci maddesinde ortak yerlerin tescili hakkında hükümler mevcuttur. Buna göre toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur. Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır. Bu hükme paralel diğer bir hüküm ise aynı kanunun 10'uncu maddesinde yine ortak yerlerin tescili ile ilgili olarak düzenlenmiştir. Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir. Burada yapılmak istenen bağımsız bölümler el

---

koyucu burada vaziyet kelimesini Türkçeleştirerek yerleşim kelimesini kullanmak istemiş olabilir. Ancak yine de Özmen/Kır'ın haklı eleştirisinde olduğu gibi bundan böyle vaziyet planı tabiri yerine yerleşim planı tabirinin kullanılacağını belirtmesinin daha isabetli olması gerektiği kanısındayız.

<sup>166</sup> Öktem Çevik, Seda; Toplu Yapılarda Yönetim, 1. Baskı, İstanbul, 2010, s. 33-34.



değiştirdiğinde bürokratik işlemler yönünden basitliğin sağlanması ve kat malikleri arasındaki değişikliğin ortak yerler üzerindeki hak ve düzenlemenin dışında tutan bir hüküm getirilmesidir<sup>167</sup>.

#### 1.4.2.4. Tüm Yapıların ve Ortak Yerlerin Yönetim Yönünden Bağlantılı Olması

Toplu yapıların yönetimi daha sonra detaylı olarak incelenecektir. Kanun kapsamında, toplu yapıda bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ve 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 yönetilir.

Bir parselde, blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir adada, birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim planında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Görüldüğü üzere, blok kat malikler kurulu, ada kat malikler kurulu ve toplu yapı kat malikler kurulları mevcuttur. Bu yapıları düzenlemeler ile toplu yapı kapsamında yer alan tüm yapıların ve ortak yerlerin yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı olmasına yönelik hükümler getirilmiştir.

### 1.5. TOPLU YAPILARIN HUKUKİ NİTELİĞİ

KMK madde 3'de açıkça, kat mülkiyetinin arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türü olduğu ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkı var iken ortak yerler üzerinde eşyaya bağlı

<sup>167</sup> Yılmaz, Orhan: Kat Mülkiyeti Kanuna Eklenen Ortak Yerlere İlişkin Özel Hükümler, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S.2, 2008, s. 675.

bir paylı mülkiyet düzeni kurulmuş bulunmaktadır<sup>168</sup>. Burada mülkiyet hakkı, arsa payı ile bağlı bir mülkiyet hakkıdır. Toplu yapılar da en nihayetinde kat mülkiyetini oluşturan bağımsız bölümlerin, birden fazla yapıda yer alarak bir veya birden fazla parsel üzerinde, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi açısından birbirleri ile bağlantılı olması durumudur. Bu kapsamda toplu yapı oluşması için kat mülkiyeti kurulmuş ya da kurulacak olmalıdır. KMK madde 74’de “Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir.” demek sureti ile de kat mülkiyeti hükümleri ile toplu yapılara uygulanacak hükümler arasında bağlantı kurulmuştur. Toplu yapıları oluşturan bağımsız bölümlerin kaydı, kat mülkiyeti kütüğünde tutulacaktır.

Toplu yapılardaki mülkiyet hakkının niteliğinin, arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet esaslarına bağlı özel bir mülkiyet türü olduğu ifade edilebilir. Toplu yapıları oluşturan mülkiyet hakkı, kat mülkiyetinin özel bir görünümü şeklindedir. Bu kapsamda, toplu yapıların temel özelliği, bir veya birden fazla parsel üzerinde, yönetim bakımından birbiri ile bağlantılı, tek bir yönetim planına sahip olan bağımsız bölümlerden oluşan bir yapılar topluluğu olmasıdır. Yapılar topluluğu özelliğinde olması sebebi ile de klasik kat mülkiyetinden ayrılmıştır<sup>169</sup>.

---

<sup>168</sup> “Paylı mülkiyet ilişkisi içerisinde paydaşlar, kat mülkiyetinde kat malikleri arasında da eşyaya bağlı borç ilişkisi kurulmaktadır. Eşyaya bağlı borçlarda, belirli bir eşyanın maliki, sınırlı bir ayni hak sahip yahut zilyedi, bu eşya üzerinde haiz bulunduğu ayni hakkı ya da zilyetliği nedeni ile başka bir kişiye borçludur. Eşya kimin mülkiyetine ya da zilyetliğine geçerse, eşyaya bağlı borç da o kişiye geçer. Borcun eşyadan ayrılması mümkün değildir. Borç eşyayı, dolayısıyla onun üzerindeki ayni hak sahibi olan kişiyi yahut zilyedi takip eder. Bunun sonucu olarak da alacaklı, eşyaya bağlı borç ilişkisinden doğan alacağını eşyayı kazanan yeni malike karşı da ileri sürebilir. Komşuluk hukukundan doğan birçok ilişki ve yükümlülükler, kanuni eşyaya bağlı borç ilişkisini oluşturur.” Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2014, 17. Baskı, Ankara, s. 59.

<sup>169</sup> Öktem Çevik, s. 38.

## 2. BÖLÜM

### TOPLU YAPILARIN KURULMASI, TOPLU YAPI YÖNETİM ORGANLARI VE ORTAK YERLER KAVRAMI

Çalışmamızın ilk bölümünde, toplu yapıların mevzuat içerisindeki yerinin saptanması adına mülkiyet hukukundan giriş yapılarak, genelden özele hukuk kuralları ve sistematigi incelenmek sureti ile tanımlamalar yapılmıştır. Kat mülkiyeti ve kat mülkiyetini oluşturan temel kavramları yeterince açıklanmadan, toplu yapıların tam olarak ifade edilemeyeceği düşüncesinden hareket ile kat mülkiyetine ve dolayısıyla toplu yapılara egemen olan temel kavramlar ve bu kavramların birbiri ile ilişkisi anlatılmıştır. Devamında, toplu yapı kavramı detaylı şekilde ele alınmıştır. KMK madde 66/1 kapsamında, toplu yapıyı tanımlamak için sayılan unsurlar, tek tek detaylı şekilde irdelenmiştir. Toplu yapıların hukuki niteliği ile birinci bölüm tamamlanmıştır. İkinci bölümde; toplu yapıların kurulması için gerekli maddi ve şekli şartlar incelenecek olup, toplu yapının kurulma türleri üzerinde durulacaktır. Devamında, toplu yapı yönetim organları, yönetim organlarını oluşturan kurullar detaylı şekilde anlatılacaktır. Toplu yapılarda ortak yerler kavramı ile ikinci bölüm sona erecektir.

#### 2.1. TOPLU YAPILARIN KURULMASI

##### 2.1.1. Toplu Yapıların Kurulması İçin Maddi Şartlar

###### 2.1.1.1. Tapuya Kayıtlı İmar Parseli Üzerinde Kurulmuş Olması

İmar parseli, imar adası içerisindeki kadastro parsellerinin, İmar Kanunu, plan ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir. 634 sayılı kanunun 66'ncı maddesinde toplu yapıların, bir veya birden fazla imar parseli üzerinde kurulacağı hüküm altına alınmıştır. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik madde 2'de; "Bu Yönetmelik hükümleri, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında uygulama imar planı ve parselasyon planı bulunan alanlarda

yapı ruhsatı eki mimari projenin onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olan toplu yapılar hakkında uygulanır” denilerek toplu yapıların imar planı yapılmış parseller üzerinde kurulacağı ifade edilmiştir. Aynı yönetmelik madde 5’de, toplu yapının kurulma esaslarına yer verilirken, imar parseli kavramı kullanılmıştır. Söz konusu hükümler birlikte değerlendirildiğinde, toplu yapıların ancak imar parseli üzerinde kurulacağı sonucu çıkmaktadır<sup>170</sup>.

#### 2.1.1.2. Yapıların Tamamlanmış veya Tamamlanacak Olması

Kat mülkiyeti kurulacak yapılarda, yapılar tamamen tamamlanmış olmalıdır. 634 sayılı kanunun 1’inci maddesinde açıkça bu husus; “Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir”, şeklinde düzenlenmiştir. Aynı kanunun 10’uncu maddesinde; anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti, kat mülkiyetine çevrilmeden, söz konusu gayrimenkulün bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağı hüküm altına alınmıştır. KMK’daki emredici nitelikteki düzenlemelerden açıkça görüldüğü üzere ancak, tamamlanmış bir yapıda kat mülkiyeti kurulabilir<sup>171</sup>. Kat mülkiyeti kurulacak yapının tamamlanmış sayılabilmesi için ise yapı kullanma izin belgesi (iskan belgesi)’nin alınmış olması şarttır. Yapı kullanma izin belgesi, Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik madde 4’de tanımlandığı şekli ile “Yapının

<sup>170</sup> Aynı yönde, Yılmaz, Ortak Yerlere İlişkin Özel Hükümler, s. 674. Germeç, s. 1270. Aksi Yönde, Şengül, s.59-63. Şengül’e göre, klasik kat mülkiyeti esaslarına göre kat mülkiyetine konu edilecek arazinin tapuya kayıtlı olması gerekmektedir. Henüz kadastro sonucu tespiti yapılmamış, tapuya kaydedilmemiş bir takım arazilerin bulunması da mümkündür. Bu kapsamda Osmanlı dönemine ait eski hukuktan gelen ve Kadastro Kanunu madde 13 anlamında geçerli bir tapu kaydı olan taşınmazlar ile TMK m. 713 hükmü kapsamında açılan tescil davası neticesinde tapu kütüğü işlevi gören ve zabıt defterleri denilen ana defterlere geçirilmiş taşınmazlar bakımından da tapuya kayıtlı olma şartı sağlandığından bunlar üzerinde de kat mülkiyeti mümkündür. Klasik kat mülkiyeti açısından arazinin tapuya kayıtlı olması gerekli ve yeterlidir. İmar parseli, kadastro parseli veya zabıt defterine kayıtlı olması arasında herhangi bir fark bulunmaksızın tüm bu araziler üzerinde klasik kat mülkiyeti kurulması mümkün olmaktadır. Ancak toplu yapı uygulamalarında, toplu yapılara konu olan arazilerin anlaşılabilir biçimde sınırlandırıldığını, söz konusu düzenlemelerden hareket edildiğinde sadece imar parseline konu arazilerin toplu yapı uygulamasına konu edilebileceği yönündeki çıkan sonucun hukuken kabul edilemez olduğu kanaatinde olduğunu belirtmiştir. Detaylı bilgi için bkz. Şengül, s. 59-63.

<sup>171</sup> Bununla birlikte KMK madde 1/1 hükmü uyarınca kat irtifakı açısından; “Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.”

tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer idarelerce verilmiş izin belgesini ifade etmektedir”<sup>172</sup>.

Kanun klasik kat mülkiyetinde, ancak tamamlanmış yapılar üzerinde kat mülkiyetine geçişi mümkün kılarken, toplu yapılar açısından istisnai bir düzenleme getirmiştir. Buna göre; Kanununun 66’ncı maddesinde, “...belli onaylı yerleşim planına göre yapılmış ve yapılacak...” ibaresinden; yapıların bir veya birden fazla imar parseli üzerinde kurulacak toplu yapı içerisinde kalacak olması koşulu ile tamamlanan yapılar kapsamında, kat mülkiyeti kurulacağı sonucu çıkmaktadır. KMK madde 66/2’nin devamında; “Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacağı” düzenlenmiştir. “Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.”

Toplu yapı içerisindeki her imar parseli kat irtifakının yahut kat mülkiyetinin kurulmasında ayrı ayrı dikkate alınır, ancak toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyor ise bunlar üzerinde münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine bağlı olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi meydana gelemez. Bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parseller bir bütün olarak işlem görür. Toplu yapı kapsamındaki, bir veya birden çok imar parseli üzerindeki toplu yapıların tamamlanması halinde, bu yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir. Kanaatimizce, kanun koyucunun bu düzenlemesi, yapıyı uzun süren ve geniş alanlara yayılan toplu yapılar içerisinde tamamlanan yapılar üzerinde, kat mülkiyetine geçilmesine olanak sağlayarak; maliklerin uzun süre beklemesi yönündeki mağduriyetlerini ortadan kaldırma ve olası zararların önüne geçilme düşüncesinden ileri gelmektedir.

<sup>172</sup> Açıkça görüldüğü üzere, anagayrimenkul üzerindeki anayapı ve içindeki her bir bağımsız bölüm tamamlanmadıkça ilgili makamlarca tamamına kullanma izin belgesi verilemez ve yapının tamamının kullanılma izin belgesi alınmadan da kat mülkiyetine geçilemez. Bkz. Germeç, s. 52.

### 2.1.1.3. Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri ile Sosyal Tesis ve Hizmetlerin Bulunması

634 sayılı kanunda toplu yapılar tanımlanırken belirtildiği gibi bir yapının toplu yapı hükümlerine konu olabilmesi için alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlerinin mevcut olması gerekir. Bu hususlara ileride yer verileceği için şuan detaya girmiyoruz<sup>173</sup>.

### 2.1.1.4. İmar Parsellerinin Bitişik veya Komşu Olması

634 sayılı kanun kapsamında toplu yapı kurulabilmesi için imar parsellerinin bitişik veya komşu olması şartı aranmıştır. Mimari projelerin, vaziyet planında aralarında sınır ve komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi sebebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim planı işletilmesi talepleri karşılanmaz. Detaylı olarak baktığımızda; 66'ncı maddenin 2'inci fıkrasında, bu imar parsellerinin “bitişik veya komşu” olmasının şart koşulduğu görülmektedir. Kanunda geçen bitişik ve komşu olma kavramlarını ifade etmek gerekirse, bitişik kavramından, parsellerin yan yana olması ve bu parsellerin arasında başkaca bir parsel olmaması anlamı çıkmaktadır. Parseller yan yana değil ise, belirli şartlar altında, komşu olması da yeterli olacaktır. Burada komşuluk hukuku açısından değerlendirme yapmak gerekmektedir. Genel terminolojiye bakıldığında, komşuluk hakkının kullanımı için taşınmazların birbirine bitişik olması gerekmemektedir. Bu kapsamda, bir taşınmazın kullanımından, gerek mevkii gerek durumu ile başka bir taşınmaz etkileniyor ise bu iki taşınmaz arasında komşuluk ilişkisi olduğu ifade edilmektedir<sup>174</sup>. Buradan yola çıkarak, toplu yapı parselleri birbirine bitişik olmasa dahi aralarında menfaat ilişkisi kurulan parsellerin komşu parseller olduğu belirtilmektedir. Örneğin; üç ayrı parselden oluşan toplu yapıda parseller bir, iki ve üç numaralı olsun ve bu parsellerin yan yana sıralandığını düşünelim. Bir ve iki numaralı parseller ile iki ve üç numaralı parsellerin bitişik olduğu düşünüldüğünde bir ve üç

<sup>173</sup> Bkz. 2.4. vd.

<sup>174</sup> Öktem Çevik, s. 30.

numaralı parseller bitişik olamayacaktır. Burada bir ve üç numaralı parseller birbirine komşu parsellerdir<sup>175</sup>.

İncelenen kanunun 66'ncı maddesinin 2'inci fıkrasının devamında yukarıda detaylı şekilde anlatılan parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şartın aranmayacağı ifade edilmiştir. Bu kapsamda imar planına göre kamunun yararlanmasına ayrılmış olan parkın, toplu yapı kapsamındaki parseller arasında kalmış olması bu parseller üzerinde toplu yapı düzeninin oluşmasına engel olmamaktadır. Bu durumda, söz konusu parsellerin komşu olması yani aralarında kamuya ayrılan yerler haricinde toplu yapıya ait olmayan başka bir parselin bulunmaması gerekmektedir<sup>176</sup>. Bununla birlikte parseller arasında, kamuya ayrılan yerler olduğu durumlarda örneğin; yol, çocuk parkı, yürüyüş alanı gibi yerlerin bulunmasında, yukarıda belirtildiği gibi toplu yapı düzeninin kurulmasına engel olmayacaktır.

Kamuya ayrılan yerler ile ilgili dikkat edilmesi gereken husus ise bu yerlerin niteliği değiştirilmemelidir ve buralardan kamunun yararlanması engellenmemelidir. 634 sayılı kanunun 68/2 maddesi kapsamında, kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi, bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde kamunun kullanımını kısıtlamamak şartı ile toplu yapı yönetimince üstlenilebilecektir<sup>177</sup>. Kamuya ayrılan yerlerin bakımı, kullanımı ve işletilmesi için toplu yapı yönetimi kendiliğinden

<sup>175</sup> Öktem Çevik, s. 31.

<sup>176</sup> Germeç, s. 1253.

<sup>177</sup> Danıştay 14. Dairesi, 2017/824 E., 2017/1985 K., 30.3.2017 T. Danıştay 14. Dairesi, 2016/9570 E., 2017/1005 K., 23.2.2017 T. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun, "Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma" başlıklı, 4. maddesinin 2. fıkrasında; " Kamu hizmeti için ayrılan alanlar hariç olmak üzere, yenileme alanı sınırları içinde toplu yapı olarak sınırları imar ve parselasyon planlarında belirlenmek kaydıyla, yapılı veya yapısız imar parsellerine belediye veya il özel idaresi ve diğer ilgili kurullar tarafından tasdik edilen mimari projelere uygun olarak 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun toplu yapıya ilişkin hükümlerine göre toplu yapı olarak tek bir kat mülkiyeti tesis edilebilir. Belediyeler ve il özel idareleri; bu alanlar içindeki parsel maliklerinin sosyal altyapı ve tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlere ilişkin alanları kullanma ve yararlanma şartları ile masraflarına katılma usullerine ilişkin işletme projeleri hazırlayarak tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtmelerini isteyebileceği gibi, hazırlanmış olan restorasyon ve restitüsyon projelerine uygun olarak irtifak hakkı tesisi veya parselasyon planları yapılmak suretiyle 634 sayılı Kanunun 12'inci maddesinde belirtilen belgelerin toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde hazırlanıp 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümleri uyarınca ilan edilmesinden ve kesinleşmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakını re'sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidir." hükmüne yer verilmiştir. www. lexpera.com, E.T. 02.11.2020.

karar alıp uygulayamamaktadır. Anlaşma sağlandığında ise bu yerlerin gerekli bakımı, kullanımı, onarımı ve işletilmesi için gereken giderler, toplu yapıdaki kat maliklerinden sağlanacaktır<sup>178</sup>.

## 2.1.2. Toplu Yapıların Kurulması İçin Gerekli Şekli Şartlar

### 2.1.2.1. Yetkili Makamlara Verilmesi Gereken Belgeler

#### 2.1.2.1.1. Vaziyet Planı

634 sayılı kanununun 68'inci maddesinde, toplu yapılarda, “yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış” vaziyet planından bahsedilmiştir. Maddenin devamında, “toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenleneceği” de ifade edilmiştir. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik bahsi geçen yönetmeliktir. Söz konusu yönetmeliğin madde 6/1 fıkrasında; “Kat mülkiyeti kurulması için, toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin tamamlanması ve gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerinin, aşağıda sayılan belgeler ile birlikte anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu idaresine müracaatta bulunmaları gerekir” denilerek belgeler sayılmıştır. Bu belgelerden biri de vaziyet planıdır.

Toplu yapı kapsamındaki yapılarda, kat mülkiyetine geçilmesi için kanunda aranan şartları taşıyan vaziyet planına ihtiyaç vardır. Vaziyet planı esas itibariyle, yapılacak yapıların parsel veya parseller içerisindeki durumunu ve konumlarını, zemine dağılmış yapıların yerleşimlerini gösteren bir plandır<sup>179</sup>. Toplu yapı kavramı içerisinde

<sup>178</sup> Germeç, s. 1272.

<sup>179</sup> Vaziyet planı ile yerleşim planı arasındaki ilişki yukarıda detaylı olarak ifade edilmiştir. Tekrara düşülememesi adına burada yer verilmeyecektir. Bilgi için bkz. 2.1.2.2



düşündüğümüzde, parseller üzerindeki birden çok yapı, ortak yer ve tesisler, bağımsız bölümlere tahsis edilmiş eklentiler, farklı amaçlara hizmet eden yapılar türünde, çok sayıda yapıdan söz edebiliriz. Vaziyet planı, bu yapıların parsel veya parsellerde dağılımını, yerleşimini, parsel sınırına olan uzaklığını, yüksekliğini, yerini gösteren ve ada, pafta, imar, kadastro parsel numaralarını içeren bir plandır<sup>180</sup>. Vaziyet planı ve projeler, imar planları, planlar tamamen teknik bir belgedir. Bu belgelerin eşya hukuku açısından misyonu, belirlilik prensibi gereği, bağımsız bölüm ve imara konu alanların, proje eklentilerinin, mülkiyet hakkı olarak malike tanıdığı hakların sınırlarını oluşturan, belgeler olmasıdır. Diğer açıdan ise paylı mülkiyete tabi tüm kat maliklerine özgülenen yer ve tesislerde, zilyetliğin sınırlarını belirleme noktasında dayanılan belgelerdir<sup>181</sup>.

Vaziyet planı, toplu yapıların kurulması için aranan zorunlu bir belgedir<sup>182</sup>. KMK madde 12/a bendinde kat mülkiyeti kurulması için istenen belgeler sayılmıştır. Bu belgeler, mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi ile kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planından oluşmaktadır. Aynı kanunun 68'inci maddesinde yukarıda da belirttiğimiz şekilde toplu yapılar kapsamındaki yapıların kat mülkiyetine geçişinde istenecek ve verilmesi zorunlu belgeler arasında vaziyet planı sayılmıştır. Bunun nedeni ise toplu yapılarda, parsellerde yer alacak blokların yahut münferit bağımsız bölümlerin, alt yapı tesisleri ve ortak alanların çok sayıda olması ve yerlerinin detaylı şekilde gösterilmesinin gerekliliği ile genel mimari projede gösterilmesinin mümkün olmamasıdır.

<sup>180</sup> Şengül, s. 132.

<sup>181</sup> Özmen/Kır, s. 160.

<sup>182</sup> Vaziyet planının toplu yapıların kurulması açısından zorunlu olduğuna yönelik Yüksek Mahkeme kararlarına baktığımızda;

“Birden fazla parsel üzerinde toplu yapı şeklinde kat mülkiyeti kurulabilmesi için Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'e uygun olarak yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılmış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış vaziyet planı ve toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planının ibraz edilmesi gerekir.” Bursa BAM, 4. Hukuk Dairesi, 2018/1549 E., 2019/430 K. 18.3.2019 T.

“Mahkemece 5711 sayılı Kanun gereğince toplu yapı yönetimi oluşturulduğuna dayanılarak görevsizlik kararı verilmiş ise de 634 sayılı Kanunun 66. ve devamı maddeleri gereğince toplu yapıya geçmenin yasal unsurları araştırılmamıştır. Mahkemece, vaziyet planlarının toplu yapıya uygun yapıpı parsellerin birbirleriyle irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığının araştırılması, tapu kayıtlarının celb edilerek toplu yapı yönetim planı örneğinin ve ilgili ada ve parsellere ait yönetim planı hükümlerinin incelenmesi ve tüm deliller toplanıp sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken sadece tapudan gelen yazıya dayanılarak görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2017/2157 E. 2018/3549 K., 8.5.2018 T. www.lexpera.com E.T.02.11.2021.

Burada belirtilmesi gereken bir başka husus ise vaziyet planı hazırlanırken birden fazla parsel üzerinde hazırlanan vaziyet planlarının parsel bazlı olarak hazırlanması ve tapu idaresine sunulması gerekmektedir<sup>183</sup>. KMK madde 66/2’de; “Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır” denmektedir. Burada ifade edildiği şekli ile toplu yapıya geçişlerde her imar parselinin ayrı ayrı dikkate alınacağı vurgulanmıştır. Şöyle ki bu husus tek parsel toplu yapılarda uygulanmayacaktır. Nedeni ise parsel ne kadar büyük üzerinde ne kadar fazla yapılaşma olursa olsun en nihayetinde tek parseldir ve KMK madde 12 ve aynı kanun madde 14 kapsamında tapuya ibraz edilecek belgeler tektir. KMK madde 66/2 komşu parsel toplu yapılar açısından değerlendirilmesi gereken bir düzenlemedir. Burada eşya hukuku prensiplerinden hareket edildiğinde, her bir parselin kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesisinde ayrı ayrı dikkate alınması gerekmektedir. Bu kapsamda tapuya ibraz edilecek belgelerin de parsel bazlı hazırlanması gerekmektedir. Birden fazla parsellerden oluşan toplu yapılarda TMK madde 1000 çerçevesinde parseller birleşmemektedir<sup>184</sup>. Parseller hukuki olarak birbirine bağlanmaktadır. Parseller, ayrı ayrı hukuki statülerini sürdürmekte, TMK madde 704 kapsamında ayrı ayrı taşınmaz olarak varlıklarını korumaktadır<sup>185</sup>.

KMK madde 68/1 kapsamında, tapu idaresine vaziyet planı ile verilecek belgelerden bir diğeri, projelerdir. KMK madde 12/a kapsamında; “anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca

<sup>183</sup> Özmen/Kır, s. 161; Şengül, s. 136.

<sup>184</sup> TMK madde 1000; “Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler. Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi halinde uyulacak usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir. Kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara şunlar tescil edilir: 1. Mülkiyet, 2. Taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü, 3. Taşınmaz üzerindeki rehin hakları. Eklentiler, malikin isteği üzerine beyanlar sütununa kaydedilir. Yapılan bu kayıt, ancak kütükte hak sahibi olarak görünenlerin rızasıyla kütükten silinebilir. Aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle kütükte ortak bir sayfaya kaydedilebilir. Bu sayfaya yapılan rehin tescilleri, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar; aynı sayfada kayıtlı bu gibi taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş bulunan haklar saklı kalır.”

<sup>185</sup> Şengül, s. 133.

anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen” evraklara proje denmektedir. Söz konusu projeler de aynı vaziyet planı gibi yetkili tapu idaresine verilmesi gerekli belgelerdendir.

#### 2.1.2.1.2. Mimari Proje

Mimari proje, klasik kat mülkiyeti ve toplu yapılarda tapu idaresine sunulacak zorunlu bir diğer belgedir. KMK madde 12/a’da düzenlendiği şekli ile mimari proje; “Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen” projedir<sup>186</sup>. Mimari proje içerdiği hususlar bakımında son derece önemlidir. Öncelikle toplu yapıda henüz kat mülkiyeti kurulmamışken, kat maliklerinin yapıyı tamamlama borcu bu belgeye göre belirlenecek ve yapılar ile tesisler ve eklentilerinin, ortak alanlarının projeye aykırı olarak yapılmasının önüne geçilecektir. Ayrıca mimari proje, proje

<sup>186</sup> 634 sayılı kanunun ilk yasalığı dönem; 12. maddesinin a fıkrası; “Anagayrimenkulün, dış cepheleri ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçüleri açıkça gösterilmek sureti ile bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğruluğu belediyece tasdik olunan projenin tapu dairesine verilmesi” şeklindeydi. Günümüzde geldiği şekli ile hem mimari proje olarak tanımlanmış hem de içeriği detaylandırılmıştır. 634 sayılı kanunun ilk halinde; fiziki olarak tapu idaresine teslim gerekirken, 15/2/2018 tarihli ve 7099 sayılı kanun ile yapılan değişiklik kapsamında; mimari projenin elektronik ortamda gönderileceği belirtilmiştir. İzahnamede açıklandığı şekli ile belediyece tasdikli inşaat planı olarak tanımlanan projede, değişikliklerden önceki dönemde projede istenen hususlar; proje bir mimar veya mühendis tarafından yapılmış olacaktır. Bu hususta 9/7/1956 gün ve 6785 sayılı İmar Kanunu ile 3458 sayılı kanun hükümleri saklıdır. Bu kanunlar ile imar tüzüğü ve o bölgeye mahsus imar yönetmeliğinde mimar veya mühendis yerine yetkili kılınan sorumlu fen elemanlarının tasdiki yeterli görülmelidir. Tereddüt halinde yetkili kimselerin tespiti mahalli belediye başkanlığından sorularak tespit edilmelidir. Projede ana yapının kargir olduğu belirtilmelidir. Proje malik veya hissedarların tamamının imzasına havi olacaktır. İmzalar projenin boş kısmına veya arkasına alınmalı ve imzanın kime ait olduğu üst kısmında adı ve soyadı yazılarak belirtilmelidir. Proje binanın bütün taksimatlarına ait detaylı ölçüleri muhtevî olmalıdır. Proje, belediyenin inşaat planlarını tetkike yetkili organı tarafından mühür, imza ve tasdik olunmalıdır. Ayrıca bkz. İzahname, s. 24-25.

müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki yahut ortak malikleri tarafından imzalanan bir belge olduğu için bağlayıcılık özelliği mevcuttur<sup>187</sup>.

634 sayılı kanunun 12'inci maddesini incelediğimizde üç aşamalı bir düzenleme olduğunu görüyoruz. Şöyle ki; Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle ilk olarak proje müellifi mimar tarafından mimari proje hazırlanacaktır. Devamında hazırlanan mimari proje gayrimenkulün maliki veya tüm paydaş malikler tarafından imzalanacaktır. Son olarak yetkili kamu kurum ve kuruluşlarca onaylanacaktır<sup>188</sup>.

Anagayrimenkul üzerindeki tüm yapılar ve yerleşimler mimari projeye uygun olarak yapılmalıdır. Mimari projeye aykırı yapılan tüm değişiklikler, ilaveler, bağımsız bölümü genişletme yahut küçültme, ortak alanlara taşma, hatta bağımsız bölüm malikine ait olan balkonun kapatılması ve bu şekilde kapalı alan oluşturma gibi işlemler meydana geldiğinde hakları ihlal edilenler eski hale getirme yahut el atmanın önlenmesi davaları açılabilmektedir<sup>189</sup>. Yargıtay bir kararında, mimari projeye aykırılık teşkil eden fiili duruma hukuken değer verilmeyeceğinin tartışmasız olduğunu ve mülkiyet hakkından geçen tüm hak ve mükellefiyetlerin alıcısına geçeceği, yeni mülkiyet hakkı sahibinin de mülkiyet hakkından doğan haklardan yararlanacağı ve yapının mimari projeye uygun hale getirilmesini isteyebileceğini belirtmiştir.<sup>190</sup> Başka bir kararında ise tamamlanmış

<sup>187</sup> Şengül, s. 119. Vaziyet planının parsel bazlı düzenlenmesi kapsamında yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir. Mimari projede, parsel bazlı hazırlanmalıdır. Toplu yapılarda birden fazla parsel bulunduğu durumlarda, mimari proje sadece o parsel ile ilişkin hazırlanacaktır. Mimari projenin parsel bazlı hazırlanması, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyetine konu olacağı anlamına gelmemektedir.

<sup>188</sup> Şengül, s. 119. Burada geçen yetkili kamu kurum ve kuruluşları, yetki alanlarına göre belediyeler, İl Özel İdaresi, TOKİ vb. kuruluşlardır.

<sup>189</sup> Aynı yönde kararlar; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2017/1147 E., 2018/627 K. ve 05/02/2018 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2019/1708 E., 2020/375 K. ve 03/02/2020 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2019/4675 E., 2020/41 K. ve 13/01/2020 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2019/4536 E., 2019/7494 K. ve 16/12/2019 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/4495 E., 2019/7490 K. ve 16.12.2019 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/4408 E., 2019/7262 K. ve 09.12.2019 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2019/3887 E., 2019/6969 K. ve 26.11.2019 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/3491 E., 2019/6237 K. ve 04.11.2019 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> E.T. 11.03.2020.

<sup>190</sup> Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 2010/9855 E. 2010/11131 K. ve 27.10.2010 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> E.T. 11.03.2020.

yapının fiili durumu ile onaylı projesi arasında aykırılıkların bulunması ya da yapının imara uygun ancak projersiz inşa edilmiş olması gibi kat mülkiyeti kurulmasına engel olan eksikliklerin mevcut olduğu durumlarda, hemen kat mülkiyeti kurulamayacağı sonucuna varılmayarak, bu eksikliklerin giderilip yasal koşullara uygun hale getirilmesi mümkün ise bunun kat mülkiyeti kurulması isteyen tarafa tamamlattırılması gerektiğini hüküm altına almıştır<sup>191</sup>.

#### 2.1.2.1.3. Yönetim Planı

Yönetim planı, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine sunulması gereken en önemli ve zorunlu belgelerden biridir<sup>192</sup>. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik madde 4’de tanımlandığı şekli ile yönetim planı; “Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim planını” ifade eder.

Klasik kat mülkiyeti kapsamında kat malikleri, bağımsız bölümleri, eklentileri, ortak yerleri kullanırken hem doğruluk kaidelerine uymak hem de yönetim planına uymakla

<sup>191</sup> Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 2016/12510 E., 2020/278 K. ve 13.01.2020 T., “Mahkemece öncelikle davaya konu taşınmaz üzerindeki yapının onaylı projesinin ve sonradan değişiklik yapılmış ise buna ilişkin tadilat projesinin mevcut olup olmadığı taraflara ve ilgili belediyeye sorulup etraflıca araştırılmalı, proje mevcut değilse, ilgili belediyeden alınacak ön bilgiye göre yapının mevcut haliyle imar mevzuatına ve bulunduğu yerin imar durumu ile fenne aykırılık oluşturmadığı veya imara ya da projeye aykırılıklar giderildiği takdirde onay verilebileceğinin saptanması durumunda, öncelikle aykırılıkların giderilmesi daha sonra yapının fiili durumunu yansıtan projenin hazırlanıp, ilgili imar müdürlüğünün onayının ve buna bağlı olarak oturma izin belgesinin alınması, ayrıca KMK 12’inci maddesinde sayılan diğer belgelerin tamamlattırılması için kat mülkiyetine geçiş suretiyle ortaklığın giderilmesini isteyen davalı tarafa yetki ve yeterli süre verilmesi, bu hususlar eksiksiz yerine getirildiği takdirde de; dava konusu taşınmaz üzerindeki yapıda her bir bağımsız bölümün (konumu, yüzölçümü, kullanım amacı ve eklentileri yerinde incelenip irdelenerek) değeri ve bu değere göre özgülenecek arsa payı uzman bilirkişi aracılığıyla saptanıp varsa fiili taksime göre, taksim yoksa çekilecek kura ile önce her paydaşa birer bağımsız bölüm özgülendikten sonra arta kalan bağımsız bölümlerin pay oranları da gözetilmek suretiyle yine kura ile paydaşlara özgülenecek, gerekiyorsa bedel farkı nedeni ile ödenecek ivaz da belirlenmek suretiyle payların denkleştirilmesi, yönetim planı gibi belgeleri paydaşların (tanınan süreye rağmen) imzalamaktan kaçınması halinde bunların imzalanmış sayılması suretiyle sonra kat mülkiyeti kurulmak suretiyle ortaklığın giderilmesine, belirtilen koşulların oluşmaması durumunda ancak, satışa karar verilmesi gerekir.” Aynı yönde diğer kararlar için bkz. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 2016/12377 E., 2020/23 K. ve 06/01/2020 T. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 14. Hukuk Dairesi 2016/10280 E., 2019/7214 K. ve 30.10.2019 T.. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb>. E.T: 11.03.2020.

<sup>192</sup> KMK madde 28 kapsamında; yönetim planının içeriği, kapsamı, değiştirilmesi, bağlayıcılığı yukarıda detaylı olarak ifade edilmiştir. Tekrara düşmemek adına burada toplu yapılar açısından yönetim planı üzerine durulacaktır. Konu hakkında detaylı bilgi için bkz. 1. Bölüm 1.3.5.1.

yükümlüdürler. Yönetim planı, malikler ve bağımsız bölümlerin kiracılarının uymakla yükümlü olduğu kuralları, karşılıklı hak ve yükümlülükleri, ortak giderlere katılım ve bunun gibi tüm diğer kuralları düzenleyen, ortak yaşamın hangi hükümler çerçevesinde gerçekleşeceğini gösteren sözleşme hükmünde bir belgedir<sup>193</sup>. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Toplu yapılardaki yönetim planı, içerik ve toplu yapılar ilişkisinin sürdürülmesi açısından son derece önemli bir belgedir. Belirtildiği gibi yönetim planı, toplu yapı sakinlerinin ilişkilerini düzenleyen bir sözleşme niteliğindedir. Her sözleşmede olduğu gibi yönetim planı da kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olamaz ve konusu imkansız sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür<sup>194</sup>. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklarda KMK, TMK ve ilgili diğer mevzuata bakılır. Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Toplu yapılara ilişkin olarak, bu kapsamdaki yapılara ilişkin olarak, ortak yer ve tesislerin kullanma, maksat ve şeklini, blok, ada ve toplu yapı kat malikleri genel kurulları ile ada ve toplu yapı temsilciler kurullarını oluşumu, bu kurulların her birinin yetki alanları ve görevlerini, blok temsilcileri ile blok yöneticisi ve denetçisinin, blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlerin temsilcileri ile yöneticilerini ve denetçilerinin seçimi, toplu yapı yönetim ve denetim kurullarının seçimi ve oluşumu ve toplu yönetimine ilişkin diğer hususları düzenleyeni toplu yapı kapsamındaki tüm malikleri

<sup>193</sup> Klasik kat mülkiyetinde taşınmaz malikin tek kişi olduğu durumlarda da kat mülkiyetine geçiş sağlanmaktadır. Bu halde tek kişi malik yine kat mülkiyetine geçiş için gerekli belgeler arasında sayıldığı için yönetim planını vermek zorundadır. Tek kişi olduğu için yönetim planını kendisi imza altına alacaktır. Bu durumda, yönetim planı sözleşme hükmünde olacak mıdır? Şengül'e göre burada sözleşme niteliğinde olduğu ileri sürülemez çünkü sözleşme birden fazla kişiyi gerektiren bir hukuki işlemdir. KMK madde 28/1 kapsamında da açıkça bir sözleşmeden değil sözleşme hükmünde olduğundan söz edildiğini belirtmektedir. Ayrıca bkz. Şengül, s. 145.

<sup>194</sup> Kesin hükümsüzlük, kurucu unsurları mevcut olan bir sözleşme kurulmuş olmakla beraber, geçerlilik şartlarından kamu düzenini ilgilendirecek derecede önemde bulunanların, gerçekleşmemiş olması halinde sözleşme kesin hükümsüzdür. TBK m. 27'de sözleşmenin kanunun emredici hükümlerine, ahlaka kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkansız olduğu durumlar için kullanılmıştır. Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, İstanbul, 2014, s. 179.

bağlayan bir plandır<sup>195</sup>. Yönetim planında, blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların yönetim tarzı belirtilir. KMK’da ve toplu yapılara ilişkin yönetmelikte ayrıca ve açıkça belirtildiği üzere; “toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir”<sup>196</sup>. YHGK kararı ile de KMK kapsamında tek bir yönetim planının hazırlanması gerektiği hüküm altına alınmıştır<sup>197</sup>.

Toplu yapı yönetim planının şekline baktığımızda ise kanunda, şekil hususunda bir şart görmemekteyiz. Bu kapsamda KMK madde 28 ve madde 12’yi yorumladığımızda; yönetim planının, bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmünde olduğu ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanması gereken bir belge olduğu hükmünden yola çıkılarak adi yazılı şekilde hazırlanmasının yeterli olacağı kanaatindeyiz<sup>198</sup>.

#### 2.1.2.1.4. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı kullanma izin belgesi, toplu yapı kapsamında tapu idaresine verilmesi gerekli belgelerden biridir. KMK madde 12/a bendinde; kat mülkiyeti kurulması sırasında istenen belgeler kapsamında sayılmıştır. 634 sayılı kanunda ismen geçse de içeriği düzenlenmemiştir. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik madde 4’de; “Yapının tamamının tamamlanmış ve kullanılabilir olması durumunda belediye, il özel idaresi ve yetkili diğer idarelerce verilmiş izin belgesi”

<sup>195</sup> Germeç, s. 1287.

<sup>196</sup> 5711 sayılı kanun ile gelen düzenlemeden önce 634 sayılı kanunda açık bir hüküm bulunmadığı için, bir parsel üzerinde birden çok blok olması durumunda bazen her blok kendi yönetimi ve sair hususlar için ayrı bir yönetim planı hazırlayabilmekte idi. Bu durumda da kat malikleri arasında yönetimden kaynaklı çekişmeler ve anlaşmazlıklar yaşanmaktaydı. Bu durumun ortadan kaldırılması amacıyla 634 sayılı kanunu madde 70 hükmü getirilmiş olup, toplu yapılar açısından tek bir yönetim planı hazırlanması öngörülmüştür. Bkz. Germeç, s. 128. Bu düzenleme ile toplu yapı kapsamında birlik ve düzenin sağlanması amaçlanmıştır. Öktem Çevik, s. 68.

<sup>197</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 2013/18-362 E., 2013/1538 K. ve 06.11.2013 T. kararında; “Söz konusu yasal düzenlemelerden anlaşıldığı üzere; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına uygun yapılmış veya yapılacak altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olarak tanımlanan, toplu yapı için, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan bir tek yönetim planının düzenlenmesi gerektiği, bu planın toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı ve yönetim planının, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu ile değiştirilmesi mümkündür. Bununla birlikte Yasanın yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, Kanun hükümlerine uyarlanması amacı ile yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun oyu yeterli olacaktır.” <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T: 11.03.2020.

<sup>198</sup> Aynı yönde bkz. Öktem Çevik, s. 70.

şeklinde tanımlanmıştır. İmar Kanunu madde 30'da, yapı kullanma izni başlığı altında, “yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından izin alınmasının zorunlu” olduğu hüküm altına alınmıştır. Kanunda, mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından sakınca olmadığının tespiti gerektiği belirtilmiştir. Müracaat üzerine, belediye ve valilikler başvuruları otuz gün içerisinde sonuçlandırmak zorundadırlar. İnşaatın bitme günü yapı kullanma izninin verildiği gündür. Yapı kullanma izni alınamayan yapılarda elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden faydalanma mümkün değildir. Yapı kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden yararlanabilir.

Yukarıda yapılan açıklamalar dahilinde KMK madde 66/3 ile İmar Kanunu madde 30/1 birlikte değerlendirildiğinde, kısmen kullanılması mümkün kısımlar tamamlandığında bu kısımların kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten yapı kullanma izin belgesi alınabilmektedir. Toplu yapılara ilişkin düzenlemelerde, yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları, kat mülkiyetine çevrilebileceği yönünde hüküm mevcuttur. Birlikte değerlendirildiğinde toplu yapılar kapsamında yapılar tamamlandıkça bu tamamlanan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesi ilgili talep halinde, idare tarafından verilebilecektir. Tek veya birden fazla parsel toplu yapılarda, her bir yapının yahut münferit bağımsız bölümün tamamlanması halinde, bu yapıların tamamlanmış olması koşulu ile yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçişi mümkündür.

## **2.2. TOPLU YAPININ KURULMA TÜRLERİ VE TAPUYA TESCİL**

### **2.2.1. Sözleşme ile Kurulma ve Tescil**

KMK madde 12'de kat mülkiyetinin kurulması başlığı altında bu mülkiyet şeklinin nasıl kurulacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının kanunda aranan birtakım yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde



istemde bulunması gerekir. Bu belgeler, mimari proje, yapı kullanma izin belgesi, yönetim planıdır. Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır. Burada sözü geçen sözleşme KMK madde 2/e'deki tanıma göre; "kat mülkiyeti ya da kat irtifakının kurulmasına ait resmi senede denmektedir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar."

KMK madde 13'de geçen sözleşme, kat mülkiyeti ya da kat irtifakının kurulması esnasında tapu memuru tarafından düzenlenen ve anagayrimenkulün maliki yahut ortak maliklerinin bu konudaki istemlerini düzenleyen resmi senettir. Burada tapu idaresinde, tapu görevlisi tarafından düzenlenen kurucu senete sözleşme (resmi senet) denmiştir<sup>199</sup>. Bu sözleşmenin hazırlanabilmesi için malik ya da maliklerin kanunda istenen belgeler ve bir dilekçe tapu idaresine başvurmuş olması gerekmektedir. Sözleşme düzenlendikten sonra, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde, kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır. Anagayrimenkulün sayfasında daha önceden mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin, kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

---

<sup>199</sup> Germeç, s. 75.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır. Kat malikine, anagayrimenkulun çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, madde 12/a bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir. Maliklerin talebi ile sözleşme ile klasik kat mülkiyetinin kurulması bu şekildedir.

Toplu yapılardaki kat mülkiyetinin kurulması ise Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik, ikinci bölüm 5-8'inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 5'inci maddesinde, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli yapı ruhsatının yer alması, bununla birlikte kat mülkiyetinin tesisinde ayrıca yapı kullanma izin belgesinin de bulunması gerektiği ifade edilmiştir. Burada, toplu yapılarda kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulma esaslarına baktığımızda, yönetmeliğin 5'inci maddesinin 2'inci fıkrası, KMK 66'inci maddesinin 2'inci fıkrasının 3'üncü cümlesini tekrar etmiş olup, bu tekrara bir cümle ekleyerek anlamı daha belirgin hale getirmeyi amaçlamıştır. Yönetmelik madde 5/2'ye göre; “Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin her birinde, toplu yapı bulunması halinde, her imar parseli kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak toplu yapı, birden fazla imar parseli üzerinde yer alıyor ise, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parseller bir bütün olarak işlem görür.” Birden fazla parsel üzerinde toplu yapı ilişkisi kuruluyor ise her bir parsel üzerinde ayrı ayrı toplu yapılar kurulamaz. Birden fazla parsel üzerinde tek bir toplu yapı kurulacaktır.

Kurulma esaslarını içeren yönetmeliğin 5'inci maddesinin devamında, yine KMK'ya paralel bir düzenleme ile toplu yapılar kapsamında yapılan bağımsız bölümlere ait inşaatların tamamlanması halinde bu yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilebileceği düzenlenmiştir. KMK madde 66/3'de, paralel bir şekilde toplu yapılar kapsamında yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapıların kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilebileceği düzenlenmiştir. Burada klasik kat mülkiyeti hükümlerinden ayrı bir düzenleme yapılmıştır. Klasik kat mülkiyetinde “anagayrimenkulün tümünün

mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağı” kuralı mevcuttur. Buradaki toplu yapılar açısından, klasik kat mülkiyetinden ayrılan düzenleme yerinde ve mantıklıdır. Sayıları binleri aşan ve çoğu zaman birden fazla parselde yayılan bağımsız bölüm inşaatlarında tüm yapıların tamamlanmasını beklemek; ancak bu şekilde kat mülkiyetinin kurulacağına yönelik kanuni düzenleme getirmek, uzun zaman ve masraf kayıplarına yol açabilecek bir durum olabileceğinden bu hususun engellenmek istendiği kanaatindeyiz.

Toplu yapılarda, “mimari projelerin vaziyet planında aralarında sınır ve komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi sebebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim planı işletilmesi talepleri karşılanmaz.” Yönetmelik madde 5/3’deki düzenleme aslında KMK madde 66/2’yi karşılar niteliktedir. Toplu yapıların kurulabilmesi için toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olması şartı aranmaktadır. Yönetmeliğin belirtilen fıkrasında aralarında sınır ve komşuluk ilişkisi bulunmayan imar parselleri arasında toplu yapıların kurulamayacağı ifade edilmiştir.

Belirtilen yönetmeliğin 6’ncı maddesinde toplu yapılarda kat mülkiyetinin kurulması için gerekli işlemler sayılmıştır. Buna göre; “kat mülkiyeti kurulması için, toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin tamamlanması ve gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerinin, sayılan belgeler ile birlikte anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu idaresine müracaatta bulunmaları gerekir”. İstenen belgeler, “Anagayrimenkulde, yapıların onaylı yapı ruhsatı eki mimari projesine uygun olarak, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış vaziyet planı, yapıların dış cepheler ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek ve her bağımsız bölümün birden başlayıp sıra ile giden numarası da belirtilmek suretiyle,

proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından imzalanan idarece onaylanan mimari proje, toplu yapıya ait yapı kullanma izin belgeleri, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planı, her bağımsız bölümün arsa payını, nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını ve var ise eklentisini gösteren, anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış olan, ruhsat düzenlemeye yetkili idarece onaylanan ve noterce tasdik edilen listedir.”

Yönetmeliğin 7’inci maddesinde; “Toplu yapı kapsamında olup, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir imar parseli üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi için, o imar parselinin malikinin veya ortak maliklerinin, 6’ncı maddenin (1) numaralı fıkrasının (a) bendine uygun vaziyet planını da ihtiva eden mimarî proje, (c) bendindeki yönetim planı, (ç) bendindeki liste ve yapı ruhsatı ile birlikte tapu idaresine müracaatta bulunması gerekeceği” ifade edilmiştir. “Tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi maksadıyla yapılacak tescil, gayrimenkulün malikinin veya ortak maliklerince talepte bulunulması üzerine; kat irtifakının tesciline ilişkin resmi senete, 6’ncı maddenin (1) numaralı fıkrasında sayılan belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan mimari projeye ve vaziyet plana uygunluğunun idarece tasdik edilmesine istinaden yapılır.”

Toplu yapıların kurulmasında sözleşme ve tescil aşaması ise tapu memuru, kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulması talebinde bulunanların, yetkili olduklarını kontrol eder. Buradaki yetkili kişiler, yukarıda da belirtildiği şekilde gayrimenkul maliki ya da ortak malikleridir. Bu kişiler yönetmeliğin 6’ncı maddesinin 1’inci fıkrasında sayılan belgeler ile 7’inci maddenin 1’inci fıkrasında sayılan belgeleri eksiksiz olarak tapu idaresine teslim etmelidirler. Tapu memuru yetkili kişilerin belgeleri eksiksiz olarak teslim ettiğini tespit ettikten sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına ilişkin resmi sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılır. “Bir imar parseli üzerinde, kat irtifakı ancak sözleşmede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı

eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.” Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.” Yönetmeliğin devamında, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yerleri olacağı” düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile başlı başına ortak kullanım ve faydalanma alanı olarak bırakılmış parsellerin, diğer parsellere özgülenmesi sağlanmıştır. Böylece sadece bağımsız bölümlerin ortak kullanmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malikliği sorunu ortadan kaldırılmıştır.

Klasik kat mülkiyetinde, kat mülkiyetinin kurulması usulü ile toplu yapıların kurulması usulü, sözleşme ve tescil aynı şekildedir. Klasik kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin kanunun 13’üncü maddesi; “Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır,” şeklindedir. Yukarıda belirtildiği şekilde de yönetmeliğin 8’inci maddesinin 1’inci fıkrasında da aynı doğrultuda bir düzenleme mevcuttur. KMK’da ve yönetmelikte doğrudan toplu

yapıların kurulması şeklinde bir ifade geçmemektedir<sup>200</sup>. Toplu yapılar, birden fazla yapının ortak yerler ile bağlantılı olduğu hukuki durumu tanımlar. Böyle bir hukuki durumun oluşması parsel bazlı olarak kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tesisine ilişkin gerekli şekli ve usul işlemlerinin gerçekleşmesi ile kendiliğinden oluşacaktır. Bu kapsamda, parsel bazlı olarak gerçekleşecek kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kuruluşu, aynı zamanda yapıların toplu yapı niteliği kazanmasına yol açacak ve bu içerikte KMK toplu yapı hükümlerine bağlı olması sonucunu doğuracaktır. Yönetmelikte, detaylı olarak açıklanan şekil şartlarının yerine getirilmesi halinde sözleşme ve tescil ile toplu yapı statüsü de kendiliğinden ortaya çıkacaktır<sup>201</sup>.

### 2.2.2. Mahkeme Kararı ile Kurulma

Klasik kat mülkiyetinde, hakimin kararı ile ortaklığın giderilmesi davalarında kat mülkiyetine geçiş mümkündür. Bu konuda düzenleme KMK madde 10/7’de yapılmıştır<sup>202</sup>. Söz konusu maddeye baktığımızda; “Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12. maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir,” şeklinde düzenleme mevcuttur<sup>203</sup>. Mahkemenin, ortaklığın giderilmesi

<sup>200</sup> Şengül’e göre “doğrudan toplu yapının kurulması gibi bir ifadenin kullanılmamış ya da buna ilişkin usul ve esasların ayrıca belirlenmemiş olması sanıldığı gibi aksine bir eksiklik değil bilinçli bir tercihtir.”

<sup>201</sup> Şengül, s. 164.

<sup>202</sup> TMK mirasçılardan her biri, sözleşme veya kanun gereğince ortaklığı sürdürmekle yükümlü olmadıkça, her zaman mirasın paylaşılmasını isteyebilir. Her mirasçı, terekedeki belirli malların aynen, olanak yoksa satış yoluyla paylaşılmasına karar verilmesini sulh mahkemesinden isteyebilir. Mirasçılardan birinin istemi üzerine hakim, terekenin tamamını ve terekedeki malların her birini göz önünde tutarak, olanak varsa taşınmazlardan her birinin tamamının bir mirasçıya verilmesi suretiyle paylaşımını yapar. Mirasçılara verilen taşınmazların değerleri arasındaki fark para ödenmesi yoluyla giderilerek miras payları arasında denkleştirme sağlanır.” Aynı kanunun 698’inci maddesi; “Hukuki bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını isteyebilir. Paylaşmayı isteme hakkı, hukuki bir işlemle en çok on yıllık süre ile sınırlandırılabilir. Taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler, resmi şekle bağlıdır ve tapu kütüğüne şerh verilebilir. Uygun olmayan zamanda paylaşma isteminde bulunulamaz.” şeklindedir.

<sup>203</sup> Eren, Mülkiyet Hukuku, s. 152. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir’e göre, paylaşma davasında sadece bir mirasçının ve paydaşın talep etmesi halinde, diğerlerinin rızası olmamasına rağmen mahkeme yolu ile kat mülkiyetinin kurulması prensip olarak başarısız bir hükümdür. Zira bağımsız bölüm tahsisi halinde,

davasında, bağımsız bölüm tahsisi yolu ile paylaşmaya karar verebilmesi için, yapının kat mülkiyetine çevrilmeye uygun bir yapı olması gerekecektir. Ayrıca taşınmazda her bir paydaşa birer bağımsız bölüm kalacak şekilde paylaşım imkanı olmalıdır. Bu şartın gerçekleşmemesi halinde; mahkeme, kat mülkiyeti kurulması ve taşınmazın satışı yolu ile paylaşılması kararı vermesi daha yerinde olacaktır<sup>204</sup>. Ortaklığın giderilmesi davalarında, KMK madde 10 ve 12'deki şartlar gerçekleştiği hallerde hakim gayrimenkulün mülkiyetinin, kat mülkiyetine çevrilmesine ve bağımsız bölümleri ortaklara ayrı ayrı tesisine karar verebilir, denmektedir. Buradaki “verebilir” ifadesi hakim seçimi hakkı olduğu göstermemektedir. Şartların gerçekleşmesi halinde hakim kat mülkiyetinin kurulması sureti ile ortaklığın giderilmesine karar vermek zorundadır<sup>205</sup>. Payların denkleştirilmesi, gerektiğinde bedel ödenerek gerçekleştirilecektir<sup>206</sup>. Mahkeme kararında her bağımsız bölüme değeriyle oranlı olarak özgülenmesi gereken arsa payı da gösterilmelidir. Ortaklığının giderilmesi, kat mülkiyeti kurulması sureti ile sağlanacağına yönelik mahkeme kararı verilmesi halinde, KMK madde 12'de sayılı belgeler mahkeme tarafından hazırlanacak, kararın yerine getirilmesi için tapu dairesine bildirilecektir<sup>207</sup>. Bu bildirim yeterli olup ayrıca bir

---

taşınmazda paylaşım yapılarak ortaklık giderilmiş olmaz, bilakis bağımsız bölüm tahsisi yapıldıktan sonra artık ortaklığın giderilmesi imkanı tamamen ortadan kalkar. Detaylı bilgi için bkz. 714. Reisoğlu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, s. 35.

<sup>204</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 715.

<sup>205</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 716.

<sup>206</sup> Reisoğlu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, s. 35.

<sup>207</sup> Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2008/11693 E., 2008/12703 K. ve 01.12.2008 T. kararında detaylı olarak yerleşik uygulamasını ifade etmiştir. Karar kapsamında; “Dosyaya getirilen tapu kaydı içeriğinden dava konusu taşınmazın arsa niteliğinde olduğu, davacı ile davalıların 1/3'er pay ile malik oldukları, yerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapora göre de bu taşınmaz üzerinde üç katlı ve her katta birer bağımsız bölüm olan kargir yapının bulunduğu, yapının onaylı mimari projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin alındığı anlaşılmaktadır. KMK 10'uncu maddesinin beşinci fıkrası hükmüne göre kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesi davasında ortak maliklerden birinin paylaşımın aynen (kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin özgülenmesi yoluyla) yapılmasını istemesi durumunda hakim, o taşınmazın mülkiyetinin 12'inci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı özgülenmesine karar vermelidir. Somut olayda; dava konusu taşınmaz üzerinde üç bağımsız bölümden oluşan kargir bir yapının bulunduğu, her bir paydaşa birer bağımsız bölüm düştüğü, anagayrimenkulün onaylı mimari projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin de var olduğu anlaşılmalı mahkemece bu durum karşısında KMK 12'inci maddesinde öngörülen diğer belgelerin (yönetim planı ve bağımsız bölümler listesinin) dosyaya getirilmesi, eksik belgeler varsa bunların tamamlattırılıp imzalanması gerekenlerin paydaşlara imzalatılmasından sonra yukarıda değinilen KMK 10'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükmü uyarınca taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesine, her bir paydaşa payları da denkleştirilmek suretiyle birer bağımsız bölümün özgülenmesine karar verilmesi ve bu yolla paydaşlar arasındaki ortaklığın giderilmesi gerekir.” şeklinde incelemede bulunmuş olup devamında ise somut olayda ilk derece mahkemesi tarafından yargılama sırasında davalı yana taşınmazda kat irtifakı kurulması için süre ve yetki vermiş bunun üzerine taşınmazda kat mülkiyetinin kurulup bağımsız bölümlerden her biri üzerinde her bir paydaşın 1/3 arsa

sözleşme yapılmasına gerek olmayıp mahkeme ilamı resmi senedin yerini almış olacaktır<sup>208</sup>.

Klasik kat mülkiyetinde, yukarıda ifade edildiği şekilde hakim kararı ile kat mülkiyeti kurulması olanağı var iken toplu yapılara ilişkin hükümlerde ve yönetmelikte bu yönde bir düzenleme yer almamaktadır. Bu hususa ilişkin bir yasaklama da mevcut değildir. KMK madde 74 kapsamında, toplu yapılara uygulanacak özel hükümler saklı kalmak kaydı ile KMK'da yer alan bütün hükümler toplu yapılar hakkında da aynen ve kıyas yolu ile uygulanır. Bu madde göz önüne alındığında, KMK madde 10/7'nin toplu yapılar açısından da uygulanabileceği kabul edilebilmektedir. Özellikle tek parsel toplu yapılarda kanunun ilgili maddesinin uygulanarak, mahkeme kararı ile toplu yapıların kurulması önünde herhangi bir engel görünmemektedir. Birden fazla parselde yer alan toplu yapılar uygulaması açısından da gerekli şartların gerçekleşmesi durumunda yine mahkeme kararı ile kurulma açısından bir engel yoktur<sup>209</sup>.

### 2.2.3. Toplu Yapıların Kurulmasında Uygulamada Görülen Sorunlar

#### 2.2.3.1. Mevcut Yönetim Planlarının Toplu Yapı Yönetim Planlarına Uyarlanması

07.06.2009 yayım tarihli 5912 sayılı KMK'da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile KMK'da birtakım değişiklikler yapılmış ve iki yeni geçici madde eklenmiştir<sup>210</sup>. Geçici madde 2 kapsamında; "Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait

---

payı oranı ile paydaş duruma getirildikleri bundan sonra mahkemece kat mülkiyetli duruma gelmiş bulunan anagayrimenkulde her bir bağımsız bölümün her üç paydaşın paydaş olduğu tespit edilmiştir. 634 sayılı KMK 7. maddesi hükmüne göre kat mülkiyetine ya da kat irtifakına tabi olan taşınmazda ortaklığın giderilmesi istenemez. Ancak kat mülkiyetli bağımsız bölümler bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir, buralarda ortaklığın giderilmesi istenebilir. Yargılama sırasında ortak taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş ve tapuya bu yolla tescil edilmiş olduğu gözetildiğinde artık taşınmazın tamamı kat mülkiyetine tabi olduğundan bir bütün olarak ortaklığın giderilmesi davasına konu edilemez. Ancak bağımsız bölümlerden her birinde her bir paydaşın 1/3 oranında arsa paylarının bulunduğu ve bu bağımsız bölümler üzerinde paydaş oldukları gözetildiğinde bağımsız bölümlerden her biri bağımsız birer taşınmaz gibi bunlardaki ortaklığın giderilmesi istenebileceği hüküm altına alınmıştır. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.03.2020.

<sup>208</sup> Şengül, s. 170.

<sup>209</sup> Detaylı bilgi için bkz. Şengül, s. 168-175.

<sup>210</sup> Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun için bkz. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2009/07>. E.T. 03.10.2021. Komisyon raporu için bkz. Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonları Raporları <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss409>.



yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.” yönünde düzenleme mevcuttur. Burada, 5912 sayılı kanunun yürürlük tarihinden önce mevcut olan toplu yapılara ilişkin yönetim planlarının, toplu yapı hükümlerine uyarlanması için yapılacak değişiklikte özel bir düzenleme görmekteyiz. Toplu yapılarda, yönetim planı değişikliği için 634 sayılı kanun madde 70 kapsamında, “toplular temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır”. Getirilen geçici madde hükmü ile 2009 tarihi öncesi kurulan toplu yapılarda, yönetim planlarının toplu yapılar hükümlerine uyarlamak için yapılacak ilk değişiklikte, mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli görülmüştür. Ayrıca mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır. Maddenin amacı, toplu yapı niteliğine sahip olduğu halde, yönetim planında buna ilişkin hüküm bulunmayan ve yönetim planlarına toplu yapıya ilişkin hüküm koymak isteyen kat maliklerini bu değişiklik için aranan nitelikli çoğunluktan kurtarmaktır.<sup>211</sup>

Kanaatimizce, 634 sayılı kanun madde 70/1’de yönetim planının değiştirilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu örgütlenmesi arandığı için fiilen toplu yapı olarak kurulan ancak söz konusu kurulu oluşturamayan yönetimlerde görülen sistem sorununun çözülmesi amacıyla, 5912 sayılı kanun ile geçici 2’inci madde getirilmiştir. Geçici 2’inci madde ile yönetim planlarının toplu yapı hükümlerine uyarlamak için yapılacak ilk değişiklikte (bir kereye mahsus olmak üzere), mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli görülmüştür. Bu madde ile mevcut yönetimlerden, toplu yapı yönetimine geçilmesi kolaylaştırılmıştır ancak geçici 2’inci madde 5912 sayılı kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılar hakkında uygulanabilecektir. 5912 sayılı kanunun yürürlük tarihinden sonra kurulmuş ve mevcut yönetimleri, toplu yapılar hükümlerine uygulamak isteyen malikler açısından 634 sayılı kanunun 70’inci maddesi

<sup>211</sup> Özmen/Kır, s. 260. Özmen/Kır’a göre söz konusu geçici maddenin uygulanmamasının bir yaptırımı olmadığından bu maddeye uyulması bir temenni halindedir. Söz konusu eleştiriler için bkz. s. 260 vd.

geçerli olacaktır. Bu husus uygulamada çözümsüzlük doğurmaktadır. Yapılması gereken; 634 sayılı kanunun geçici 2'inci maddesi ile getirilen kolaylaştırılmış çoğunluk uygulamasının, sadece 5912 sayılı kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılar için değil, kanunun yürürlük tarihi olan 2009 yılından sonra kurulan toplu yapılar hakkında da uygulanmasıdır.

Toplu yapılarda yönetim planlarının uyarlanması için yapılacak ilk kat malikleri toplantısında, toplu yapıların intibakına ilişkin olmayan hükümlerin eklenmesi yahut tartışılması söz konusu olabilecektir. Bu durumda geçici madde 2 ile getirilmiş olan mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile karar alınması yalnız toplu yapılara geçişi ilgilendiren konularda yani KMK madde 66 vd. maddelerine ilişkin olmalıdır. KMK kapsamında diğer maddelere ilişkin yönetim planında değişiklik yapılacak ise KMK madde 28 kapsamında, 4/5 çoğunluk aranacaktır.

5912 sayılı kanun ile getirilen geçici madde 2'den önce, 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı kanun geçici madde 3, "Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim planında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim planı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır," şeklinde ifade edilmişti. 5912 sayılı kanunun geçici madde 2 yürürlüğe girmeden önce 5711 sayılı kanunun geçici madde 3 doğrultusunda, yönetim planlarının toplu yapıya ilişkin uyarlanması kapsamında getirilen kolaylaştırılmış çoğunluk hükmü altı ay ile sınırlandırılmıştı. Kanunda yer alan süreyi geçen kat maliklerinin yönetim planlarını değiştirmeleri için tüm toplu yapı kat maliklerinin 4/5 çoğunluğuna ihtiyaç vardı. Bu süre yetersiz olup uygulamada sorunlar yaşanmıştır. Süre sıkıntısı ve uygulamada yaşanan sorunlar nedeni ile 5912 sayılı kanunun geçici madde 2 yürürlüğe girmiştir.<sup>212</sup> Böylece yönetim planlarının toplu yapı uygulamasına uygun hale getirilmesi için aranan altı aylık süre ortadan kaldırılmış olup, yönetim planında toplu yapı hükümlerinin yer alması amacıyla yapılacak ilk toplantıda, toplantıya katılanların

<sup>212</sup> Bkz. Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Adalet Komisyonları Raporları (1/717) <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss409>. E.T. 02.11.2021.

salt çoğunluğu ile toplu yapıya ilişkin hususlarda yönetim planını değiştirme olanağı ortaya çıkmıştır. Söz konusu uyarlama, 5912 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılar için geçerli olacaktır<sup>213</sup>.

#### 2.2.3.2. Fiilen Toplu Yapı Niteliğinde Olup Toplu Yapı Yönetimine Geçilmeyen Yapılarda Görevli Mahkeme ve Uygulanacak Mevzuat

Fiilen toplu yapı niteliğinde olup, yönetim planlarını uyarlamayan kat maliklerinin bir diğer sıkıntısı ise görevli mahkeme konusunda ortaya çıkmaktadır. KMK, Ek Madde 1 kapsamında, KMK'nın uygulanmasından doğacak tüm uyuşmazlıklarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir. Toplu yapı niteliğinde olan yapılar var ise yönetim planları, toplu yapı yönetimine uygun olarak hazırlanmış olmalı yahut uyarlanmalıdır. Bu husus gerçekleşmediğinde KMK hükümlerinin uygulanması mümkün olmamaktadır. Genel hükümlere göre görevli mahkeme tayin edilmekte olup bu tür durumlarda Asliye Hukuk Mahkemeleri görevli olmaktadır<sup>214</sup>. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin bir kararında da bu husus; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgeler ile yönetim planı ve tapu kayıtlarının incelenmesinden; dava konusu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, KMK'da Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanunun 22'inci maddesi ile KMK'ya eklenen 66'ıncı ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlığın çözümünde KMK 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”,

<sup>213</sup> Konu ile ilgili olarak eleştiriler, görüş ve öneriler için ayrıca bkz. Coşar, Ömer Lütfi: Toplu Yapılarda/Sitelerde Mevcut Yönetim Planlarının 634 Sy. KMK'yı Değiştiren 5711 Sy. Kanuna Uyarlanmaması Nedeniyle Yaşanan Sorunlar, İBD, 2019, C. 93, S. 6, s. 193-211.

<sup>214</sup> HMK m. 1 ve 2 kapsamında görevlidir. Asliye Hukuk Mahkemelerinin niteliği için ayrıca bkz. Kuru, Baki/ Arslan, Ramazan/ Yılmaz, Ejder: Medeni Usul Hukuku, Ankara, 2009, s. 83-84; Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/ Özkes, Muhammet: Medeni Usul Hukuku, Ankara, 2014, s. 59.

şeklinde karar verilerek ilk derece mahkemesinin kararı bozulmuştur<sup>215</sup>. Benzer şekilde Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin bir diğer kararı; “Dosya kapsamında, dava konusu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, KMK'da Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanunun 22'inci maddesi ile KMK'ya eklenen 66'ıncı ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlığın çözümünde KMK hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 2'inci maddesine göre, dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. 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 birden fazla parsel üzerinde kurulu olan ve henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılan sitedeki uyuşmazlık hakkında, görevsizlik kararı verilerek dosyanın asliye hukuk mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekirken, mahkemece işin esasına girilerek yazılı şekilde hüküm kurulması bozmayı gerektirmiştir.” şeklinde hüküm kurulmuştur<sup>216</sup>.

Bir diğer anlaşmazlık durumu ise anagayiremenkulün giderlerine katılma hususundadır. Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan

<sup>215</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/1204 E., 2019/3559 K. ve 21/05/2019 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.11.03.2020.

<sup>216</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/1528 E., 2019/3499 K. ve 15/05/2019 T. Benzer yönde kararlar için bkz. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/931 E., 2019/3370 K. ve 13/05/2019 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/662 E., 2019/3276 K. ve 08/05/2019 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2018/6647 E., 2019/3278 K. ve 08/05/2019 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/1966 E., 2019/3010 K. ve 02/05/2019 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.03.2020.

faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz. KMK madde 20/2 kapsamında gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. KMK kapsamındaki yapılar için gider veya avans payını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Fiilen toplu yapı kapsamında olup hukuken bu yönetime geçmemiş birden fazla parselde bulunan yapılarda gider ve avans payı ödemelerinde anlaşmazlık olması durumunda KMK hükümleri geçerli olmayacak ve genel hükümler kapsamında alacaklar tahsil edilecektir. Bu yönde bir Yargıtay kararında; “ Dava dilekçesinde; aidat alacaklarının tahsili için davalı aleyhine ... 3. İcra Dairesinin 2014/12709 Esas sayılı dosyası ile icra takibi başlatıldığı, davalının takibe itirazı sonucu takibin durduğu belirtilerek itirazın iptali, takibin devamı, davalı aleyhine alacağın % 20'sinden aşağı olmamak üzere inkar tazminatı ve takip sonrası aylık % 5 gecikme faizi uygulamasının devamı istenilmiştir. ... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/715 E., 2015/450 K. sayılı kararıyla; Mahkemece; dava konusu sanayi sitesi kapsamında toplu yapı uygulamasına geçilmediği, taraflar arasındaki uyuşmazlığın genel hükümlere göre çözülmesi gerektiği, taraflar arasında düzenlenen müşterek sözleşme niteliğinde yönetim planı bulunduğu, bu nedenle davacı yönetimin takip konusu alacağı davalıdan talep etme hakkına haiz olduğu, yönetim planında davalının parsel yönetimi olarak tanımlanmış bulunduğu, bu nedenle toplu yönetimine sorumluluğunu bulunduğu parsel yönetiminin ilgili parseldeki kat maliklerini temsil ettiği, bu temsili dayalı olarak davalı yönetime husumet yöneltilebileceği, davalının bu sıfatla ödemelerde bulunduğu, 2013/2014 giderlerinden asıl alacağın 40.434 TL olarak hesaplandığı, söz konusu alacağa her aidatın son ödeme gününden itibaren sözleşme uyarınca gecikme tazminatının ödenmesi gerektiği, buna göre 2014 Mart, Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim ve Kasım aidat bedellerine de aradaki sözleşme uyarınca gecikme tazminatının uygulanması gerektiği gerekçesiyle, davanın kabulüne, ... 3. İcra Dairesinin 2014/12709 Esas sayılı dosyasında borçlu itirazının iptaline, takibin devamına, icra inkar tazminatı isteminin koşulları

oluşmadığından bu yöndeki talebin reddine karar verilmiş, hükmün davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2015/20591 E., 2016/11664 K. sayılı kararıyla; “Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlarla yasal gerektirici nedenlere ve özellikle kanıtların takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir. Ancak birden fazla ada ve parsel üzerinde kurulu sitenin ortak gider alacağının tahsiline ilişkin davada, 5711 sayılı Kanunun 22’inci maddesi ile KMK’nın 66’ncı ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediğinden uyuşmazlıkta KMK’nın değil genel hükümlerin uygulanması gerekir. 6098 sayılı TBK’nın 120’inci maddesinin 1’inci fıkrasında, uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranının, sözleşmede kararlaştırılmamışsa faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirleneceği; 2’inci fıkrasında ise sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranının, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüzünü aşamayacağı hükme bağlanmıştır. Açıklanan yasal düzenlemeler doğrultusunda; 6098 sayılı TBK’nın 120’inci maddesine göre temerrüt/gecikme faizinin hesaplanması gerekirken, KMK’nın 20’inci maddesi uyarınca aylık % 5 gecikme tazminatı hesaplayan bilirkişi raporuna göre karar verilmesi doğru görülmemiştir.” denilerek kararın bozulmasına hükmedilmiş” bozma doğrultusunda ilk derece mahkemesi bozma kararına uyararak yargılama yapmıştır<sup>217</sup>.

Görüldüğü üzere fiilen toplu yapı durumu mevcut olup hukuken toplu yapı yönetimine geçilmeyen yani parseller şeklinde yönetim mevcut olsa da, KMK kapsamında toplu yapı yönetimi ve organları kurulmayan yerlerde KMK’ya dahil hükümler uygulanmayacak ve TBK hükümleri uygulanacaktır. Bir diğer karar ise; “Davacı dava dilekçesi ile davacı yönetimin bulunduğu ... Vadisinin 4852 konut 32 işyeri olmak üzere toplam 4888 bağımsız bölümden oluştuğunu, 2011 yılında konutların teslim edildiğini, yönetim oluşumunun yönetim planına göre yapıldığını, konutların Ağustos-2011 tarihine kadar ... tarafından yönetilmekte iken bu tarihte konut alıcılarına devir edildiğini, 132 bloğun da merkezi sistemle ısıtılmakta olduğunu, doğalgaz aboneliklerinin toplu yapı yönetimi adına yapıldığını, aidatların toplu yapı yönetimi tarafından toplandığını, tüm abonelik ve hizmet sağlayıcıların muhatabının toplu yapı

<sup>217</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 20. Hukuk Dairesi 2019/2053 E., 2019/4423 K. ve 25/06/2019 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.03.2020.

yönetimi olduğunu, 61473 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan B/2-35 Bloкта 54 daire bulunduğunu ve tamamının ... ait olduğunu, bloğun geçen zamanlara kadar boş tutulduğu ve anahtarlarının yönetimde bulunmadığını ve bu blokta tasarrufta bulunmadığını, ancak bu bloğun doğalgaz aboneliği yönetim adına yapıldığından yönetimin binaya ait kazanların çeşitli dönemlerde yakıldığı, kullanılmayan binaya ait faturanın davalılara bildirildiği ancak davalıların sorumluluğun birbirlerine ait olduğunu belirttiklerini, sonuç alınmayınca faturanın gecikme faizi ile birlikte ... TL olarak 14.01.2013 tarihinde ödendiğini, yakıt giderinin. KMK ve yönetim planı hükümlerine göre ortak giderlerden olduğunu ve KMK'nın 20'inci maddesine göre ödeme tarihinden itibaren aylık %5 gecikme tazminatı ile birlikte yönetime ödenmesi gerektiğini, davalılar aleyhine ... 22. İcra Müdürlüğünün ... sayılı dosyasından takip yapıldığını, ancak itiraz üzerine takibin durdurulduğunu belirterek haksız itirazın iptali ile takibin devamına, davalılar aleyhinde %20 icra inkar tazminatına karar verilmesi talep ve dava etmiştir. Dosya içindeki bilgi ve belgelerle, tapu kayıtlarının incelenmesinde; davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve KMK'da değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı Kanunun 22'inci maddesi ile KMK'nın 66'ıncı ve devamı maddelerinde düzenlenen toplu yapılara ilişkin özel hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Ancak KMK'nın 28'inci maddesinde yönetim planının bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu düzenlenmiştir. Yönetim planının 48 ve 49'uncu maddesinde ödemede geciktiği günler için aylık %5 gecikme tazminatının ödenmesi gerektiği düzenlenerek ortak gider borcunu ödemeyen kat maliklerinin gecikme tazminatından sorumlu olduğu belirtilmiştir. Uyuşmazlığın çözümü için genel hükümlerin uygulanacak olması davalının sadece yasal faizden sorumlu tutulmasını gerektirmemektedir. Mahkemece anagayrimenkula ait yönetim planının davalının maliki olduğu bağımsız bölümü kapsayıp kapsamadığı, ilgili yönetim planının davalı yahut bağımsız bölümün önceki malikleri tarafından bağlayıcılığı bulunup bulunmadığına ilişkin araştırma yapılarak yönetim planının davalı açısından uygulanabilir bulunması halinde öncelikle yönetim planı hükümlerine göre bir sonuca

varılması gerekirken eksik araştırma ve inceleme sonucu yazılı olduğu şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir, denilerek karar bozulmuştur<sup>218</sup>.

Görüşümüz, bir veya birden fazla parsel üzerinde bulunan toplu yapılarda 5711 sayılı Kanun ile değişik KMK 66 ve 67'inci maddeleri gereğince toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantılarını sağlamak suretiyle irtibatlandırılması, yönetim planı değişikliği işlemi yapılması gerekmektedir. Tüm bu işlemler olmadan re'sen toplu yapı hükümleri kurulmamaktadır. Anagayrimenkul, 5711 sayılı Kanunla değişik KMK uyarınca gerekli işlemleri tamamlayıp tapu kütüğüne toplu yapı olarak tescil edilmemiş olan birden fazla parsel üzerinde kurulu yapı ise KMK hükümlerinin uygulanmasına olanak bulunmadığından, bu gibi yapı birlikteliklerinde ortaya çıkan uyuşmazlıkların genel hükümlere göre incelenip çözümlenmesi durumu ortaya çıkmaktadır. Söz konusu durum ise yukarıda Yargıtay kararları kapsamında da incelendiği üzere sorunlar meydana getirmektedir. Bu yönde, KMK uygulaması ve hükümleri kendi içerisinde çelişmekte olup, kat mülkiyeti kurulu taşınmazlarda KMK hükümlerinin uygulanmaması yönünde hayatın olağan akışına aykırı sonuçlar çıkmaktadır. Bu uyuşmazlıkları ortan kaldırmak için fiili durum, hukuki duruma uygun hale getirilmelidir. Çözümü noktasında, yukarıda belirttiğimiz şekilde KMK geçici 2'inci maddenin kullanımı, sadece 5912 sayılı kanundan önce fiilen kurulan toplu yapılar için değil; tüm toplu yapılar kapsamında uygulanması yönünde mevzuat değişikliği getirilmelidir. Uygulamada uyuşmazlıkların çıkmasını engellemek için mevzuat değişikliği yapılana kadar; yönetim planları ile bu hususun önüne geçilmelidir. Yukarıda yer verilen Yargıtay kararı örneğinde<sup>219</sup>; yönetim planında, Kat Mülkiyeti Hükümlerine göre gecikme tazminatı alınacağı hükmü doğrultusunda, söz konusu planın bağlayıcılığından yola çıkılarak genel hükümlerin değil, yönetim planının uygulanmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla yönetim planları ile geçici bir çözüme varılabilir. Kalıcı çözüm için ise toplu yapıların kurulması esnasında, tapu dairelerine verilen (KMK madde 12 ve madde 13 kapsamında) belgelerin incelenmesi ile bir veya

<sup>218</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2017/5600 E., 2019/428 K. ve 24/01/2019 T. Bu karardan da görüldüğü üzere yönetim planında Kat Mülkiyeti Hükümlerine göre gecikme tazminatı alınacağı belirtilmiş ise artık yönetim planı bağlayıcı olduğu için yönetim planı hükümleri esas alınacaktır. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.05.2020.

<sup>219</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2017/5600 E., 2019/428 K. ve 24/01/2019 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 03.11.2021.



birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapı niteliğinde bir yapılaşma var ise mutlaka toplu yapı yönetimine olanak sağlayacak tek bir yönetim planı ve vaziyet planı aranmalı, bu şartlar gerçekleşmediği takdirde yapılar üzerinde kat mülkiyetinin kurulmasına izin verilmemelidir. Bu şekilde; en baştan alınacak önlemler ile fiili duruma uymayan hukuki durum sorununun çözülebileceği kanaatindeyiz.

### 2.2.3.3. Toplu Yapıların Kuruluşu Esnasında Yer Alan Geçici Yönetimlerin Yönetimi Kat Maliklerine Devretmemesi

Toplu yapılarda, uygulama sorunlarından bir diğeri; yapıların inşaatı, kat irtifakının yahut kat mülkiyetinin kuruluşu esnasında görev alan geçici yönetimin, yapılar tamamlandıktan ve toplu yapılar kurulduktan sonra yönetimi, kat maliklerine devretmemesidir. Toplu yapılar uygulamasının bir örneğini gördüğümüz, devletin; konut ihtiyacının karşılaması, köy mimarisinin geliştirilmesi, afet mahallerinde konut yapımı, gecekonduların dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projeleri kapsamında yapmış olduğu toplu konutlardır<sup>220</sup>. Toplu konutlar ile toplu yapılar birbirinden farklı kavramlardır. Toplu konutlar yukarıda saydığımız amaçlar ile Toplu Konut İdaresi tarafından yaptırılan, barınma ihtiyacını karşılamak için inşa edilen çok sayıda konuttan oluşan yerleşim alanlarıdır<sup>221</sup>. Toplu yapılar ise kaynağını 634 sayılı KMK'dan alan, bir veya birden çok imar parseli

<sup>220</sup> Detaylı bilgi için bkz. Toplu Konut Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985>. E.T. 03.11.2021.

<sup>221</sup> Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan/belirlenmiş görevleri şunlardır; Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak. Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek. Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek. Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek. Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak. İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak. Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak. Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak. Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek. Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek. Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek. Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak. Bkz. <https://www.toki.gov.tr>. E.T. 03.11.2021. Ayrıca bkz. Akalın, Mehmet: Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri Ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 26, S. 1, 2016, s.107-123.

üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmek için kullanılan bir kavramdır. Toplu Konut İdaresi tarafından yaptırılan toplu konutların mutlaka idari bir işlemle karar alınarak yaptırılması ve finansmanını söz konusu idarenin karşılaması gerekirken, toplu yapılar açısından bu şekilde bir zorunluluk yoktur. Toplu yapıların inşasında ve yönetiminde idareden herhangi bir merciinin bulunması gerekmemektedir. Görüldüğü üzere, TOKİ toplu konutları ve toplu yapılar başlı başına ayrı iki kavramdır. Söz konusu kavramların birleştiği nokta ise TOKİ toplu konutları, KMK madde 66 kapsamında yapılaştığında hukuken toplu yapı vasfına girmektedirler, dolayısıyla gerek yönetim, gerek kurulların oluşumu gibi hususlarda KMK madde 66 ve devamında yer alan toplu yapı hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Uygulamada görülen en büyük sorunlardan bir tanesi; TOKİ toplu konutlarının, inşası, kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi ve devamında yönetimi gibi hususlarda karar alan geçici yönetimlerin, yönetimi asıl maliklere devretmesi noktasındadır. TOKİ, yapıların inşasını tamamladıktan sonra, söz konusu yerleşim alanlarında oturumun başlaması ile toplu yapıların yönetimini, maliklere devretmelidir. Uygulamada ise TOKİ, başkanlık makamı oluru ile toplu konutlarda, yönetim ve denetim kurulları oluşturmaktadır. Bu kurullar, geçici yönetim vasfı ile yönetim görevini yerine getirmektedir. Bazı durumlarda da başkanlık oluru ile kurulan geçici yönetimler, yönetim yetkisini hizmet sözleşmesi ile TOKİ iştiraki şirketlere devredebilmektedir. Bu tür durumlarda, TOKİ iştirakleri, geçici yönetimde yer almakta ve bağımsız bölüm tapuları kat maliklerine teslim edilinceye kadar yönetim görevini sürdürmektedirler. Aynı zamanda, TOKİ bünyesinde inşa edilen yapılarda, yönetim oluşumunda, TOKİ tarafından hazırlanan ve tapu müdürlüğüne tescil ettirilen yönetim planına göre şekillendiği durumlar söz konusu olmaktadır.<sup>222</sup> Tüm bu sayılan hususlar nedeni ile yönetim ve kat malikleri yahut bağımsız bölümde kat maliki olma hakkı kazanan bu kapsamda aylık taksitlerini ödeyen ve bağımsız bölümden yararlanan kişiler arasında hukuki ihtilaflar doğmaktadır. Bu ihtilafların en temel noktası taraf ehliyetinin tespiti ve davanın doğru tarafa yönlendirilmesi konusundadır. Bir örnek üzerinden durumu somutlaştırdığımızda; söz

<sup>222</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2017/2771E., 2017/9069 K., 7.11.2017 T. <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/20-hukuk-dairesi-e-2017-2771-k-2017-9069-t-7-11-2017>. E.T.04.11.2021.

konusu toplu konutlarda bir blokta apartman görevlisi olarak çalışan bir kişi, işçilik alacakları kapsamında yargıya başvurmak istediğinde, davalı olarak kimi göstermelidir. Bilindiği üzere KMK kapsamında, apartman yönetiminin tüzel kişiliği yoktur. Dolayısıyla açılacak davalarda husumet; KMK madde 38/2 harici durumlarda maliklere yöneltilmelidir. KMK madde 38/2 kapsamında kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. TOKİ bünyesine yapılaşan toplu konutlarda yukarıda belirtildiği şekilde yönetimin, başkanlık oluru ile geçici yönetimlere devredildiği süreçte henüz kat malikleri kurulu kurulmamıştır ve KMK hükümleri kapsamında kurulan bir yönetim değildir. Dolayısıyla KMK madde 38/2 uygulaması söz konusu olamayacaktır. Bu kapsamda, işçilik alacakları kapsamında açılan bir davada, geçici yönetimin tüzel kişiliği bulunmadığı için dava ve taraf ehliyeti söz konusu olamayacaktır. Geçici yönetim tarafından yapılan eylem ve işlemlere karşı TOKİ Başkanlığı sorumludur. Dolayısıyla davada taraf TOKİ Başkanlığı olmalıdır. Bu kapsamda; TOKİ Başkanlığı adına hareket eden toplu konut geçici site yönetimi başkanlığı, aynı zamanda TOKİ iştiraki olan şirket ile TOKİ arasında hizmet sözleşmesi ile yönetim işinin devri söz konusu olduğu durumlarda, davada taraf olarak gösterilmelidir. Örneğimize geri dönersek; davacı işçi davalı olarak, hem TOKİ Başkanlığını hem de yönetim işini üstlenen şirketi taraf olarak göstermelidir. Kurum ve kurumun iştiraki şirket arasında hizmet alımından kaynaklı asıl işveren-alt işveren ilişkisi kurulmuştur<sup>223</sup>.

TOKİ toplu konutları yönetimi ile toplu konutlarda malik olma hakkını kazanan kişiler arasındaki bir diğer uyumsuzluk, toplu konutların yönetimi konusundadır. Yukarıda

<sup>223</sup> Yargıtay'ın yeni tarihli kararında görüşü bu yöndedir. Bkz. Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, 2021/2664 E., 2021/6790 K., 24.3.2021 T. Bkz. "Somut uyumsuzlukta, dava konusu dönemde söz konusu sitede henüz kat mülkiyeti kurulu olmayıp, dolayısıyla ... Geçici Site Yönetimi adı altında oluşturulan yönetim Kat Mülkiyeti Kanununa göre oluşturulan bir yönetim değildir. TOKİ Başkanlığı tarafından görevlendirme şeklinde oluşturulan geçici bir yönetimdir. Nitekim dosya içinde mevcut olan belgelerden, davalı TOKİ Başkanlığının 18.02.2009 tarih ve 877 sayılı Başkanlık Makamı Olur'u ile ...1,2,3,4. Etap Toplu Konutlarında geçici yönetim ve denetim kurullarının oluşturulduğu, 25.04.2011 tarih ve 2230 sayılı Başkanlık Makamı Olur'u ile yönetim kurulunda üye değişikliği yapıldığı görülmektedir. Hal böyle olunca tüzel kişiliği bulunmayan ve bu nedenle dava ve taraf ehliyeti söz konusu olmayan ... Geçici Site Yönetimi aleyhine dava açılması mümkün değildir. Sözü edilen yönetim tarafından yapılan eylem ve işlemlere karşı TOKİ Başkanlığının sorumlu olacağı açıktır." <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/9-hukuk-dairesi-e-2021-2664-k-2021-6790-t-24-3-2021>. E.T.04.11.2021.

belirtildiği şekilde TOKİ tarafından gerçekleştirilen konut inşaatları sırasında, yönetim TOKİ yahut TOKİ'nin iştiraklerinde olmaktadır. İnşaatlar tamamlandıktan sonra, yönetim hakkı maliklere yahut malik olma hakkını kazanmış, bağımsız bölümlerden yararlanan kişilere bırakılmalıdır. Uygulamada, bu husus ihtilaflara ve toplu yapıların yönetimi açısından karmaşaya neden olmaktadır. Şöyle ki TOKİ, toplu konutların inşaatını yapmakta ve bu konutlardan yararlanmak isteyen hak sahiplerine, konutları gayrimenkul satış sözleşmesi ile satmaktadır. Gayrimenkul satış sözleşmesinin tarafı olan ve bağımsız bölüm maliki olmak isteyen kişiler, malik sıfatına ancak gayrimenkule ilişkin satış bedelinin tamamını ödedikten sonra sahip olmaktadırlar. Bu aşamada toplu konutlar kapsamında, yapılar tamamlanmış ise bağımsız bölümlerde oturma yahut söz konusu bağımsız bölümleri kiraya verme hakkına sahiptirler. Gayrimenkul satış sözleşmesinin tarafı olarak bağımsız bölümlerden malik olarak yararlanmak isteyen kişiler, toplu konut alanlarında oturuma başladıklarında, söz konusu toplu konutların yönetiminde de yer almalıdırlar. Yargı kararlarından gördüğümüz üzere bu talepler çeşitli sebeplerle reddedilmektedir. Bu sebepler arasında, taraflar arasında imzalanan gayrimenkul satış sözleşmesi, geçici yönetimin süresinin dolmaması, TOKİ ile iştirakleri arasında yapılan hizmet sözleşmesinin süresinin uzatılması yahut ek protokolleri sayabiliriz. Konuya ilişkin Yargıtay kararına baktığımızda; “Davacılar vekili; müvekkillerinin ...3. Etap TOKİ Konutlarının konut maliki ve kooperatif üyeleri olduğunu, yapımı TOKİ tarafından gerçekleştirilen 648 konutluk inşaatların tamamlandığını, üyelerin halen konutlarda oturduğunu, müvekkillerinin de içinde bulunduğu 344 konut maliki kooperatif üyesinin TOKİ'ye başvurarak site yönetimi seçme taleplerini ilettiklerini, bu talebin herhangi bir haklı sebebe dayanmadan reddedildiğini ve keyfi olarak atama yoluyla davalı idare iştiraklerinden olan Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. bünyesinde site yönetimi oluşturulduğunu, davalı tarafça yapılan bu işlemin açıkça hukuka aykırı olduğunu belirterek ... ili ... ilçesi ... köyünde bulunan 648 konutluk TOKİ M... 3. Etap Konutlarında kat maliki ve ortak olan kişilerin kendi site yönetimlerini seçmelerini engelleyen davalı ... Başkanlığının hukuka aykırı işleminin iptaline, atama yolu ile göreve getirilen davalı 3. Etap Site Yönetiminin görevine son verilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Mahkemece Kat Mülkiyeti Kanununun 27. maddesi ile taraflar arasındaki satış sözleşmesinin 6. maddesi hükmüne göre, mülkiyet sahibi olan idare tarafından yönetim

ve denetim kurulları oluşturularak göreve getirildiği, böylece de taraflar arasındaki gayrimenkul satış sözleşmesi ile hak sahibi olanların taşınmazın teslimi ile sözleşmenin 6. maddesi gereğince ortak giderlere katılma konusunda yükümlülükleri başlamakta ise de sözleşmenin 4. maddesi gereğince borçları sona ermeden tapuları teslim alamadıkları ve bu nedenle de tapu kaydında malik görünmeyenlerin kat maliki sıfatı taşımadıklarından KMK'nın kat malikine tanıdığı haklardan yararlanmalarının da mümkün olmadığı, somut olayda ilgili mevzuat ve taraflar arasındaki sözleşme uyarınca davalı idare tarafından geçici yönetim ve denetim kurulları oluşturulduğu ve oluşturulan geçici yönetimin de belirtilen nedenlerle görevinin halen devam ettiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, karar onanmıştır<sup>224</sup>. Görüldüğü üzere, gayrimenkul satış sözleşmesi ile bağımsız bölümler üzerinde hak sahibi olan kişiler, aynı sözleşme hükümleri çerçevesinde borçları sona ermeden tapuları teslim alamamaktadırlar. Tapuda malik olarak gözükmeyenler için KMK'nın maliklere tanıdıkları haklardan yararlanamamakta ve mağduriyetleri doğmaktadır.

Kanaatimizce, gayrimenkul satış sözleşmesi ile bağımsız bölümler üzerinde hak sahibi olan kişilerden seçilecek bir heyet, toplu konutların yapım aşaması tamamlandığında, kat irtifakları kat mülkiyetine çevrildiğinde ve konutlarda yerleşim başladığında, TOKİ yahut iştirakleri ile birlikte geçici yönetim sona erene kadar yönetimde yer almalıdır. Bu şekilde, yerleşim alanlarının yönetimi üzerinde söz sahibi olabilirler. Esasında, bağımsız bölümlerde hak sahibi olan ve borçları tamamlanınca tapuda malik sıfatı ile yer alacak kişilerin taşınmazların teslimi ile ortak giderlere katılma konusunda yükümlülükleri başlamaktadır. KMK madde 17/2 ve madde 34/1 kapsamında kat irtifakları sahipleri, yapının tamamlanması için kendi içlerinden yahut dışarıdan bir kişiyi yönetici olarak atayabilirler, aynı şekilde kat mülkiyetine geçilmiş bir yapıda yönetici maliklerden yahut dışarıdan seçilebilir. Dolayısıyla TOKİ toplu konutlarında, maliklik sıfatı her ne kadar TOKİ'ye ait olsa da ifade edilen kanun maddelerinden yola çıkılarak malikler dışındaki kişilerin yönetimde yer alabilmesinin önünde mevzuat açısından yasaklama mevcut değildir. Bu doğrultuda, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve diğer ilgili TOKİ mevzuatında yapılacak bir düzenleme ile kanunen, yapıların tamamlanması

<sup>224</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2017/4668 E., 2018/1350 K.ve 22.2.2018 T. <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/20-hukuk-dairesi-e-2017-4668-k-2018-1350-t-22-2-2018>. E.T 04.11.2021.

aşamasından sonra; TOKİ Başkanlık oluru ile atanmış yahut iştirakleri aracılığı ile hizmet sözleşmesi kapsamında kurulan geçici yönetimlerde, bağımsız bölümler üzerinde gayrimenkul satış sözleşmesi kapsamında hak kazanmış kişilerden seçilecek bir heyetin bulunması hükmü getirilebilir. Bu şekilde hak sahiplerinin, TOKİ ile birlikte yönetimde yer alması kapsamında, yaşam alanlarına ilişkin sorunların çözümü noktasında söz sahibi olmalarının önü açılacaktır. Yapılması önerilen düzenleme ile yönetimde yer alacak hak sahiplerinin yetkisi, anagayrimenkulün yönetimi, ortak alanlar, ortak gider avansları gibi hususlarda sınırlandırılabilir. Bu şekilde sınırlı yetkili hak sahipleri ile TOKİ arasında toplu konutların yönetimi noktasında, idare hukukundan kaynaklı yönetim çatışmalarının önüne geçilebilecektir.

### **2.3. TOPLU YAPILARDA YÖNETİM ORGANLARI**

Toplu yapılar içerisinde, birden çok unsuru barındıran bir yapılaşma biçimidir. Bu yapılaşma biçimi geniş alanlara ve çok sayıda yapıya hitap ettiği için yönetilmesi, organları aracılığı ile sağlanmaktadır. Bugün sayısı beş bini bulan ve hatta geçen bağımsız bölüme sahip toplu yapılar mevcuttur. Bu sayıların birden fazla parselde yayılmış olduğunu ve bir parseldeki ortak yer ve tesislerin diğer parseldeki bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına açık olduğu dolayısıyla o parseldeki malikleri de ilgilendirdiği düşünüldüğünde, bu alanlardaki düzenin sağlanması için çok kapsamlı bir hukuki düzenleme gerekmektedir. Kanun koyucu, yönetime ilişkin düzenlemelerle hem yatay hem dikey düzlemde bir düzen sağlamaya çalışmış ve en nihayetinde bir toplu yapı kurulu oluşturulmasını öngörmüştür. Burada yapılmak istenen, çok fazla sayıda bağımsız bölüm malikinin oluşturduğu yapılaşma biçiminde, adil bir düzenin sağlanmasıdır. Örneğin; bir blokta yer alan asansör bozulduğunda yahut bir bloğa ait ufak ve kolay tamiri yapılabilecek hasar meydana geldiğinde, söz konusu blok yönetimi ile bu durumun çözülebilmesi için toplu yapıyı oluşturan tüm maliklerin katılımı ile değil, o blokta yer alan maliklerin katılımı ile sorunların ortadan kalkması amaçlanmıştır. Bu durumda, hızlı bir şekilde sorunlar çözülecek, adil ve hakkaniyetli oluşumlar ile toplu yapılar yönetilebilecektir.

Toplu yapıların yönetim kurulları, 634 sayılı kanun madde 69'da düzenlenmiştir. Söz konusu madde kapsamında; "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 yönetilir." Birden çok bağımsız bölümü kapsayan ve ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapılardan her biri, kendi sorunları açısından ve sadece o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilecektir.

Toplu yapılar içerisinde sadece blok mahiyetinde yapılar bulunmamaktadır. Blok niteliğinde olmayan münferit bağımsız bölümler olarak tabir edilen (villa, tek katlı binalar vb. ) yapılaşmalar da bulunabilmektedir. Bu durumda, KMK madde 69/1 ikinci cümle; "Parselde blok niteliğinde olmayan yapılar var ise veya blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa kendi sorunlarına ve o parselde ilişkin ortak yerlere ilişkin olarak, söz konusu parselde yer alan bağımsız bölüm maliklerince oluşturulan kat malikleri kurulu ile yönetilir." denmektedir. Blok niteliğinde olmayan yapılar ve ise veya o parselde blok niteliğinde olan yapılar ile blok niteliğinde olmayan yapılar birlikte yer almakta ise kanunun 69/1, 2'incü cümlesi kapsamında, bu nitelikteki yapılar kendi sorunlarına veya o parselde ilişkin ortak yerler kapsamında blok niteliğinde olmayan yapılar kat malikleri kurulunca yönetilecektir.

Toplu yapılar kapsamında, bir adada birden fazla parselin yer alması halinde KMK madde 69/2 kapsamında; "Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim planında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Ada

temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.” Görüldüğü üzere, birden çok parselin bir adayı oluşturması halinde, adada bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından oluşan ada kat malikleri kurulu; adayı oluşturan parsellere ait ortak yerleri yönetecektir. Ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkisi, yönetim planında yer almak koşulu ile ada temsilciler kuruluna verilebilir.

Toplu yapı içerisinde, toplu yapıya ait ortak yer ve tesislerin yönetimi ise, KMK madde 69/3 kapsamında; “Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler”

### 2.3.1. Toplu Yapılarda Kurullar

#### 2.3.1.1. Kat Malikleri Kurulu

Klasik kat mülkiyeti hukukuna göre kat maliki, bağımsız bölümler üzerinde kurulu mülkiyet hakkına sahip olanlara denir. Bu hak da diğer tüm haklar gibi sınırsız olmayıp belirli çerçeveler içerisinde kullanılır. Kat malikleri, bağımsız bölümler üzerinde ve ortak yerlerde bir takım haklara sahip oldukları gibi belirli yükümlülükleri de mevcuttur. Bunlardan en temeli kuşkusuz, malikler; TMK hükümlerince sahip oldukları bağımsız bölüm ve ortak yerleri kullanırken iyiniyet kurallarına uymak durumundadır. Kat mülkiyeti, en nihayetinde ortak yerler ile bağlantılı özel bir mülkiyet türü olduğu için bağımsız bölüm malikleri bu özel mülkiyet türüne sahip olurken, iyiniyet



kurallarına uyma, diğer malikleri komşuluk ilişkileri çerçevesinde rahatsız etmeme, yönetim planına uyma gibi sorumluluklar altına da girmektedirler.

KMK madde 27’de anagayrimenkulün, kat malikleri kurulu tarafından yönetileceği düzenlenmiş ve yönetim tarzının kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartı ile kat malikleri kurulunca kararlaştırılacağı hüküm altına alınmıştır. Kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Kat malikler kurulu kat mülkiyetinde en önemli ve asıl organı görevindedir<sup>225</sup>. Bu kurul sadece bir karar organı değil aynı zamanda yürütme organıdır. Kat malikleri kurulunun bir tüzel kişiliği yoktur ve kat malikleri birliği niteliğini taşır<sup>226</sup>.

KMK madde 15’de kat malikinin bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye bakıldığında; “Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.” Bu madde, bağımsız bölümlerin birer gayrimenkul sayılmasının doğal bir sonucudur. Bağımsız bölüm maliki yani kat maliki, sahip olduğu mülkiyet hakkı kapsamında bir rehin hakkı kurabilecek ya da bağımsız bölümünü satmak sureti ile başka bir kişiye devredebilecektir. Kat maliki bağımsız bölümü üzerinde her türlü borçlanma işlemini kurabilecek, kiraya verebilecektir. Tüm bu işlemler yapılırken, TMK’nın malikler için çizdiği sınır içerisinde kalınmalıdır. Kat maliki bağımsız bölümü üzerinde, mülkiyet hakkını ve zilyetliği koruma, tecavüzün önlenmesi, eski hale getirme şeklinde hukuki yollardan faydalanabilmektedir<sup>227</sup>.

Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkını düzenleyen 16. maddesi ise “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Klasik kat mülkiyetinde genel olarak tek

<sup>225</sup> Arpacı, s. 110; Yılmaz, Ali: Apartman Site ve Toplu Yapı Yönetimi, Ankara, 2. Baskı, 2021, s. 88.

<sup>226</sup> Seçer, Yaren: Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İstanbul Barosu Dergisi, C.83, S. 5, 2009, s. 2509.

<sup>227</sup> Arpacı, s. 61.

bir kat malikleri kurulu yer almakta iken toplu yapılarda, nitelikleri gereği blok kat malikleri kurulu, blok niteliğinde olmayan kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulları oluşabilmektedir.

#### 2.3.1.1.1. Blok Kat Malikleri Kurulu

KMK madde 69/1’de, “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 yönetileceği” şeklinde düzenleme mevcuttur. Blok kavramı 634 sayılı kanunda tanımlanmış değildir. Ancak 5711 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 69’uncu madde gerekçesinde; “blok yapıların en azından ana yapıda ortak yerleri bulunan yapılar olduğu ve bu şekilde blok yapı kavramı ile bitişik olarak yapılmış ortak duvar ve çatılar bulunan ikiz yapılar da anlatılmak istenmiştir” şeklinde ifade edilmiştir. Buradaki ana yapıda ortak yerleri olan ifadesi, aslında blok yapıları tam tanımlamamakta ve blok yapıların bir özelliğini belirtmektedir. Dolayısıyla blok kavramı açık bir tanıma ihtiyaç duymaktadır. Kanundaki ve gerekçedeki düzenlemeye bakılarak blok yapı kavramını, toplu yapı kapsamında bulunan parsel veya parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü içine alan ve ana yapıda ortak yerleri bulunan yapılar, şeklinde tanımlayabiliriz<sup>228</sup>.

Toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıdaki ortak yerleri bulunan blok yapılar; kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak o bloktaki kat malikleri kurulunca yönetilir<sup>229</sup>. Blok

<sup>228</sup> Blok kavramının TDK’daki tanımına göre, birden çok bölümü bir araya getirilmiş olan, bir bütün oluşturan, ağır kitle, yapı adası şeklinde tanımlanmıştır. Bkz. <https://sozluk.gov.tr/>. Pulak’a göre, birden çok bağımsız bölümü kapsayan ifadesi tek başına blok yapının tanımına yeterlidir. Blok yapı kavramı en az iki bağımsız bölümü içeren yapı olarak kabul edilecek ve ana yapıda ortak yerleri bulunan ifadesi göz ardı edilecektir. Bkz. Pulak, s. 692.

<sup>229</sup> Konuya ilişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesi’nin 2012/13180 E., 2012/13343 K. ve 27/11/2012 T. kararında, Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerden, 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 olduğu anlaşılmaktadır. KMK madde 69’ a göre, anagayrimenkulda 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 malikleri kurulu, o blokta yer alan malikler tarafından oluşur. Blok kat malikler kurulunun yönetimi sınırlıdır. Ait olduğu bloktaki sorunlar kapsamında, örneğin; bloğun asansörü yahut çatısına ilişkin veya yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak yönetim yetkisine haizdir. Toplu yapı yönetim planında, blokların idare tarzlarının ayrıca belirtilmesi gerekmektedir. Blok kat malikleri kurulu kendi bloklarını, ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunda temsil etmek için yönetici seçer ve bu yönetici belirtilen kurullarda seçildiği bloğu temsil eder.

Blok kat malikleri kurulu yukarıda ifade edildiği üzere, toplu yapılar kapsamı içerisinde yer alan her bloğa ait bağımsız bölüm maliklerinden oluşan, blok sorunlarını çözüme kavuşturan ve bloğa ait ortak yerlerin yönetiminde yer alan bir tür kat malikleri kuruldur. Kanunun gerekçesinde yer verildiği üzere; bloğa ait asansörün arızası yahut kullanım şartları gibi konularda veya bloğa ait terasın kullanımı, bakımı ve onarımı gibi hususlarda blok kat malikleri kurulu karar alacaktır. Blok kat malikleri kurulunun görev ve yetkilerine geldiğimizde; bloğa ait ortak gider avanslarının toplanması, blok yöneticisinin seçilmesi, blok denetçisinin seçilmesi, blokta yer alan bağımsız bölüm maliklerinin kendi aralarındaki ilişkinin düzenlenmesi, maliklerin yönetici ve denetçi ile aralarında çıkan uyuşmazlıkların çözülmesi, bloktaki ortaya çıkan diğer sorunların çözülmesi gibi konularda yetkilerinin olduğu görülmektedir<sup>230</sup>. Kanun koyucu, blok kat malikleri kurulunu oluştururken bir bloğa ait sorun çıktığında ya da yönetime dair olağan işlerde bu durumların kendi aralarında çözümlenmesini istemiştir. Bunun nedeni ise toplu yapı niteliğinde bulunan yerleşim yerlerinde, çok fazla sayıda bağımsız bölüm malikinin var olması sebebi ile karar alma konusunda sorunların yaşanmasıdır. Bu kapsamda, toplu yapı niteliğinde bulunan blokların kendi yönetimlerini oluşturarak o bloğa ait sorunların kendi aralarında çözümlenmesine yönelik kanunu düzenleme sağlamıştır<sup>231</sup>.

---

KMK'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. Pulak, s. 699.

<sup>230</sup> Öktem Çevik, s. 95.

<sup>231</sup> Şengül, KMK madde 69/1 hükmünün ifadesinden blokların yönetimine ilişkin yetkinin münhasıran blok kat malikleri kuruluna ait olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla bu konuda, toplu yapı kat malikleri kurulunun yahut başka bir kurulun blok ortak yerlere ilişkin karar alması ya da bu kurulun yetkilerinin sınırlandırılması mümkün değildir. Aynı şekilde blok kat maliklerinin almış olduğu kararlar üst kurulurca geçersiz sayılıp aynı konuda üst kurullarca yeni karar alınamaz. s.410.

Blok kat malikleri kurulu kararları kapsamında, üzerinde durulması gereken başka bir konu ise bloğa ait ortak yerlere ilişkin alınan kararların toplu yapı yönetimi kararları ile çelişmesi durumunda, sorunun nasıl çözüleceğidir. Öncelikle, 634 sayılı kanun madde 69/1'de açıkça ana yapıda ortak yerleri bulunan blokların kendi sorunlarında ve ortak yerlerin yönetiminde blok kat malikleri kurulunun yetkili olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda, örneğin; blok yapının dış mimarisinin değiştirilmek istenmesi, dış boya yapılması, ortak alan olan bahçelerin düzenlenmesi, değiştirilmesi, çatı katında değişiklikler yapılması gibi hususlarda blok kat malikleri kurulunun aldığı kararlar geçerli ve kesin mi olacaktır. Üzerinde durulması gereken konu; bloklar toplu yapı kavramının içerisinde ve ona ait olan bir yapıdır. Dolayısıyla blok kat malikleri kurulu, olağan yönetim işlerini aşan durumlarda veya toplu yapı içerisindeki yapılar arasında birliği, düzeni veya mimari görünümü yahut dış görünüşü bozan nitelikte karar alamayacaktır<sup>232</sup>.

Üzerinde durulması gereken bir diğer konu; blok kat malikleri kurulunun zorunlu organ olup olmadığı, bu nitelikte bir kurulun, kanun kapsamında mutlaka kurulması gereken kurullardan olup olmadığı sorunudur. Bu sorunun cevabı önemlidir, çünkü; zorunlu organ olduğu kabul edildiğinde, kanun kapsamında aranan toplantı zamanı ve toplanma yeter sayısı aranacaktır. Öncelikle yukarıda belirtildiği gibi klasik kat mülkiyet kapsamında anagayrimenkulun yönetiminde kat malikleri kurulu tam yetkilidir. Bu yetkiyi tek başına kullanır ve üzerinde başka bir kurul yoktur. Dolayısıyla yönetim açısından zorunlu organ konumundadır<sup>233</sup>. Bu zorunluluk durumu blok kat malikleri kurulu için de geçerli midir. Bunun için KMK madde 69/1'e tekrar bakmamız gerekmektedir. Tüm toplu yapıları, birden fazla parsel üzerinde çok geniş alanlara yayılmış ve sayıları binleri bulan kat maliklerince oluşan yapılar olarak düşünmemeliyiz. Daha küçük nitelikte tek parsel üzerinde kurulu toplu yapılar da

---

<sup>232</sup> Burada Öktem Çevik'e göre menfaatler dengesi kavramı üzerinden karar verilmelidir. Menfaatler dengesi açısından hangi tarafın menfaati ağır basıyor ise o tarafa ait kat malikleri kurulu, ortak yerlerin yönetimi ile ilgili karar alacaktır. Örneğin; bir blokta yer alan ortak yerin içerisine bankamatik konulması isteniyorsa bu kararı kim alacaktır. Yahut blok kat malikleri kurulu böyle bir kararı tek başına alabilir mi. Burada menfaatler dengesi kavramı üzerinden gidildiğinde bankamatığı sadece o blokta bulunan kişiler kullanmayacağı tüm bağımsız bölüm malikleri kullanacağı için tüm toplu yapı menfaatini ilgilendiren bir durum mevcuttur. Dolayısıyla toplu yapı kat malikleri kurulunun karar alması yerinde olacaktır. Yani menfaat dengesi kavramı kapsamında toplu yapının menfaati, bloğun menfaatine ağır bastığında toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Bkz. s. 98. Eren, Mülkiyet Hukuku, s. 194.

<sup>233</sup> Şengül, s 411.

mevcut olmaktadır. Bu tür toplu yapılarda, blok yapıların yönetimi tekrar tekrar kurul oluşturulmaması amacıyla toplu yapı yönetimine bırakılmış olabilir. Burada bakılması gereken yer yönetim planlarıdır<sup>234</sup>. Kanunun 69/1 maddesi, yönetim planında blok niteliğinde olan yapıların yönetim tarzlarının ayrıca belirleneceğini belirtmiştir. Bu kapsamda, yönetim planında blok malikler kurulunun görevleri belirtilmiş ve yönetici atanması usul ve esaslarına yer verilmiş ve blok yöneticisinin toplu yapı temsilciler kurulunda yer alacağı yönünde düzenlemeler yapılmış ise artık blok kat malikleri kurulu zorunlu organdır. Yönetim planında, blok yapılar için alınacak kararların toplu yapı yönetimince alınacağı, blok cari harcama ve borçlarının toplu yapı yönetimince gerçekleştirileceği durumlarda artık blok kat malikleri kurulunun zorunlu organ olmayacaktır ve kurulması iradi olacaktır.<sup>235</sup> Blok kat malikleri kurunun iradi organ olarak yer aldığı durumlarda, blok masrafları, temizlik, güvenlik şeklinde olan olağan gündelik harcamalar toplu yapı yönetimi tarafından karşılanacak, yalnızca bir bloğa ait asansörün yenilenmesi gibi işler için ise blok kat malikleri kurulunun bu iş için olağanüstü gündemle toplanması gerekecektir<sup>236</sup>.

### 2.3.1.1.2. Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu

KMK madde 69/1, 2'inci cümlesi blok niteliğinde olmayan yapılarda kat malikleri kurulunu düzenlemiştir. Buna göre; “Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim planında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir”<sup>237</sup>. Kanun maddesinin incelendiğinde ikili bir durum olduğunu görmekteyiz. Bu tür yapılarda, yapıların tamamı blok niteliğine sahip olmayacak veya blok niteliğine sahip yapılar ile bu niteliğe haiz olmayan yapılar bir arada olacaktır. Blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri

<sup>234</sup> “Yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe” ibaresi toplu yapılarda yer alan yönetim organlarının çoklu yönetiminin emredici kural olmadığını göstermektedir. Görüş için bkz. Gökçe, Erdoğan: Kat Mülkiyeti Kanunu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi, İBD, C.82, S.2, 2008, s. 816.

<sup>235</sup> Özmen/Kır, s. 187. Şengül, s. 412-413.

<sup>236</sup> Özmen/Kır, s. 187.

<sup>237</sup> Kanunun gerekçesine baktığımızda toplu yapı içerisindeki bazı yapıları blok niteliğinde olan yapılar ve blok niteliğinde olmayan yapılar olarak ayırdığını görmekteyiz. Bu açıdan söz konusu yapılar için biz de aynı nitelendirmeyi kullanacağız.

kurulu, blok kurullarının içerisinde yer alan bir kat malikleri kurulu çeşididir<sup>238</sup>. Toplu yapı kapsamında, bir parsel üzerinde blok niteliğinde olmayan yapılar mevcut ise (villa tipi denilen münferit bağımsız bölümlere haiz yapılar mevcut ise) ve bu yapıların ortak yer ve tesisleri yer alıyorsa, KMK madde 69/1, 2'inci cümlesi kapsamına girecektir. Toplu yapılar kapsamında bir parsel üzerinde blok yapılar ile münferit yapılar mevcut ise karma yapı topluluğunu oluşturacaklar ve aynı kanun madde 69/1'e dahil olacaklardır<sup>239</sup>. Burada, yapılarda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin sorunları ile o parselde yer alan ortak yer ve tesislere ait sorunların çözümlenmesi için blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikleri kurulu oluşturulacaktır. Yönetim planında blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir. Blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu, ait olduğu parselde ait sorunların çözümünde, giderlerin belirlenmesi ve toplanmasında, yönetici ve denetçi seçilmesinde ve parselde ortaya çıkacak diğer uyumsuzlukların çözümünde görevlidir<sup>240</sup>. Yönetim ilişkisi diğer durumlarda ve ortak yer ve tesislerin tüm toplu yapıyı ilgilendirmesi hallerinde blok kat malikleri kurulunda anlatılanlar burada da geçerlidir.

### 2.3.1.2. Ada Kurulları

#### 2.3.1.2.1. Ada Kat Malikleri Kurulu

Kat Mülkiyeti Hukuku açısından ada kavramının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Tapu ve Kadastro sözlüğündeki tanıma göre ada; “Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadastro çalışma alanı sınırı ile veya Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili parseller topluluğuna kadastro adası denir.” İmar Kanuna göre kadastro adası, “Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.” İmar adası, “İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.” İmar planı ise yine İmar Kanununda tanımlanmıştır. Buna göre nazım imar planı; “Varsa bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve

<sup>238</sup> Öktem Çevik, s. 100.

<sup>239</sup> Şengül, s. 416.

<sup>240</sup> Öktem Çevik, s. 101.

büyükliklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.” Aynı kanun kapsamında uygulama imar planı ise; “Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.” Kadastro adası, imar uygulaması yapılmamış olan yerlerde imar planı yapılmadan önceki taşınmazların ham haline denmektedir. İmar planı yapıldığında, bu yerler imar adası haline gelmektedir. Görüldüğü üzere söz konusu terimler teknik bir anlam içermektedir<sup>241</sup>.

KMK madde 69/2’ye baktığımızda, “bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.” Söz konusu düzenlemeyi incelediğimizde bir adada birden fazla parselin yer alması durumunda, o parsellere ait ortak yerlerin ada kat malikleri kurulunca yönetileceğini görmekteyiz. Bazen imar adaları tek bir parselden oluşabilmektedir. Tek parselden oluşan adaların yönetimi hususunda KMK madde 69/2 hükümleri değil aynı kanunun madde 69/1 hükümleri uygulanacaktır<sup>242</sup>.

Ada Kat Malikleri Kurulu; adaya ait ortak yerlerin yönetiminde, bu yerlere ilişkin giderlerin tespitinde, ortak gider avanslarının toplanmasında, bu yerlere bakım, onarım yapılmasında, adaya ait ortak yerlere ilişkin uyuşmazlık çıkması durumunda, uyuşmazlığın giderilmesinde görevlidir. Ada kat malikleri kurulu aynı adada yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır. Ada kat malikleri kurulu da kat malikleri kurulunun bir çeşididir<sup>243</sup>.

<sup>241</sup> Kanunda ada kavramından bahsederken imar adası mı kadastro adası mı olduğundan bahsedilmemiştir. Pulak söz konusu maddeyi açıklarken imar adası olarak ifade etmiştir. Bkz. Pulak, s. 693.

<sup>242</sup> Pulak, s. 693.

<sup>243</sup> Öktem Çevik, s. 103. Burada ada kat malikleri kurulunun görevinin ada ortak yerlerine ait olmasının nedeni adayı meydana getiren yapılar blok niteliğinde ise blok kat malikleri kurulu tarafından kendileri sorunlarını çözecek ve blok yapıları yöneteceklerdir. Blok niteliğinde olmayan yapılar da aynı şekilde kendilerini yöneteceklerdir. Bu yapıların bir araya gelmesi ile toplu yapılar oluştuğu için yapılan

Üzerinde durulması gereken bir diğer önemli husus ise ada kat malikleri kurulunun oluşumu için toplu yapı bünyesi içerisinde birden fazla ada olması gerekmektedir. Tek bir ada üzerinde kurulu toplu yapı uygulaması mevcut ise ada kat malikleri kurulundan bahsedilemez<sup>244</sup>. Öncelikle, tek bir adadan oluşan toplu yapılarda gerek tek bir parsel gerekse birden fazla parsel bulunması durumunda; birden fazla yapı var ise bu durumda bu yapılar blok olup olmamalarına göre blok kat malikler kurulu veya blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikler kurulu tarafından yönetilecektir. Toplu yapıya ait ortak yer ve tesisler ise toplu yapı yönetimince yönetilecektir. Ada kat malikleri kurulu kanunda belirtildiği şekilde adayı oluşturan bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır. Görüldüğü üzere tek bir adadan oluşan toplu yapılarda ada kat malikleri kurulu kurulması aynı görevde yer alan iki kurulun oluşması anlamına gelecektir. Bu açıdan tek bir adadan oluşan toplu yapılarda ada kat malikleri kurulunun oluşmasında hukuki bir yarar mevcut değildir. Ada kat malikleri kurulunun bu özelliği, yani tek adadan oluşan toplu yapılarda bulunmasının zorunlu olmaması bu kurulu ihtiyari organ niteliğine getirmektedir<sup>245</sup>.

#### 2.3.1.2.2. Ada Temsilciler Kurulu

Ada temsilciler kurulu KMK madde 69/2’de düzenlenmiştir. Buna göre; “bir adada birden fazla parsel yer alıyor ise adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlerin o adada yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetileceği” ifade edilmiş devamında bu yönetim yetkisinin ada temsilciler kuruluna verilebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu yetkinin verilmesi ise yönetim planında yer alması ile mümkündür. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Yapılan düzenleme

---

düzenleme ile getirilmek istenen birlikteliği oluşturan yapılar kendi kendilerini yönettiklerine göre birlikteliğin yönetimi ancak ortak yer ve tesisler üzerinde söz konusu olabilir. Ayrıca bkz. Pulak, s. 694.

<sup>244</sup> Öktem Çevik, s. 92.

<sup>245</sup> Öktem Çevik, s. 92. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir’e göre; “Toplu yapı aynı ada ancak birden fazla parselde yapılmış ise bu organ o zaman zorunlu organ olup, yapı tek bir parselde yapılmışsa bu organ yönetim organı olarak yer almayacaktır.” s. 831.



kapsamında ada temsilciler kurulu, ada kat malikleri kurulunun görev ve yetkilerinin verildiği bir temsil organıdır<sup>246</sup>. Ada kat malikleri kurulunun görev ve yetkilerinin ada temsilciler kuruluna verilmesi yönetim planında düzenlenmelidir. Ada temsilciler kurulunun görev ve yetkileri, ada kat malikleri kurulunun görev ve yetkileri kadardır yani sınırlı bir yetkiye sahiptir. Bu görevler, adaya ait ortak yerlerin yönetiminde, bu yerlere ilişkin giderlerin tespitinde, toplanmasında, bu yerlere bakım, onarım yapılmasında, adaya ait ortak yerlere ilişkin uyuşmazlık çıkması durumunda bu uyuşmazlığın giderilmesi hususlarındadır.

Ada temsilciler kurulunun nasıl oluşacağı ise kanunda düzenlenmiştir. Buna göre blok yapılar açısından; her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerinden, blok niteliğinde olmayan yapılarda ise bu yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Kanunda açıkça “yönetim planında aksine bir düzenleme” yoksa ibaresinden bu seçimin emredici olmadığı, yönetim planına başkaca bir düzenleme yapılabileceğini görmekteyiz. Ada temsilciler kurulunda, bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Adayı oluşturan blok yapıların yöneticileri, ada temsilciler kurulunun doğal üyesi konumundadır. Adayı oluşturan parsellerin tüm blok yöneticileri sayıları kaç olursa olsun, ada temsilciler kuruluna katılmaya hak kazanmaktadır<sup>247</sup>. Blok niteliğine sahip olmayan yapılarda ise kaç tane temsilcinin ada temsilciler kurulunda yer alacağı kanun kapsamında belirtilmemiştir. Bu seçimin ve temsilci sayısının toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtileceği ifade edilmiştir. Kanun, toplu yapı yönetim planında; blok niteliğine sahip olmayan yapıların temsilcilerin, toplu yapının

<sup>246</sup> Buradaki temsil Borçlar Hukuku anlamında temsil ilişkisidir. Şöyle ki; kişilerin hukuksal işlemlerini bizzat yapmaları yerine, bir başkası aracılığı ile yapılmasıdır. Bu durumda, hukuksal işlemin tarafları ile bunu yapanlar farklı kişilerdir. Hukuksal işlem temsilci tarafından yapıldığı halde, hüküm ve sonuçları temsil olunana ait olmaktadır. Temsile ilişkin detaylı bilgi için bkz. Kılıçoğlu, Ahmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitapevi, 2016, s. 242-258; aynı yönde bkz. Von Thur, Andreas: Borçlar Hukuku 1-2, (Çev. Cevat Edege), Ankara, 1983, s.320 vd.

<sup>247</sup> Pulak, s. 696. Burada Öktem Çevik haklı bir eleştiri getirmektedir. Öktem Çevik’e göre; bir adada 1500 tane blok niteliğinde yapı olduğu bir durumda, ada temsilciler kurulu 1500 kişiden mi oluşacaktır. Yönetim planında bu hususa ilişkin düzenleme olmadığında kanuna göre tüm blok yöneticileri ada temsilciler kurulunun doğal üyesi konumundadır. Bu durumda bu kişiler nasıl ve nerede toplanacaktır. Detaylı bilgi için bkz. s. 107.

özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilmesi gerektiğini ifade etmiş, ancak aksi halde nasıl bir düzenleme yapılacağını belirtmemiştir.

Toplu yapı yönetim planında, ada temsilciler kurulunun üyelerinin nasıl ve ne şekilde seçileceği kapsamlı olarak düzenlenmiş ise yönetim planındaki hükümlere göre ilerlenmelidir, ancak hüküm olmayan hallerde hak kayıpları mümkün olabilmektedir. Örneğin; bir adada birden fazla parselin yer alması durumunda bu parsellerde blok yapılar ve blok niteliğinde olmayan yapıların bir arada olması durumunda nasıl bir seçim yapılacaktır. Bir ada üzerinde iki parsel olduğunu ve bu parsellerden birinde 50 adet blok bulunduğunu ve diğer parsel üzerinde hem 10 adet blok hem de 50 adet münferit bağımsız bölüm olduğunu düşündüğümüzde ada temsilciler kuruluna birinci parsel için 50 adet blok yöneticisi diğer parsel içinse blok niteliğine sahip olmayan yapılaşma olduğu için tek bir temsilci katılacaktır. Bu tür hususlarda yani yönetim planında düzenlemeye bulunmayan hallerde, yönetim planı değişikliğine gidilmesi gerekir ve yönetim planında ada temsilciler kurulu üyelerinin hangi şekilde ve sayıda seçilmesi gerektiğinin belirtilmesi gerekir.

Ada temsilciler kurulunda yer alan blok yöneticilerinin veya blok niteliğine sahip olmayan yapıların temsilcilerin, kurula vekil aracılığı ile katılmaları ve oy kullanmaları noktasında kanunda bir düzenleme mevcut değildir. Bu kapsamda, vekil aracılığı ile katılım ancak blok yapılarda blok kat malikleri kurulunca bu yönde bir yetki verilmesi, blok niteliğine sahip olmayan yapılarda ise blok niteliğine sahip olmayan yapılar kat malikleri kurulu tarafından yetki verilmesi ile gerçekleşir. Ada temsilciler kurulu kapsamında, blok yapılar yöneticileri ile blok niteliğine sahip olmayan yapılar temsilcileri açısından hiçbir fark yoktur<sup>248</sup>.

### 2.3.1.3. Toplu Yapı Kurulları

#### 2.3.1.3.1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı kapsamı içerisinde yer alan yani toplu yapıyı oluşturan kat maliklerinden oluşur. Bu kurul, KMK madde 69/3'de düzenlenmiştir.

---

<sup>248</sup> Pulak, s. 697.

Buna göre; “Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.” Toplu yapı kat malikleri kurulu, tüm kat malikleri kurulları içerisinde en etkin ve önemli niteliğe haiz organdır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapılar açısından zorunlu organ niteliğindedir<sup>249</sup>. Toplu yapı kat malikleri kurulunun, yönetim planında yer alacak bir hükümlerle, yönetim yetkisini toplu yapı temsilciler kuruluna devretmesi, toplu yapı kat malikleri kurulunu zorunlu organ niteliğinden çıkarmayacaktır. Bu kapsamda toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim yetkisini tamamen ortadan kaldıran ya da onu zorunlu organ niteliğinden çıkaran yönetim planları hükümlerinin de kısmi butlanla geçersiz sayılacağı ifade edilmektedir<sup>250</sup>. Yönetim planında toplu yapı kat malikleri kuruluna yer verilmeden, toplu yapı temsilciler kurulu seçiminin yapıldığı durumlarda dahi, toplu yapı kat malikleri kurulu varlığını her zaman koruyacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı temsilciler kurulunun temsile dayalı yetkisine son vererek, toplu yapı ortak yer ve tesisleri hakkında karar verebilir<sup>251</sup>. Söz konusu kurul, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimini sağlar. Toplu yapıya ilişkin ortak yer ve tesislerde alınacak kararlarda toplu yapı kat malikleri kurulunun görevli olması, bu kurulun önemli bir fonksiyona sahip olduğunu göstermektedir. Toplu yapı kurulu toplu yapıya ilişkin alınan kararların yürütülmesi ve denetlenmesi ile uyumsuzluk çıktığında uyumsuzlukların çözümünü de sağlamakla görevlidir<sup>252</sup>.

#### 2.3.1.3.2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

KMK 69/3 maddesinin devamında toplu yapı kat malikleri kurulunun görevlerinin toplu yapı temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenmiştir. Ada temsilciler kurulunun oluşumu gibi toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumu için toplu yapı yönetim planında bu yönde bir düzenleme olması gerekmektedir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan

<sup>249</sup> Özmen/Kır, s. 193.

<sup>250</sup> Şengül, s. 444.

<sup>251</sup> Özmen/Kır, s. 194.

<sup>252</sup> Öktem Çevik, s. 112.

yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda, bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Görülüşü üzere toplu yapı temsilciler kurulunun seçimi ve üyeleri, yöneticiler ve temsilcilerin oy hakkı, ada temsilciler kurulu ile aynıdır.

Ortak yer, ortak yapı ve tesislerin yönetimi yetkisine sahip toplu yapı kat malikleri kurulu, yönetim planında hüküm bulunmak koşulu ile bu yetkiyi toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabilir. Yönetim planında başka bir kurul oluşturulması da belirlenebilir<sup>253</sup>. Toplu yapı kat malikleri kurulunca, bu kurulun görev ve yetkilerinin toplu yapı temsilciler kuruluna verilmesinin nedeni; sayıları bazen binleri bulan bağımsız bölüm maliklerinin, toplanma ve karar alma süreçlerinin yaratacağı güçlüğü ortadan kaldırmaktır. Daha az sayıda temsilciden oluşan bir kurulun karar alması ve bu kararları hayata geçirmesinin daha kolay olduğu öngörüldüğünden, toplu yapılar temsilciler kurulunun oluşumu, kanun kapsamına alınmıştır.

Toplu yapı kat temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurunun tüm yetki ve görevlerini sürdürmektedir. Toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden ve kaç kişiden oluşacağı, toplu yapı yönetim planında gösterilmelidir<sup>254</sup>. Toplu yapı yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde KMK madde 69/3'deki düzenlemeden yola çıkılacaktır. Toplu yapı temsilciler kurulu; blok yapılarda, her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapılarda, bu yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerinden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulunda, bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplu yapı temsilciler kurulu, diğer kurullar arasında irtibatın sağlanması, bu kurullar arasında sorun çıkması durumunda bu uyuşmazlığın önüne geçilmesi, toplu yapı yöneticisinin seçilmesi, toplu yapı denetçisinin seçilmesi, toplu yapı kapsamında yer

<sup>253</sup> Yılmaz, s. 678.

<sup>254</sup> Blok temsilcilerinin nasıl seçileceği konusunda yönetim planı örneği için bkz. Kısacık, Şeref: Yeni Kat Mülkiyeti Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S.2, 2008, s. 1157.

alan ortak yer, yapı ve tesislerinin bakımı, onarımı, bu yerler için toplanacak ortak gider avanslarının tespiti, bu yerlere yenilikler, ilaveler, değişiklikler yapılması, toplu yapı kapsamında çıkan sorunların çözümlenmesi gibi bir üst kurul niteliğinde görev ve yetkilere sahiptir. Toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapının karar alma oranı ve alınan kararları yürütme organıdır<sup>255</sup>.

KMK madde 70’de toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için, “toplular yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.” Bu maddenin terminolojisinde sorun olduğu düşünülmektedir. Şöyle ki KMK madde 28’de; klasik anlamda kat mülkiyeti kurulan yapılarda, yönetim planının değiştirilmesi için, tüm kat maliklerinin beşte dört oyu gerekmektedir. Kanun koyucu, toplu yapılara ilişkin yönetim planı değişikliği için, toplu yapı temsilciler kurulu kurulmuş ise; bu kurul üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dört çoğunluğunu aramıştır. Bu ifadeden, toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi için; toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin beşte dört çoğunluğunun yeterli olduğu anlamı çıkarılmamalıdır<sup>256</sup>. Kanun koyucunun getirmek istediği kural, klasik kat mülkiyet ile paralel şekilde tüm bağımsız bölümlerin beşte dört çoğunluğudur. Kanunun söz konusu hükmü kapsamında, toplu yapı temsilcileri oy birliği ile karar alsada dahi yönetim planını değiştiremez. Toplu yapı yönetim planı ile toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılmış olan toplu yapıyı yönetme yetkisi, toplu yapı yönetim planını değiştirme yetkisini kapsamamaktadır<sup>257</sup>.

## **2.4. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER KAVRAMI**

### **2.4.1. Ortak Yerlerin Belirlenmesi**

Toplu yapılarda ortak yerler, klasik kat mülkiyetinde düzenlendiği şekli ile KMK madde 4 kapsamında sayılan yerlerdir. KMK madde 4’de sayılan yerler mutlak anlamda

<sup>255</sup> Öktem Çevik, s. 117.

<sup>256</sup> Burada acaba bilinçli bir ayırım mı yapılmıştır yoksa aynı ifade mi kullanılmak istenmiştir. Pulak’a göre bütün kat malikleri yerine, bağımsız bölüm tamsayısı ifadesinin kullanılmasına özel bir anlam yüklenilmemelidir. Bu iki kavramın birbiri yerine kullanıldığı kabul edilmelidir. KMK 70. maddeyi; toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölüm maliklerinin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır, şeklinde yorumlamak gerekir. Bkz. Pulak, 702.

<sup>257</sup> Pulak, s. 701. Yılmaz, Apartman, Site ve Toplu Yapılar Yönetimi, s. 147.

ortak yerlerdir<sup>258</sup>. Sayılan yerlerin niteliği, yönetim planı yahut başka bir sözleşme ile değiştirilemez. KMK madde 4’de sayılan yerlere ek olarak, tapu sicil kaydı, vaziyet planı ve yönetim planı ile niteliği gereği ortak kullanım ve faydalanma için zaruri olan diğer yerler, ortak yer olarak belirlenebilir<sup>259</sup>.

Toplu yapılarda, ortak yerlerin belirlenmesi ve tahsisliği açısından KMK madde 67’ye baktığımızda burada toplu yapı ortak yerlerin sayılmadığını bu anlamda genel hükümler olan KMK madde 4 esas alınacağını, madde 67 toplu yapı ortak yerlerin tahsisliği sorunun çözümlendiğini görüyoruz. Söz konusu madde; “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur. Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.” hükmünü içermektedir. Belirtilen madde de iki ayrı durumun hüküm altına alındığı görünmektedir. İlki; toplu yapı kapsamında olup, tamamen ortak kullanım ve faydalanmaya ayrılan parsellerin olması durumunda, bu parsellerin toplu yapı ile ilişkilendirilmesidir. Burada, ortak kullanım ve faydalanmaya ayrılmış parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri diğer parsellerin; ada, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek sureti ile özgülenme sağlanacaktır. Bu özgülenme ile bağımsız bölümler el değiştirdiğinde, bağımsız bölümlere bağlı diğer parsellerde yer alan ortak kullanım ve faydalanmaya ayrılmış parseller üzerindeki maliklik sorunu çözülmüş olacaktır. KMK madde 67’de düzenlenen hükümlerden ikincisi; toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılmalıdır. Söz konusu hüküm ile ortak yerlerin bağımsız bölüm maliklerine tahsisliği sağlanmaktadır. Ortak yerlerin, bir veya birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesi halinde, bu yerlere ilişkin ortak gider avansları, tahsis edilen bağımsız bölüm maliklerince karşılanacaktır.

<sup>258</sup> Detaylı bilgi için bkz. 1.3.4.

<sup>259</sup> Öktem Çevik, s. 47.

#### 2.4.1.1. Tapu Sicil Kaydı ile Belirleme

Toplu yapılarda, bir imar parseli tüm site bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş ortak yer olabilir. Bu durumda ortak yer olarak kullanılacak parselin malik hanesine, diğer parsellerin, ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları yazılacaktır. Bu şekilde, belli bir parselde yer alan ortak yerler ile diğer parselde yer alan bağımsız bölümler arasında bağlantı sağlanmış olacaktır. Ortak parseller ile diğerleri arasında eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulmuş olacaktır<sup>260</sup>.

KMK madde 67’de, toplu yapı kapsamında olan ve bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilen parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedileceği ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olacağı düzenlenmiştir. Tapu siciline yapılan tahsis ile ortak yerleri kullanan, bağımsız bölümler belirlenerek ortaya çıkacak olan uyuşmazlıklar engellenecektir<sup>261</sup>. Örneğin; A,B ve C parsellerinden oluşan bir toplu yapıda, C parseli tamamen ortak yer niteliğinde ise C parselinin malik hanesine tek A veya A ile B parsellerindeki bağımsız bölümlerin, ada, parsel, blok veya bağımsız bölüm numaraları gösterilmek sureti ile C parselinin diğer parsellere özgülenmesi sağlanacaktır<sup>262</sup>.

KMK madde 67/2’de ise toplu yapı içerisinde kalan birden çok yapının, ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin buldukları parselde bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümün ortak yeri sayılacağı düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin belli bağımsız bölümlere tahsisine olanak tanınmıştır. Ortak sosyal alan ve alt yapı tesisi, doğrudan o parseldeki bağımsız bölümlerin ortak yeri değil, hangi bağımsız bölümün kullanım ve yararlanılmasına özgülenilmiş ise; söz konusu bağımsız bölümlün ortak yeri sayılacaktır<sup>263</sup>.

<sup>260</sup> Ertaş, s. 669.

<sup>261</sup> Öktem Çevik, s. 48.

<sup>262</sup> Germeç, s. 1268.

<sup>263</sup> Germeç, s. 1268. Kanaatimizce burada, birden fazla parsel üzerinde kurulan toplu yapı düşünüldüğünde, bir parselin bloklardan oluştuğunu, bir parselin ise villa tipi yapılardan oluştuğunu göz önüne alırsak, blokların oluşturduğu parselde tüm blokların kullandığı ortak havuz, diğer parselde de villaların önünde her villa için ayrı ayrı tasarlanmış havuzlar olduğunu varsaydığımızda, blok malikleri

#### 2.4.1.2. Vaziyet Planı ile Belirleme

Vaziyet planı; KMK madde 12 kapsamında; kat mülkiyeti kurulurken istenilen diğer belgeler ile birlikte tapu dairesine teslim edilmesi gereken, yapıların konumlarını, ortak nitelikteki yer ve tesisleri, bunların kullanılış amaç ve şekillerini gösteren; toplu yapı kapsamındaki parsel ve parsellerin tümünü kapsayacak şekilde hazırlanan bir plandır. Vaziyet planı, ilgili makamlarca onaylanmalı ve imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmalıdır. Hukuken toplu yapıların kurulması, sayılan niteliklere haiz vaziyet planının varlığına bağlıdır. Bu kapsamda, vaziyet planında, ortak yer tesislerin gösterilmesi sureti ile söz konusu alanlar belirlenebilmektedir<sup>264</sup>. Toplu yapılar açısından; ortak yerlere ilişkin, tapu sicili ile KMK madde 67 doğrultusunda özgülenme ya da tahsis edilme durumu gerçekleşmese dahi vaziyet planı ile ortak yerler belirlenebilecektir.

#### 2.4.1.3. Yönetim Planı ile Belirleme

Yönetim planı ile mutlak ortak yerler dışında kalan, ortak kullanım ve faydalanma açısından zaruri nitelikte olan diğer ortak yerler belirlenebilir<sup>265</sup>. KMK madde 4/1'de yer alan, ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirlenebilir hükmünden, bahsedilen sözleşmenin yönetim planını gösterdiğini ifade edebiliriz. Yönetim planı; yukarıda detaylı olarak belirtildiği üzere KMK madde 28 hükmü kapsamında tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir<sup>266</sup>. Tüm kat maliklerini bağlayan ve değiştirilmesi sıkı şekil koşullarına bağlanmış yönetim planı ile ortak kullanım ve faydalanma niteliklerine haiz bazı yer ve alanların, ortak yer olarak tespit edilmesi mümkündür.

---

villa parselinin havuzuna ait giderleri ödemek istemeyebilir. Kanununun 67/2 fıkrası kapsamında villa parselinde yer alan havuzların villalara özgülenmesi ile bu sorun ortadan kalkacaktır.

<sup>264</sup> Öktem Çevik, s. 50; Kaşıkçı, s. 25.

<sup>265</sup> Ortak yerlerin yönetim planı ile belirlenmesi konusunda, yönetim planı örneği için bkz. Kısacık, Yönetim Planı, s. 1155.

<sup>266</sup> Yönetim planı için bkz. 1.3.51. ve 2.1.2.1.3.



## 2.4.2. Ortak Yerlerin Çeşitleri

### 2.4.2.1. Blok Ortak Yerleri

Ortak yerleri, KMK madde 4 kapsamında kalan mutlak ortak yerler ve ortak faydalanma, kullanma veya koruma için zaruri olan diğer ortak yerler olarak ikiye ayırabiliriz. Blok mutlak ortak yerlerini, genel bir ifade ile blok yapının oturduğu zemin dahilinde kalan, bağımsız bölüm ve eklentileri dışında KMK madde 4’de sayılan yerler olarak ifade edebiliriz. Blok mutlak ortak yerleri; 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, tavan, taban ve duvar kaplamaları, avlular, genel giriş kapıları, bina girişi veya köprüsü, giriş holü, antreler, antre aydınlatmaları, merdivenler, korkuluklar, asansörler, merdiven ve asansör holleri, kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, çatılar, bacalar, bloğa ait dam terasları, yağmur olukları, bloğa ait yangın emniyet merdivenleridir. Devamında; genel tuvalet ve lavabolar, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar blok zeminin dağıldığı alanda ise o bloğa ait ortak yer olacaktır. Aksi halde ise özgülenme ile bloğa ait yer vasfını kazanacaktır<sup>267</sup>.

KMK madde 4 kapsamında sayılan mutlak ortak yerlere; vaziyet planı, yönetim planı ve tapu sicilinde ayrıca bloğa özgülenen ortak yerler eklenebilir. Örneğin; yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanı, tenis kortu, spor salonu gibi yerler blok ortak yeri sayılacaktır<sup>268</sup>. Belirtilen yerler, KMK madde 4 kapsamında ifade edilen mutlak ortak yerlerden sayılmasa dahi ortaklaşa kullanım, korunma ve faydalanma için zaruri nitelikte olduğu için ortak yer kapsamına girecektir.

---

<sup>267</sup> Şengül, s. 219.

<sup>268</sup> Öktem Çevik, s. 51.

#### 2.4.2.2. Ada Ortak Yerleri

KMK madde 69/2’de ada ortak yerleri ifadesine yer verilmiş ama buraların neler olacağı sayılmamıştır. Bu kapsamda, bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir. Adayı oluşturan parsellere ait ancak blok yapılara ait ortak yerlerin dışında kalan ortak yerler adaya ait ortak yerler olacak ve ada kat malikleri tarafından yönetilecektir. Kanun kapsamında; teorik olarak ada ortak yerleri kavramına yer verilmiş ise de pratikte bu kavramın karşılığının olmadığı kanaatindeyiz. Şöyle ki; KMK madde 69/1 kapsamında; blok ortak yerlerine ait yönetimde, blok kat malikleri kurulu yetkilidir. Blok mutlak ortak yeri vasfında olmayan ancak KMK madde 67 kapsamında, bağımsız bölümlerin ortak kullanımına ve faydalanmasına özgülenmiş yerler, bağımsız bölümlerin ortak yerleri olacaktır. Dolayısıyla özgülendiği bağımsız bölümün yer aldığı blok yahut blok niteliğinde olmayan yapıların, kat malikleri kurulunca yönetilecektir. Bu yerlerin dışında kalan yerler, KMK madde 69/3 gereğince toplu yapı ortak yerleri sayılacak ve toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilecektir. Toplu yapı ortak yerleri, ada ortak yerlerini içine alan bir kavramdır. Bu nedenle uygulama alanı olmadığını düşünmekteyiz.

#### 2.4.2.3. Toplu Yapı Ortak Yerleri

KMK madde 69/3’de; “Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır,” hükmü mevcuttur. Toplu yapı ortak yerleri; toplu yapının bakımı, korunması, işletilmesi, yönetilmesi için toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin, kullanma ve faydalanmasına yönelik yapı, tesis, alan, altyapı, tesisat, şebeke gibi yer veya alanlar olarak tanımlanabilir. Ortak yürüyüş alanları, yüzme havuzu, spor merkezi, çocuk oyun alanları gibi yerler KMK madde 67/2 kapsamında bir veya birden fazla bağımsız bölüm malikine özgülenmemiş ise yine toplu yapı ortak yer ve tesisleri içerisinde sayılacaktır. Toplu yapı ortak yerlerini, blok ortak yerleri dışında kalan; temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kirişler, kolon ve perde

duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, asansörler, merdivenler, yangın emniyet merdivenleri, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, ortak çöp kanalları ve ortak çöp toplama üniteleri, avlular, genel giriş yapıları ve kapıları, antreler, koridorlar, otoparklar, parklar, açık ve kapalı havuz, sosyal tesis, spor alanları, çocuk parkları, oyun ve gezinti alanları, bisiklet yolları, koşu parkları, dinlenme yerleri, yaya yolları, yönetici, kapıcı, teknisyen daireleri, odaları ve bunların her türlü tesisatları ve çamaşır kurutma yerleri, kalorifer daireleri, kalorifer kazanları, motorlar, pompalar, jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları, kuyu ve sarnıçlar, genel su depoları ve tanklar, yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları, sığınaklar, müşterek su, doğalgaz, ortak elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, ortak TV antenleri ve telefon için ortak şebeke, antenler ve tesisatlar, çatılar, üst katların balkon siperleri, bacalar, yağmur olukları, genel dam terasları, genel kanalizasyon tesisatları, asansör devreleri, asansör boşlukları, aydınlatma boşlukları olarak sayabiliriz. Toplu yapı kapsamındaki imar parselleri arasında kalan ve imar planına göre kamuya ayrılan yerler; ortak açık alanlar ve yeşil alanlar, ağaçlar, bisiklet yolları, koşu parkurları, dinlenme alanları veya yolları ile tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yollar, yerler ve alanlar toplu yapı ortak yerleri sayılacaktır<sup>269</sup>.

#### 2.4.3. Toplu Yapı Ortak Yerlerine Ait Giderler

Klasik kat mülkiyeti hukuku kapsamında, KMK madde 20 düzenlemesi uyarınca aksi türde bir anlaşma olmadıkça, kat malikleri; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılırlar<sup>270</sup>. Anagayrimenkulün, sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılırlar. Kat malikleri, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız

<sup>269</sup> Kısacık, Yönetim Planı, s. 1168.

<sup>270</sup> İsviçre Medeni Kanunu madde 712h'de, ortak idari giderlere, kat maliklerinin arsa payı oranında katılmaları öngörülmüştür. Örnekleme sureti ile ortak gider ve yükümlülükler sayılmıştır, bunlar; taşınmazın ortak bölümleriyle ilgili onarımlar ve gayrimenkulün tesisleri kapsamında yapılacak onarım ve sorunlu giderler, yöneticinin tazminatı ve yönetimle ilgili diğer giderler, kat maliklerine ait kamu hukuku ve vergi ödemeleri, kat maliklerinin ortak sorumlulukları kapsamında, gayrimenkuldeki rehinli alacaklılara karşı ödenecek faiz ve yıllık borçlar. bkz. [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en). E.T. 07.11.2021.

bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Görüldüğü üzere; kanun koyucu, kat mülkiyeti ilişkisinin yaşandığı durumlarda bazı giderler için, ortak gider avansına eşit katılımı, bazı giderler için ise arsa payı oranında katılımı öngörmüştür.

KMK madde 20 hükmü; klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi toplu yapılarda da uygulama alanı bulacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus ise KMK madde 67 kapsamında; ortak yerlerin, bütünüyle bağımsız bölümlerin ortak kullanımına ve faydalanmasına tahsis edilmesi halinde veya birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bir veya birden fazla bölüme özgülendiğinde, bu yerlere ilişkin ortak giderlerin hangi ölçüt göz önüne alınarak toplanacağıdır<sup>271</sup>. Bu sorunun cevabını KMK madde 72 vermektedir. Söz konusu madde; toplu yapı kapsamında, belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin giderlerin, söz konusu bağımsız bölüm maliklerine ait olacağını, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin ise bütün kat malikleri tarafından karşılanacağını hüküm altına almıştır. Görüldüğü üzere KMK madde 67 düzenlenen ortak yerlerin tahsisliği, KMK madde 72 ile söz konusu ortak yerlere ait gider avanslarının hangi şekilde karşılanacağı noktasında, birbirine paralel hükümlerdir. KMK madde 72'nin devamında; "Kat malikleri, 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 kaçınamazlar." hükmü mevcuttur. Bu hüküm, klasik kat mülkiyeti madde 20'yi karşılar niteliktedir. KMK madde 20'de kat maliklerinin; kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu

<sup>271</sup> Bloğa ait ortak yerlerden olan, asansör giderlerinden yahut apartman koridor, merdiven aydınlatmalarından o blokta yer alan bağımsız bölüm maliklerinin sorumlu olacağı ortadadır. Bununla birlikte tüm toplu yapı maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş bir yüzme havuzunun giderlerine ise tüm bağımsız bölüm malikleri arsa payları oranında katılacaktır. Ortak giderlere katılma konusunda yönetim planı örneği için bkz. Kısacık, Yönetim Planı, s. 1170-1171.

dolayısıyla ortak yerlerden faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınamayacağı düzenlenmiştir. KMK madde 72/3, KMK madde 20/1/c'yi tekrar etmiş ve toplu yapılara özgü nitelikleri sayarak, ortak yerlerin başka bir parselde yahut kamuya ait alanlarda olduğu durumlarda; kat maliklerinin, bunları öne sürerek ortak gider avans payını ödemekten kaçınamayacaklarını düzenlemiştir.

#### 2.4.4. Toplu Yapı Ortak Yerlerinde Meydana Gelen Zararların Tazmini ve Rücu Davalarında Taraf Ehliyeti

Kat mülkiyeti hukukunda ve toplu yapılarda en sık karşılaşılan uyuşmazlıklardan biri; ortak yerlerde meydana gelen zarar neticesinde, açılacak olan davalarda aktif ve pasif dava ehliyeti sorunudur. Klasik kat mülkiyeti ve toplu yapılarda; KMK madde 34 hükmü gereği, kat malikleri toplanarak aralarından yahut dışarıdan seçecekleri bir kişiyi veya bir kurulu yönetici ya da yönetim kurulu olarak atayabilirler<sup>272</sup>. Seçilen yönetici veya yönetim kurulu KMK madde 35'de sayılan görevleri, kat malikleri kurulundan ayrıca bir yetki almadan, doğrudan yerine getirir. Yönetici, KMK madde 38 kapsamında vekil gibi sorumludur ancak yönetici ile kat malikleri arasında TBK hükümleri gereğince vekalet sözleşmesi kurulmamaktadır. Yönetici KMK'nın kendisine tanıdığı yetki kapsamında; kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin açılacak olan davalarda; kat maliklerini temsilen taraf sıfatına sahiptir. Aynı şekilde KMK madde 20'de yöneticiye tanınan yetki kapsamında; gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, KMK'ya ve genel hükümlere göre dava açılabileceği ve icra takibi yapılabileceği düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere; yöneticinin vekil sıfatı ve yönetim kurulunun tüzel kişiliği olmamasına rağmen kanun bazı durumlarda; yöneticiye, aktif ve pasif dava ehliyeti vermiştir. Bu yetkinin kaynağı KMK ile yöneticiye tanınan temsil yetkisidir; yönetici, kat maliklerinin temsilcisidir.

<sup>272</sup> KMK madde 34/2 kapsamında; anagayrimenkulde sekiz veya daha fazla sayıda bağımsız bölüm mevcut ise yönetici seçimi zorunludur. Toplu yapılarda yer alan kurullarda yönetici seçimi için bkz. 2.3.1. vd.

Yöneticiye tanınan bu yetkinin sınırı var mıdır, yönetici anagayrimenkulü ilgilendiren hangi durumlarda temsilci sıfatını kullanarak aktif ve pasif dava ehliyetinden yararlanacaktır. Bu sorulan cevabı henüz tam olarak verilememekte ve uygulamada karışıklıklara yol açmaktadır. Klasik kat mülkiyetinde ve toplu yapılarda; tüm ortak alanlar üzerinde, bağımsız bölüm malikleri aksine bir düzenleme yok ise arsa payları oranında ortak maliklerdir. Dolayısıyla ortak yerlerin koruma, onarım, bakım ve kullanılmasında asıl malik, bağımsız bölüm sahipleridir. Ortak yerlerin kullanımı, bakımı, onarımı veya işletilmesinden kaynaklı bir zarar doğduğunda, davada taraf ehliyetine sahip asıl kişiler kat malikleridir; ancak günümüz yapılaşmasının getirdiği noktada toplu yapılar kapsamında yahut çok katlı apartman yapılarında, tüm maliklere husumet yöneltilmesi yahut tüm maliklerin aktif dava ehliyeti kapsamında dava açması uyuşmazlıkları, çözümsüz bir hale sokmaktadır. Söz konusu durumda, tüm maliklerin taraf olarak gösterilmesi usul ekonomisine aykırılık teşkil etmektedir. Aynı zamanda; hukuk kuralları, çözüm odaklı olmalı, ihtiyaçların hakkaniyetli bir şekilde giderilmesine hizmet etmelidir. Bu açılardan, klasik kat mülkiyetinde yöneticiye, toplu yapılarda yönetim kuruluna (yahut aralarından seçecekleri yöneticiye) dava ve taraf ehliyeti kanun kapsamında tanınmalıdır.

Yargı kararına intikal etmiş somut olay üzerinden konuyu tekrar incelediğimizde; davacı site yönetimi, siteye elektrik sağlayan trafo merkezinden, siteye elektrik dağıtımını yapmak üzere döşenen, alçak gerilim kablosu hattında arızalanma nedeniyle patlama meydana geldiği, arızanın giderilmesi için davalılara başvurulmuş olsa da arızanın giderilmediği, site yönetiminin arızayı kendi imkanları ile tamir ettirdikleri ve bu kapsamda doğan bedelin tazmini için davalılara karşı rücu tazminat davası açtıklarını beyan etmişlerdir. Davalı, davacı site yönetiminin aktif dava ehliyetinin bulunmadığını, ortak yerlere ilişkin eksik ve kusurlu işler nedeniyle satıcı aleyhine dava açamayacağını, taraf ve dava ehliyetinin bulunmadığını, ayrıca ihbar yükümlülüğünün yerine getirilmediğini, idareye husumet yönetilmesinin hukuka aykırı olduğunu, alacağın zaman aşımına uğradığını, alçak gerilim kablolarının ... elemanları nezaretinde standartlara uygun yapıldığını, söz konusu arızanın oluşumu veya giderilmesiyle ilgili olarak kusur ve sorumluluğunun bulunmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. İlk derece mahkemesince; davanın aktif husumet yokluğu nedeniyle usulden reddine

karar verilmiş, karara karşı davacı taraf istinaf talebinde bulunmuştur. Bölge adliye mahkemesince; ana gayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya yönetim kurulunun, kural olarak, aktif ve pasif husumet ehliyetleri bulunduğu ancak bu ehliyetin kapsamının KMK'nın 35'inci maddesi uyarınca yönetim işlemlerine ilişkin temsil görevi ile ilgili olduğu, davacı site yönetimi ile davalı ... şirketi arasında herhangi bir elektrik abonelik sözleşmesi bulunduğu iddia edilmediği, davacı yönetimin elektrik abonelik sözleşmesinin tarafı olmadığı için de sözleşme ilişkisi varmış gibi talepte bulunamayacağı, kat malikleri kurulu kararı ile bu yönde yetki verilmiş olsa bile yöneticinin, kat maliklerini temsilen elektrik arızasının giderilmesi ve yeni hat çekilmesi nedeniyle ödenen miktarın tahsili için dava açamayacağı gerekçesi ile ilk derece mahkemesince davanın aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi doğru görülmüş ve davacının istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş, karar davacı vekilince temyiz edilmiştir. Yargıtay ise gerekçesinde; apartman yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmadığından, kural olarak apartman yöneticisi ya da yönetim kurulunun dava ve taraf ehliyeti bulunmadığını belirtmiştir. Yönetici ya da apartman yönetimi ancak 634 sayılı KMK'nın tanıdığı yetkiler dahilinde dava açma hakkını kullanabilir. Kat malikleri kurulunca yöneticiye yetki verilmesi durumunda, kat maliklerini temsil yetkisine giren işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yöneticinin ya da yönetim kurulunun dava açabileceği belirgindir. Böyle bir durumda yönetici vekaletname ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Temsil yetkisini az yukarıda açıklanan özel yasa maddesinden alan bir temsilcidir. Davacı site yönetimi, davalılar tarafından hatalı uygulandığını ileri sürdüğü proje nedeniyle meydana gelen arızanın giderilmesi için kendisi tarafından yapılan masrafları talep ve dava ettiğine göre ihtilaf, sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümleri dairesinde çözümlenebilecek mahiyettedir. Özellikle, günümüz hayatının getirdiği toplu site yapılaşmaları ya da çok katlı yapılarda kat malikleri sayısının oldukça fazla olması ve maliklerin ortak kullanımına ayrılmış olan tesis ve alanların bir disiplin için bakılması, korunması ve onarılması, başka bir deyişle ortak kullanımdaki yerlerin yönetilmesi gereği karşısında, tüm maliklerin birlikte dava açabileceğinin veya tüm maliklere karşı dava açılması gerektiğinin kabulü uyuşmazlıkları çözümsüzlüğe terk etme sonucunu doğuracağı gibi usul ekonomisi ilkesine de uygun değildir. Ortaya çıkan ihtiyaçların hakkaniyete uygun biçimde giderilmesi, hak ve adalete, hakkaniyet ile usul ekonomisi ilkelerine uygun bir

çözümün bulunması gerektiği kuşkusuzdur. O nedenle, özellikle yönetim ve davada taraf olabilme ehliyeti yönünden doğan yasal boşluğun doldurulmaması tüm maliklerin birlikte dava açabileceğinin veya masrafı yapan kişinin diğer maliklere karşı rücu davası açabileceğinin kabul edilmemesi uyuşmazlıkları çözümsüzlüğe terk etme sonucunu doğurur. Bu durum karşısında benzer kurum ve kuruluşlar için yasalarımızda öngörülen düzenlemelerden örnekleme yoluyla yararlanarak hak ve adalete, usul ve dava ekonomisine uygun, toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm bulunması gerektiğinde duraksamamalıdır. Sonuç olarak denilebilir ki, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda ve somut olayda olduğu gibi bu sözleşmeler nedeniyle bizzat yapmış olduğu harcamalar yönünden rücu davalarında, yönetim kurulunun, kat maliklerini temsilen aktif ve pasif dava ehliyeti bulunduğu varsayılmalıdır. Aksinin benimsenmesi durumunda ise, bu kez üçüncü kişilerin yönetici ile sözleşme yapmaktan kaçınması hali doğacak veya alacakların tahsilinde özellikle birden fazla parsel üzerinde kurulu sitelerde malik sayısının çokluğu da nazara alındığında ilgililerin tahsil imkansızlığı nedeniyle ilgililerin bundan zarar görmeleri sonucu kaçınılmaz olacaktır. O halde davacı site yönetiminin davada taraf ehliyeti bulunduğu gözetilerek işin esasına girilip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yanlıgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. Görüldüğü üzere Yargıtay yerinde bir karar vererek, kat mülkiyeti hukukunda en önemli uyuşmazlık konusu olan aktif, pasif dava ehliyetine, kanunun ötesinde bir uygulama ile yön vermiştir. Bizde Yargıtay'ın bu konudaki görüşüne katılmaktayız<sup>273</sup>. Yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda; aktif ve pasif dava ehliyetine sahip olması yönünde kanun değişikliği yapılması kanaatindeyiz.

Akif, pasif dava ehliyeti açısından uygulamadaki bir diğer uyuşmazlık konusu ise; toplu yapı kapsamında, ortak yerlerde; kullanma, koruma veya bakım eksikliği gibi sebeplerle bir zarar meydana geldiğinde, bu zararın tazmini için açılacak davada husumetin kime yöneltileceği sorunudur. Bir örnek üzerinden durumu somutlaştırırsak; toplu yapıya ait bir bloğun dış kaplamasının, bloğun altından geçmekte olan 3. kişinin üzerine düştüğünü varsaydığımızda; söz konusu zarardan doğan maddi, manevi tazminat

<sup>273</sup> Karar için bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2020/2708 E., 2020/7210 K., 30.11.2020 T. <https://www.lexpera.com.tr> E.T. 09.11.2021.



talebini taraf ehliyeti açısından kime yönlendirmemiz gerekecektir. Burada öncelikle, zararın meydana geldiği ortak yerin, toplu yapı kapsamındaki hangi kurulun yetki alanına girdiğini tespit etmemiz gerekir. Blok yapının dış kaplaması nedeniyle meydana gelen zarar KMK madde 4 ve KMK madde 67 hükmü göz önüne alındığında ve yönetim planında aksi yönde bir düzenleme bulunmadığında, KMK madde 69/3 kapsamında, toplu yapı ortak yeri sayılacaktır. Toplu yapı ortak yerinde bir zarar doğması halinde, kural olarak tüm toplu yapı kat malikleri doğan zarardan sorumludur<sup>274</sup>. Böyle bir davada, tüm toplu yapı kat maliklerinin (bazı yapılarda binlerce kişinin) taraf olarak gösterilmesi, taraf teşkili sağlamak açısından bile yıllar sürecektir. Husumetin tüm toplu yapı kat maliklerine yöneltilmesi, hukuki açıdan söz konusu uyuşmazlığı çözümsüz hale sokacağı gibi usul ekonomisine de aykırıdır. Hukuk kuralları, çözüm odaklı olmalı, ihtiyaçların hakkaniyetli bir şekilde giderilmesine hizmet etmelidir. Kanaatimizce; Yargıtay'ın yukarıda verdiğimiz; elektrik trafosu patlaması nedeniyle doğan zarardan kaynaklanan rücu davasında, yönetimin aktif dava ehliyetini kabul etmesi hükmünü, işbu örneğimize uyguladığımızda, toplu yapılar yönetiminin pasif dava ehliyeti olduğunu söyleyebiliriz. Toplu yapı yönetimi, temsil yetkisini KMK madde 38'den almaktadır. KMK madde 38 hükmünü geniş yorumlayarak, yöneticinin; KMK madde 35 kapsamında kendisine tanınan yetki ile genel yönetim işlerinin görülmesi sırasında, uyuşmazlıkların doğması durumunda, aktif ve pasif dava ehliyetinin olduğunu kabul etmeliyiz. Bu şekilde bir davanın, tüm toplu yapı kat maliklerine değil toplu yapı kat maliklerini temsilen yöneticiye açılması hak ve adalete, usul ve dava ekonomisine uygun, toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm getirmektedir. Sonuç olarak; yöneticinin KMK madde 35'den kaynaklı, görev ve yetkileri kapsamında uyuşmazlık meydana geldiğinde, bu uyuşmazlıktan kaynaklı davalarda aktif ve pasif dava ehliyetinin tanınmasına yönelik kanun değişikliği yapılması kanaatindeyiz.

#### 2.4.5. Kamuya Ayrılan Yerler

Toplu yapı olarak tabir ettiğimiz yapılaşma türü çok geniş alanlarda ve bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulabilmektedir. Bazı durumlarda; yüzölçümü olarak çok geniş

<sup>274</sup> Karaçay, Dolunay: Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu, Ankara, Seçkin Yayınları, 2021, s. 127.

alanlara yayılan, toplu yapıların arasında kamuya ait; yol, park, meydan, oyun alanı, yeşil alan, otopark alanlar kalabilmektedir. Bu tür yerler, toplu yapı kapsamında ortak yer olmadığı gibi toplu yapı bağımsız bölüm maliklerine de ait değildir. KMK madde 68/2 bu tür kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı hususlarında, toplu yapı yönetiminin yetkili olabileceğini hüküm altına almıştır. Bu yetki, ilgili kamu kurumu ile mutabakatın sağlanması koşuluna bağlıdır. Kamuya ayrılan yerlerin, toplu yapı yönetiminin idare edilmesi ancak kamunun kullanımının kısıtlanmaması şartı ile mümkündür<sup>275</sup>.

<sup>275</sup> Toplu yapılar içerisinde kalan kamuya ait yolların, toplu yapı yönetiminin kapatılmayacağına ilişkin bkz. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi 2019/5259 E., 2021/1204 K., 11.2.2021 T., "...davalı sitenin çok geniş alanda yer aldığı, içinden kamuya ait yolların geçtiği, bu yolların güvenlik amaçlı olsa bile site yönetimi tarafından kapatılmasının mümkün bulunmadığı, caydırıcı olması bakımından güvenlik şirketi çalıştığı ancak bunların kamusal alanda araç giriş çıkışına engel olmaları mümkün olmadığından..." hükmü ile bu yerlerden kamunun kullanımının engellenmesinin mümkün olmadığını ifade etmiştir. Konuya ilişkin bir diğer karar; "Dava dilekçesinde özetle, 20.07.2008 tarihli kat malikleri kurul toplantısında ortak gider olarak hesaplanan 150.00 TL aidatın içerisinde yol yapımına ilişkin katkı payının da dahil olduğu ve bunun ortak gider sayılmayacağından alınmış olan bu kararın iptali ile rutin aidat ile kamuya ait yol giderlerine ilişkin belirlenen ödeme tutarlarının ayrılması gerektiğini belirterek aidata ilişkin kararın iptali istenilmiş, mahkemece kilit taşı yolların kamuya ait alan içinde kaldığı, davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, toplu yapı yönetimine geçmediğinden Kat Mülkiyeti Yasasının uygulanmasının mümkün olmadığı, uyumsuzluğun genel hükümler çerçevesinde çözümlenmesi gerektiği, alınan kararın pay ve paydaş çoğunluğu ile alındığını ve davacının da yararlandığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Toplu yapı yönetimini oluşturan parsellerin sınırları dışında yapılacak olan tesisler için kat malikleri kurulunda alınan kararların sadece toplantıya katılıp olumlu oy veren kat malikleri için hüküm ifade edeceğinden mahkemece aidat borcu içerisinde davacının iddia ettiği masrafların bulunup bulunmadığı, davacının bu yollara kilit taşı döşenmesine ilişkin kat malikleri kurulu kararına katılıp katılmadığı, katılmış ise olumlu oy verip vermediği araştırılarak, parsel sınırları dışında kalıp kilit taşı döşenen yol için alınan karara davacı katılmamış veya katılıp muhalefet şerhi vermiş ise sorumlu olmayacağı hususu dikkate alınarak aidat belirlenmesine ilişkin kat malikleri kurulu kararının iptali gerekirken bu hususlar araştırılmadan yerinde olmayan gerekçe ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir." Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2015/966 E. 2015/11769 K. 2.7.2015 T. www.lexpera.com. E.T. 07.10.2021.

### 3. BÖLÜM

#### TOPLU YAPILARIN YÖNETİMİ VE KURUL KARARLARI ALINMASI KAPSAMINDA HUKUKA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI İLE TOPLU YAPILARIN SONA ERMESİ

Çalışmamızın birinci ve ikinci bölümlerinde; kat mülkiyeti ve toplu yapılar ilişkisi, toplu yapılara ait temel kavramlar, toplu yapıların unsurları, toplu yapıların hukuki niteliği, toplu yapıların kurulması ve yönetim organları, toplu yapılarda ortak yerler kavramları üzerinde detaylı olarak durulmuştur. Çalışmamızın üçüncü bölümünde ilk iki bölümün devamı niteliğinde, toplu yapının yönetimi, kurul kararları, kurullara katılma ve oy hakkı, kurulların toplantı zamanları, kurullarda alınacak kararların niteliğine göre toplantı ve karar yeter sayıları konuları temelden ele alınarak kapsamlı şekilde açıklanacaktır. Toplu yapı kurul kararlarına karşı kanun yolları ifade edildikten sonra; KMK'da yer alan sona erme yollarının kıyasen toplu yapılara uygulanabileceği açıklaması dahilinde sona erme çeşitleri üzerinde durulacak ve çalışmamız sonuç bölümü ile noktalanacaktır.

#### 3.1. TOPLU YAPILARIN YÖNETİMİ

##### 3.1.2. Toplu Yapı Kurullarında Yönetim Yetkisi Kapsamında Katılma ve Oy Hakkı

KMK madde 74, toplu yapılara ilişkin özel hükümler saklı kalmak kaydı ile KMK'da yer alan bütün hükümlerin toplu yapılar hakkında da aynen ve kıyasen uygulanacağını hüküm altına almıştır. Bu kapsamda; toplu yapılar kurul kararlarına, hem toplu yapılara ilişkin özel hükümler hem de KMK'nın genel hükümleri uygulanacaktır. KMK'nın 31'inci maddesinde yer alan kurul toplantılarında oy hakkına baktığımızda; her kat malikinin, arsa payı oranına bakılmaksızın, tek bir oy hakkı olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm toplu yapılar açısından da geçerlidir. Kurul toplantılarına katılacak kat malikleri açısından, arsa payı oranının az ya da çok olması kullanılacak oy sayısını değiştirmemektedir.

KMK madde 31/2’de, anagayrimenkulde birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kat malikinin, her bağımsız bölüm için ayrı oy hakkı olduğu düzenlenmiştir, ancak kat malikinin sahip olduğu bağımsız bölüm sayısı kaç olursa olsun, oy sayısının, bütün oyların üçte birinden fazla olamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme ile getirilmek istenen amaç birden fazla bağımsız bölüme sahip malikin kullanacağı oylar ile anagayrimenkulün yönetiminde tek başına etkili olmasını engellenmektir. Bu şekilde diğer bağımsız bölüm maliklerinin hakları korunacaktır<sup>276</sup>. Aynı maddenin 3’üncü fıkrasında, bir bağımsız bölümün birden fazla maliki olması durumunda yani paylı mülkiyet hükümlerine göre malik olunmuş ise içlerinden birine verilecek vekalet ile kat malikleri kurulunda diğerlerini temsil edebileceği düzenlenmiştir<sup>277</sup>. Benzer bir hüküm İsviçre Medeni Kanununun, kat mülkiyetine ilişkin hükümlerinde de mevcuttur. İMK madde 712o hükmünde, birden çok kişinin, ortak olarak bir bağımsız bölümün maliki olmaları durumunda bu kişilerin bir oy hakkı olduğu ve ortak iradelerini temsilci aracılığı ile açıklayabilecekleri düzenlenmiştir. Dikkati çeken husus ise madde 712o’nun devamında yer alan, kat maliki ve intifa hakkı sahibi söz konusu ise bu kişilerin oy kullanma konusunda anlaşabilmelerine yönelik düzenlemedir. Anlaşma olmadığında; intifa hakkı sahibi bazı inşaat çalışmaları dışında, idari sorunlarda oy kullanacaktır.<sup>278</sup> Söz konusu hüküm, Türk kat mülkiyeti hukuku açısından yabancıdır, oya katılmayı düzenleyen KMK madde 31’de açıkça ve sadece kat malikinin (vekalet ilişkisi hariç) yetkili olacağını düzenlemiştir.

KMK madde 31/4, alınacak karar açısından, bu kararın doğrudan doğruya kat malikini ilgilendirmesi noktasında, kat malikinin oya katılamayacağını ancak görüşmelerde hazır bulunabileceğini düzenlemiştir. Kat malikinin kendi hakkında oy vermesi

---

<sup>276</sup> Pulak, s. 453.

<sup>277</sup> KMK madde 31/2 gereğince; kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil edecektir. Paydaşlar aralarında belirleyecekleri bir paydaşı temsilen seçebileceklerdir. Bu yetkilendirme işlemi vekalet verilerek yapılacaktır. Vekalet herhangi bir şekil şartına bağlı olmayıp ispat hükümleri açısından yazılı olarak verilmesi yerinde olacaktır.<sup>277</sup> Yargıtay uygulamaları kapsamında; paydaşların, içlerinden seçecekleri diğer bir paydaşa vekalet vermemesi halinde dahi kat malikleri kuruluna tek başına katılabileceği ve tüm paydaşları temsilen oy kullanabileceği kabul edilmektedir. Bu uygulama kat malikleri kurulunun alacağı olağan yönetim işleri ile sınırlıdır. Önemli konularda ise paydaşların, diğer paydaşa verdikleri yazılı vekalet aranacaktır. Diğer paydaşlardan vekalet alınması gereken işlerde, vekaletsiz olarak toplantıya katılan paydaşın toplantıya katılması ve görüşlerini açıklaması engellenemez ancak toplantı yeter sayısında ve oy hakkında dikkate alınmaz. Ayrıntılı Bilgi için bkz. Pulak, s. 452.

<sup>278</sup> [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en). E.T 07.11.2021.

yasaklanmıştır. Toplantı yeter sayı açısından düşünüldüğünde, hakkında karar alınması gereken kişinin toplantıya katılması engellenemez, bu açıdan yeter sayıda yer olacaktır.

Kat malikleri kurulu toplantılarında vekil ile katılımı düzenlemeyen; KMK madde 31/5, 5711 sayılı kanun ile değişikliğe uğramıştır. Maddenin değişikliklerden önceki hali; kat maliklerinden biri oyunu vekil eliyle kullanabilir ancak aynı kişi oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez şeklindeydi<sup>279</sup>. Değişiklikten sonra düzenlenen hali ise; “Kat maliklerinde biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekalet edebilir.” Kat malikleri, toplantılara vekil olarak yetkilendirdikleri kişiler aracılığı ile katılabilir, şahsen katılım zorunluluğu bulunmamaktadır. Toplantıya katılmak üzere yetkilendirilmiş kişinin vekaletinin, ispat kurulları açısından yazılı olarak alınması yerinde olacaktır. Söz konusu vekalet belirli yer ve saatte yapılacak tek bir toplantı için verilebileceği gibi birden çok toplantı için de verilebilir. Birden fazla kat maliki, aynı kişiyi vekil olarak yetkilendirebilir. Bu durumda; bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil ile temsil kapsamında oy kullanma hakkına sınır getirilmiştir. Maddenin devamında; kırk veya daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişinin en fazla iki kişiye vekalet edebileceği düzenlenmiştir. Burada; kat malikleri birbirlerinden habersiz olarak, aynı kişiye ikiden fazla vekalet verebilir. Bu durumun, kişinin vekil tayin edilmemesi değil, toplantıya katılmaması ve oy kullanamaması şeklinde yorumlanması gerekecektir. Böyle bir durumun ortaya çıkması halinde; verilen tüm vekaletler geçersiz olmayacak ikiden fazlası yani aşkın kısmı kullanılamayacaktır. Bu durumda, hangi vekaletlerin kullanılamayacağını kararı vekile ait olmalı, vekaletten istifanın gündeme gelmesi söz konusu olmalıdır<sup>280</sup>. Toplu yapılara ilişkin kurullara katılma ve oy hakkında yukarıda sayılan esaslar kıyasen uygulanacaktır.

---

<sup>279</sup> İzahname, s. 10.

<sup>280</sup> Pulak, s. 455.

### 3.1.3. Kurul Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar

Kurul halinde bir araya gelip görev yapan benzer yönetimlerde olduğu gibi kat malikleri kurulunun; kanun kapsamında düzenlenmiş biri olağan diğeri olağanüstü olmak üzere iki farklı toplantı usulü mevcuttur. Kurullar aracılığı ile yapılan olağan ve olağanüstü toplantılar; toplantı zamanları, toplantıya çağırılma ve toplantı içerikleri konularında farklılıklar içermektedir.

#### 3.1.3.1. Toplu Yapılarda Bulunan Kurulların Olağan Toplantı Zamanı

KMK madde 29'da; "Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır." Burada yapılan düzenleme neticesinde yönetim planında olağan toplantı zamanı gösterilmemiş ise her takvim yılının ilk ayı olan Ocak ayında toplantı yapılacağı ifade edilmiştir. Olağan toplantılar ile ilgili olarak kanunda zorunlu bir çağrı şekli düzenlenmemiştir. Toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı komşuluk ilişkileri kapsamında, tüm kat maliklerine bildirilmelidir<sup>281</sup>. Olağan toplantı çağrısının usulü, kanun kapsamında düzenlenmemiştir. Toplantı çağrısı; yazılı veya sözlü olabileceği gibi herkesin göreceği yere asılma usulü ile de yapılabilir<sup>282</sup>. Olağan toplantıya çağrıyı KMK madde 35/k gereğince yönetici yapacaktır<sup>283</sup>. İsviçre kat mülkiyeti hukukunda paralel şekilde; yönetici aksine düzenleme yoksa kat malikleri kurulunun başkanıdır ve kat maliklerini toplantıya çağırmaya yetkilidir.

Olağan kat malikleri toplantısının yılda bir kereden az olmamak üzere yapılması ve anagayrimenkulün yönetimine ilişkin karar alması zorunludur. Yönetim planında olağan toplantı; zamanı, çağrısı, yeri ve gündemi belirlenmiş ise yönetim planında yer alan

<sup>281</sup> YHGK; Toplantının, KMK'nın 29'uncu maddesi gereği, kat maliklerine on beş gün önceden bildirilmesi koşulu kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantıları için geçerli olup, olağan toplantılar için bu sürenin uygulanması zorunlu değildir. YHGK 1971/5-445 E. 1973/856 K. ve 10/11/1973 T. Pulak, s. 442.

<sup>282</sup> Pulak, s. 439. Günümüzde yapılan uygulamalarda ise herkesin görebileceği bir ilan panosunun toplu yapılarda yer alması zor olduğundan, yazılı olarak her kat malikine ulaşacak şekilde evlere bildirim gönderilmekte yahut kat maliklerine mail atılmaktadır. Günümüz uygulaması olarak internet toplu mesaj gruplarına iletilerek tüm kat malikleri bilgilendirilebilmektedir.

<sup>283</sup> İMK madde 712n.

hükümlere uyulmalıdır. Aksi halde, yönetim planına aykırı davranılmış olacaktır<sup>284</sup>. Yönetim planında toplantı zamanının yer almaması durumunda, KMK genel hükümleri kapsamında madde 29/1 devreye girecek ve her yıl Ocak ayında olağan toplantı yapılacaktır<sup>285</sup>. Yönetim planında; kat malikleri kurulunun bir takvim yılı içerisinde yılda birden fazla toplantı yapacağı öngörülmüş ise belirlenen zamanda yapılan tüm toplantılar olağan toplantı niteliğinde olacaktır<sup>286</sup>. Bunun dışında yönetim planında gösterilen zaman dışında yapılan veya yönetim planında gösterilmemiş ise Ocak ayı dışında yapılan toplantılar tüm toplantılar, olağanüstü toplantı sayılacaktır<sup>287</sup>.

KMK madde 29/1'in devamında 5711 sayılı kanun ile toplu yapıların toplantı zamanı düzenlenmiş ve toplu yapılarda kurulların; en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı ifade edilmiştir<sup>288</sup>. Toplu yapılara ilişkin toplantı zamanı düzenlenmesinde, klasik kat mülkiyeti hukukunda olduğu gibi yönetim planında toplantı zamanı yer alıyorsa, belirlenen tarihte toplanacağı ifade edilmiştir. Yönetim planında toplantı zamanının yer almadığı durumlarda ise önceki toplantıyı takip eden ikinci takvim yılının ilk ayında toplanacağı belirtilmiştir<sup>289</sup>. Burada ise klasik

<sup>284</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/1247 E., 2018/477 K. ve 24/01/2018 T. ; toplantıda toplantı yeter sayısı sağlanmış ise de yönetim planında toplantının Eylül ayı içinde yapılacağı belirtilmiş ancak net tarih bulunmadığı, yönetim planında toplantının nerede hangi tarih ve saatte yapılacağı, toplantının gündeminin yönetici tarafından tüm maliklere taahhütlü mektup veya imza karşılığında toplantıdan 15 gün önce tebliğ edileceğine dair hüküm bulunduğu, bu gerekliliğin yerine getirilmemiş olması nedeniyle davanın kabulüne ve olağan genel kurul toplantısının iptaline karar verilmiştir. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.02.2020.

<sup>285</sup> Yönetim planında, olağan toplantı için zaman belirlenmemiş ise Ocak ayı içerisinde herhangi bir gün belirlenebilir. Toplu yapı yönetim planında, kurulların ne zaman toplanacağı düzenlemesi yapılmış ise iki yıldan önce altı ayda bir yahut yılda bir toplantı yapılabilir.

<sup>286</sup> Pulak, s. 439.

<sup>287</sup> Burada belirtilmesi gereken bir husus; yıllık olağan toplantının mutad olarak Ocak ayının sonlarına doğru yapılması bunun yerleşik bir kural alması ve KMK madde 29/2 kapsamında olağanüstü bir halin çıkmaması durumunda Ocak ayı içerisinde çağrı yapıp ancak gecikmelerden dolayı sonraki ayda yapılan toplantı olağanüstü toplantı niteliğinde sayılmayacaktır. Bu duruma ilişkin Yargıtay Kararı için bkz. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/2842 E. 2017/9248 K. ve 09/11/2017 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.: 15.02.2020.

<sup>288</sup> Söz konusu düzenleme 5711 sayılı kanun tasarısında, 5711 kanun gerekçesinde ve Adalet Komisyonu raporunda yer almamaktadır. Görüşmeler sırasında TBMM genel kurulunda kabul edilip kanunlaştırılmıştır. Pulak, s. 439. Toplu yapılara ilişkin hükümler, bütün halinde kanunun dokuzuncu bölüm başlığı altında toplanmıştır. Burada ise kanunun genel sistematığına aykırı bir şekilde toplu yapılara ilişkin toplantı zamanı 29. madde içerisinde düzenlenmiştir. Burada toplu yapılara ilişkin toplantı zamanının, klasik kat mülkiyetine ilişkin toplantı zamanı düzenlemesinin içerisinde yer almasını toplantı zamanları ile ilgili genel bir düzenleme yapılmak istenmesine bağlıyoruz.

<sup>289</sup> Özmen/Kır'a göre toplu yapılar yönetim planında sözleşme özgürlüğüne her yıl toplanma zorunluluğu getirilebileceği ifade edilmiştir. s. 77.

kat mülkiyetinden ayrılan bir zaman aralığı görmekteyiz. İlkinde; yönetim planında gün belirlenmemiş ise toplantı zamanı her takvim yılının ilk ayı olarak belirlenmiş iken toplu yapılarda ise ikinci takvim yılının ilk ayı olarak belirlenmiştir. Bu süre, genel kat mülkiyeti toplantı zamanına göre uzun gibi görünse de; kurulların fazlalığı ve toplanmalarının zorluğu kapsamında; zaman aralığının, uzun tutulduğu düşünülmektedir.<sup>290</sup> Yasa düzenlemesinde toplu yapı kurullarının ayrı ayrı olarak sayılmamış olması ve “toplularda ise kurullar” ifadesinden tüm kurullar için en geç iki yılda bir defadan az olmamak kaydı ile toplanacağı anlamı çıkmaktadır<sup>291</sup>.

### 3.1.3.2. Toplu Yapılarda Bulunan Kurulların Olağanüstü Toplantı Zamanı

KMK madde 29/2’de kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantısının koşulları ve usulü düzenlenmiştir. Buna göre; “Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.” Söz konusu maddede, olağanüstü toplantı yapılabilmesi için birden fazla şart sayılmıştır. Bu şartlar, olağanüstü toplantının hem usulü hem içeriği ile ilgilidir. Olağanüstü toplantının yapılabilmesi için öncelikle; önemli bir sebep doğmalıdır. Söz konusu önemli sebep gündemli toplantı çağrısını, olağan toplantı çağrısına paralel şekilde yönetici yapacaktır. Olağanüstü toplantı çağrısının yapılmasını; denetçi veya kat maliklerinin üçte biri, yöneticiden istemelidir<sup>292</sup>. Yönetici; toplantı için

<sup>290</sup> Pulak, s. 440.

<sup>291</sup> Özmen/Kır, s. 79. Pulak’a göre, söz konusu maddenin birinci fıkrasının ikinci cümlesi kapsamında her ne kadar ayırım yapılmadan toplu yapı kurullarından bahsedilmiş ise de, ek cümlenin yalnızca ada yönetimi ve toplu yapı yönetimiyle ilgili olduğu, toplu yapıya dahil olmakla birlikte blok kat malikleri kurulunun fıkranın ilk cümlesi hükmüne göre yılda bir kez toplantı yapmalarının gerektiğini ifade etmiştir. s. 440. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, KMK madde 29/1 kapsamında tüm kurullar aynı şekilde değerlendirilerek iki yıllık toplantı süresine bağlı tutulduğu görülmektedir. Yani belirtilen maddede açıkça herhangi bir ayırım yapılmadan tüm toplu yapı kurullarının iki yılda bir toplanmasının düzenlendiği görülmektedir. Ada kat malikleri kurulunun ve toplu yapı kat malikleri kurulunun iki yılda bir diğer kurulların yılda bir olacak şekilde toplanılacağı ileri sürülmesinin mümkün olmadığı görüşüne katılmaktayız. Aynı yönde; Germeç, s. 729; Şengül, s. 500; Öktem Çevik, s. 118.

<sup>292</sup> Yöneticinin kat maliklerini toplantıya çağırması, KMK 35/k’da düzenlenmiştir. KMK kapsamında; denetçi veya kat maliklerinin üçte bir çoğunluğunun, olağanüstü toplantı yapma yetkisi olmayıp, bu konudaki taleplerini yöneticiye bildirmeleri hususunda yetkileri mevcuttur. Yönetici, aldığı talep doğrultusunda olağanüstü toplantı çağrısı yapmalıdır. Yönetim planında, olağanüstü toplantı çağrısının kim tarafından yapılacağı belirtilmiş ise yöneticinin dışında denetçi, kat maliklerinin üçte bir çoğunluğu da olağanüstü toplantı çağrısı yapabileceklerdir. Öktem Çevik, s. 120; Pulak, s. 441.



istenilen zamandan en az onbeş gün önce, çağrı kağıdı yahut taahhütlü mektupla, maliklerin her birini olağanüstü toplantı hakkında bilgilendirmeli ve toplantıya çağırmalıdır.

Kanun 29'uncu maddede, olağanüstü toplantı yapılmasının ilk koşulunu, önemli bir sebebin ortaya çıkmasına bağlamıştır ancak önemli sebep kavramının içeriğini açıklamamıştır. Bazı yazarlara göre, sıkı şekil şartlarına bağlı, olağanüstü toplantı çağrısındaki her gündem, önemli bir sebeptir<sup>293</sup>. Olağanüstü toplantı yapılmasına yol açacak sebebin, gerçekten önemli sebep olup olmadığına karar verecek olanlar kat malikleridir. Hakimin bu hususa müdahale etmesi istenemez<sup>294</sup>. Bu doğrultuda; maddede yer alan diğer şekil şartlarının gerçekleşmesi ve toplantıya çağrı yapılması halinde önemli sebebin gerçekleştiği kabul edilmektedir. Olağanüstü toplantı sayısında herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Dolayısıyla aynı yıl içerisinde birden fazla olağanüstü toplantı yapılabilir.

Üzerinde durulması gereken başka bir husus ise KMK madde 34 kapsamında; anagayrimenkulün sekizden az bağımsız bölümü mevcut ise yönetici atama zorunluluğunun olmamasıdır. Bu husus toplu yapıya ait yapılarda da karşımıza çıkabilir. Örneğin; blok kat malikler kurulu oluşturan yapılarda, sekizden az bağımsız bölüm mevcudiyetinde, yönetici atanmamış olabilir. Yönetici atanmadığı için kat malikleri kurulunun toplantıya nasıl çağırılacağı uyuşmazlık konusu olabilir. Sorunun çözümü için öncelikle yönetim planına bakılmalıdır. Yönetim planında, bu hususa ilişkin bir düzenleme yer almış ise yönetim planı uygulanacaktır. Yönetim planında, bu yönde bir düzenleme yok ise ve blok kat malikleri yönetici seçme konusunda anlaşamaz ise KMK madde 33 kapsamında hakimin müdahalesi istenecektir<sup>295</sup>. İsviçre kat mülkiyeti hukukunda aynı şekilde; kat malikleri kurulu yönetici atayamıyor ise kat maliklerinden her biri, yönetici atanması talebi ile mahkemeye başvurabilir. Aynı hak yasal bir

<sup>293</sup> Öktem Çevik, s. 119; Şengül, s. 507.

<sup>294</sup> Pulak, s. 440. Germeç'e göre anagayrimenkulün yönetiminde beklenmeyen bir halin ortaya çıkması, yöneticinin görevden ayrılması, anagayrimenkulde çok masraf gerektiren bir onarım yapılması gereksinimi doğması gibi hallerde kat malikleri kurulunun toplanıp karar alması gerektiğinde, yönetici veya denetçinin ya da kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine olağanüstü toplantı yapılabilir. s. 730.

<sup>295</sup> Öktem Çevik, s. 122.

menfaati olan herkese aittir<sup>296</sup>. Blok kat malikleri ile ilgili yapılan açıklamalar blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikleri için de geçerlidir.

Ada kat malikleri kurulunu, kimin toplantıya çağıracağı ise üzerinde durulması gereken bir konudur. Şöyle ki; KMK madde 71’de blok kat malikleri kurulunun yöneticisi atamasından, blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikleri kurulunun yöneticisi atamasından ve toplu yapılar kat malikleri kurulunun yönetici atamasından bahsedildiği halde ada kat malikleri kurulunun yönetici atamasından bahsedilmemiştir. Anagayrimenkulde, sekizden az bağımsız bölümün bulunması halinde yönetici seçilmesinin zorunlu olmadığı hallerde, kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılma yönteminin burada da uygulanabilecektir. Öncelikle yönetim planına bakılacak bu hususta, ada yöneticisinin seçimi konusunda bir düzenleme var ise uygulanacaktır. Yönetim planında bu yönde bir düzenleme olmaması halinde, adayı oluşturan yapıların kat maliklerinin seçeceği kişi yönetici olabilecektir. Bu konuda ortak karar alamamaları halinde ise KMK madde 33 gereği hakimin müdahalesi istenebilecektir<sup>297</sup>. Toplu yapı kat malikleri kurulunu ise KMK madde 35 düzenlemesi kapsamında toplu yapı yöneticisi toplantıya çağıracaktır.

Kat mülkiyetinde olağan toplantı ile olağanüstü toplantıyı birbirinden ayıran en önemli özellik, bahsedildiği üzere şekil kuralları açısındandır. Olağanüstü toplantı çağrısı açısından, öngörülen sıkı şekil kurallarına uyulmalıdır. Çağrının usule uygun olması olağanüstü toplantının ve alınacak kararların geçerliliğini doğrudan etkilemektedir. Kanundaki şekle uyulmaması halinde, toplantı ve alınan kararlar açısından iptal sonucu doğabilecektir. Konu ile ilgili olarak Yargıtay’ın yakın tarihli bir kararına baktığımızda; “Dosyada bulunan bilgi ve belgeler ile geri çevirme kararı üzerine getirilen apartman karar defterinde iptali istenen kat malikleri kurulu kararlarında davacının imzası olmadığı ve olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısı sonucu alınan kararların davacıya tebliğine ilişkin bir belge sunulmadığı ve öğrendiğine ilişkin davacının bir beyanı da bulunmadığı ayrıca toplantılara çağrı davetiyesinin en az 15 gün önceden yapılmadığı gözetilerek; mahkemece, öncelikle dava konusu kararların alındığı olağanüstü kat malikleri kuruluna usulüne uygun bir çağrının yapılmadığı anlaşılmakla, bu kararlar

<sup>296</sup> İMK madde 712q/II/1.

<sup>297</sup> Öktem Çevik, s. 124.

yönünden toplantı ve alınan kararların iptali gerekirken, yerinde olmayan gerekçeyle iptal isteminin reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir. Olağanüstü genel kurul toplantısı ve alınan kararların KMK'nın 29'uncu maddesine göre toplantı çağrısı ile toplantı ve karar yeter sayılarının sağlanmamış olması nedenleriyle toplantı ve alınan kararların iptaline karar verilmiştir"<sup>298</sup>. Olağanüstü toplantı çağrısının usulsüz olması durumunda, kat maliki bu duruma rağmen toplantıya katılmış ise artık toplantıya çağrının usulsüz olduğunu ileri sürerek, toplantının iptalini isteyemez"<sup>299</sup>. Görüldüğü üzere, olağanüstü toplantı çağrısının, kat maliklerine imzaları karşılığında yahut iadeli taahhütlü mektupla iletilmesi zorunludur"<sup>300</sup>.

KMK madde 29/3'de olağanüstü toplantı çağrısı yapılırken; ilk toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının belirtilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. İkinci toplantının ne zaman ve nerede olacağı, ilk toplantıya çağrıda yer alması gerekmektedir. Yapılacak ikinci toplantı, olağanüstü toplantı niteliğindedir. Bu maddeye 5711 sayılı kanun ile bir ekleme yapılarak ilk toplantı ile ikinci toplantı

<sup>298</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2018/6385 E., 2019/3024 K. ve 02/05/2019 T. Aynı yönde diğer kararlar için bkz. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2018/5184 E., 2019/2838 K. ve 22/04/2019 T. www.lexpera.com. E.T. 11.07.2020.

<sup>299</sup> Konuya ilişkin Yargıtay Kararında; İptali istenen kat malikleri toplantısının olağanüstü toplantı olduğu, davacının olağanüstü toplantıya katıldığı bazı konularda muhalif olduğu anlaşılmaktadır. Davacıya usulüne uygun toplantıya çağrı belgesi tebliğ edilememiş olsa bile toplantıya katılmış olmaları nedeni ile bu usulsüzlükten söz edilerek toplantının iptali istenemeyecektir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/3072 E. 2017/6927 K. ve 27/09/2017 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay/BilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.07.2020.

<sup>300</sup> Tebligat Kanunu Ek Madde-1'de " KMK'nın uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır." şeklinde hüküm mevcut olup bağımsız bölümleri bizzat kullanmayan kat malikleri olduğunda işbu hükümler uygulanacaktır. Olağanüstü toplantının gündeminin belirlenmesi ve bu gündemin kat maliklerine bildirilmesi şekil şartıdır. Gündemin belirlenmesi ve bildirilmesi halinde bu gündem dışı kalan konular iptal edilebilir niteliktedir. Konu ile ilgili olarak bir Yargıtay Kararında; 634 sayılı KMK'nın 29/2 maddesi kapsamında; olağanüstü toplantılarda gündem dışı konuların ele alınıp görüşülemeyeceği anlaşılmakla, mahkemece davaya konu toplantıdaki gündem dışı alınan kararların tümünün iptali yönünde karar verilmesi gerekmiştir. (Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/888 E. 2017/5014 K. VE 06/06/2017 T. ) Bir başka kararda; dava konusu edilen toplantı olağanüstü toplantı olup, belirli gündemle toplanabileceği ve ek gündem yaratılamayacağı yönünde hüküm kurulmuştur. (Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/792 E. 2017/3519 K. 24/04/2017 T.) Pulak, s. 444. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2018/6385 E., 2019/3024 K. ve 02/05/2019 T. Aynı yönde diğer kararlar için bkz. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2018/5184 E., 2019/2838 K. ve 22/04/2019 T.

arasında en az yedi gün olması gerektiği düzenlenmiştir. Aynı kanunun 30'uncu maddesinde ise 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklik kapsamında, yeter sayının sağlanamaması halinde ilk toplantının yapılamaması durumunda, yapılacak ikinci toplantı en geç on beş gün sonra yapılacaktır. Bu iki madde birlikte değerlendirildiğinde; ilk toplantının yapılamaması halinde en az yedi gün, en çok on beş gün içerisinde ikinci toplantı yapılmalıdır.

#### 3.1.4. Kurul Toplantıları ve Karar Yeter Sayıları

KMK madde 30'da kurulların toplanması ve karar yeter sayısı düzenlenmiştir. Bu kapsamda; "Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir"<sup>301</sup>. Söz konusu maddede, ikili bir düzenleme mevcuttur. Öncelikle kurulların toplantı yeter sayısı devamında, karar almak için karar yeter sayısı düzenlenmiştir. Bağımsız bölümlerin paydaşlı olmaları halinde, tüm paydaşlar kurul toplantılarına katılabileceği gibi içlerinden biri de temsilen katılabilir. Tüm paydaşların katıldığı bir toplantıda, aynı bağımsız bölüme malik paydaşlar, tek bir malik olarak değerlendirilecektir. Aynı kişinin birden fazla bağımsız bölüme malik olması durumunda ise o kişinin malik olduğu bağımsız bölüm sayına bakılmaksızın, toplantı yeter sayısı açısından, tek bir malik olarak dikkate alınacaktır<sup>302</sup>. Örneğin; 20 bağımsız bölümü olan bir yapıda, (A) 4 ayrı bağımsız bölüme, geriye kalan 16 kişi de ayrı ayrı 16 bağımsız bölüme sahip olması örneğinde, toplantı yeter sayısı kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlası yani, sayı çoğunluğu açısından  $16+1=17/2=8+1=9$  kişi ile sağlanacaktır. Arsa payı çoğunluğundan ise  $20/2=10+1=11$  çoğunluk ile sağlanacaktır<sup>303</sup>. Başka bir örnekte; 12 bağımsız bölümü olan bir yapıda, 9 bağımsız bölümün sahibi tek kişi, geriye kalan 3 bağımsız bölümün maliklerinin ayrı ayrı 3 kişi olduğunu varsaydığımız bir durumda, toplantı için aranan paydaş çoğunluğunun yeter sayısı  $3+1=4/2=2+1=3$  olacaktır. Pay

<sup>301</sup> İsviçre Kat Mülkiyeti Hukukunda, kat malikleri kurulu, kat maliklerinin yarısı ile veya en az iki kat maliki katılmış ise sayı ve arsa payı bakımından yarısı ile toplantı ve karar alınabilmektedir. Bununla birlikte kat malikleri kurulu toplantı yeter sayısına ulaşmamış ise ilk toplantı gününden en geç on gün sonra ikinci toplantı yapılabilir. İMK madde 712p.

<sup>302</sup> Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 1998/5357 E., 1998/6652 K. 04.06.1998 T.; "Birden çok bağımsız bölümü olan kat maliki, kat malikleri kurulu toplantılarında paydaş çoğunluğu tarafından tek kişi sayılır." Pulak, s. 448.

<sup>303</sup> Gökçalp, Şerafettin: KMK ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı, Ankara, 2017, s. 43.

çoğunluğu için ise 12 pay olduğunu düşünürsek  $12/2=6+1=7$  olmalıdır. Söz konusu örnekte kat malikleri kurulunun toplantı ve karar yeter sayıları paydaş çoğunluğu açısından 3, pay çoğunluğu açısından 7 olmalıdır<sup>304</sup>. Toplantıya katılan maliklerin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu sağlandığında toplantı yeter sayısının sağlandığı kabul edilecektir. Toplantı yeter sayısına ulaşıldığında bağımsız bölüm maliklerinden bazılarının toplantıyı terk etmeleri toplantı yeter sayısını etkilememektedir<sup>305</sup>. Kanunda aranan toplantı yeter sayısına ulaşılmadan yapılan toplantılar ve alınan kararlar yargı kararları kapsamında yok hükmündedir<sup>306</sup>.

Klasik kat mülkiyeti açısından; kat malikleri kurulunun toplanma ve karar yeter sayıları toplu yapılar için de kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapılarda, blok kat malikleri kurulu, blok kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlası ile toplanacaktır. Blok niteliğinde olmayan kat malikleri kurulu yine aynı şekilde bu maliklerin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlası ile toplanacaktır. Ada kat malikleri kurulu, adada yer alan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlası ile toplanacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapıyı oluşturan kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlası ile toplanacaktır. Ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu, yönetim planında yer alacak bir düzenleme ile bu kurulların yönetim yetkisini temsilciler kuruluna bırakabilir. Böyle bir durumda; yöneticiler ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlası ile toplanıp, oy çokluğu ile karar alınacaktır<sup>307</sup>. Konu ile ilgili bir Yargıtay kararına baktığımızda; “Mahkemece, yönetim planının 63’üncü maddesinin toplantı yeter sayısını, 67’inci maddesinin ise karar yeter sayısını düzenlediğini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısında, 287 oyu temsilen kabul oyu verildiği ve bu sayının gerekli

<sup>304</sup> Germeç, s. 751.

<sup>305</sup> Pulak, s. 449.

<sup>306</sup> Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2011/11856 K. 2011/7989 E. ve 22/11/2011 T. ; “Anagayrimenkulde 35 bölüm maliki bulunan bir yapıda 18 kat malikinin toplantıda bulunması gerekir. Oysa 10. maddenin oylaması ile toplantıya 17 kişinin katıldığı saptanmaktadır. Toplantı yeter sayısı bulunmadan yapılan toplantı ve alınan kararlar yok hükmündedir.” Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2009/7270 K. 2009/7382 E. 17.09.2009 T.; “ 38 adet bağımsız bölümün bulunduğu taşınmazda, 9 malikin katılımıyla yeter sayı sağlanmadan toplantı yapılması ve karar alınması yok hükmündedir.” Pulak, s. 451. Toplantı yeter sayısına ulaşılmadan toplantı yapılması halinde uygulanacak yaptırım Öktem Çevik’e göre butlan olacaktır. Bu gibi durumlarda kanunda belirtilen emredici hukuk kuralına uyulmadan bir karar alınması söz konusu olacaktır, bkz., s. 131.

<sup>307</sup> Öktem Çevik, s. 126.

olan 282 oyun üzerinde olduğu, toplantı ve karar yeter sayısında bir eksiklik bulunmadığı, söz konusu toplu yapının, 563 bağımsız bölümden oluşan bir site olduğu, 282 oyun yönetim planınının 63 ve 67'inci maddelerinde belirtilen bağımsız bölüm sayısının yarısından fazlasını ve salt çoğunluğunu temsil ettiği, kararların 287 oy ile alınmış olup, gerek toplantı yeter sayısı olan yarısından fazla şartı ve gerekse karar yeter sayısı olan salt çoğunluk şartının yerine getirildiği görülmüştür.”<sup>308</sup> Görüldüğü üzere; toplu yapı temsilciler kurulunun toplanabilmesi için, temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin, sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlasını oluşturmaları, karar yeter sayısı bakımından; temsilcilerin temsil ettikleri bölümlerin oy çoğunluğunun sağlanması gerekmektedir. KMK madde 69/2’de ada temsilciler kurulunda yöneticiler ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir. Aynı kanunun 69/3 maddesinde, toplu yapı temsilciler kurulunda, bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Toplu yapılar açısından üzerinde durulması gereken bir diğer husus; toplu yapı bünyesinde yer alan kurulların, toplantı ve karar yeter sayısına ulaşarak, kendi görev ve yetki alanları dışında karar almaları halinde, bu kararların geçerli olup olmayacağı noktasındadır. Öncelikle; toplu yapıyı oluşturan kurulların görev ve yetkileri kanunda sayılmıştır. Kanunun emredici hükümlerine aykırı olmadan yönetim planında, toplu yapı kurullarının görev ve yetkiler tanımlanabilir. Yönetim planı ile kurullara; kanunen sayılı alanlar dışında, karar alma yetkisi tanınmış olabilir. Böyle bir durumda; her kurul, yönetim planında belirtilen görev ve yetkiler kapsamında karar alabilecektir. Sorun; kurullarda, yetki aşımı yapılmış ve karar alınmış ise ortaya çıkmaktadır. Örneğin; blok kat malikleri kurulunun yetkisinde olan bir konuda hem blok kat malikleri kurulunun hem de toplu yapı kat malikleri kurulunun karar aldığı düşünelim. Konu blok kat malikleri kurulunun yetki alanına girdiği için blok kat maliklerinin aldığı karar geçerli olacak ve toplu yapı kat malikleri kurulu, yetki alanına girmeyen bir konuda karar aldığı için alınan karar, yok hükmünde olacaktır<sup>309</sup>.

<sup>308</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/971 E., 2018/202 K. ve 17/01/2018 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 18.09.2020.

<sup>309</sup> Öktem Çevik, s. 132.

KMK madde 30 kapsamında; ilk toplantının, toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle, yapılamaması halinde ikinci toplantının en geç on beş gün sonra yapılacağı düzenlenmiş ve bu toplantıda karar yeter sayısının katılanların salt çoğunluğu ile alınacağı hüküm altına alınmıştır<sup>310</sup>. İkinci toplantıda, toplantı yeter sayısı düzenlemesi yapılmamıştır<sup>311</sup>. Sadece karar yeter sayısının katılanların salt çoğunluğu ile alınacağı hüküm altına alınmıştır. Burada; bizim de katıldığımız görüşe göre kanun kapsamında, ikinci toplantı için her ne kadar toplantı yeter sayısı aranmamış olsa da bu sayının karar yeter sayısına ulaşması açısından en az üç olması gerektiğidir. İkinci toplantı için toplantı yeter sayısının en az üçü bulması gerekmektedir. Bir veya iki kişinin katılımı durumlarında; sağlıklı bir şekilde salt çoğunluk oluşumu için yarıdan bir fazla hesabı kurulamayacaktır<sup>312</sup>.

<sup>310</sup> Salt çoğunluk; oylamaya katılanların, yarıdan bir fazlası ile sağlanan çoğunluktur. Salt çoğunluk açısından, çift sayılar bir sorun teşkil etmemektedir. Örneğin; bir toplantıda 100 katılımcı var ise yarıdan bir fazla olan, 51 kişinin oyu ile salt çoğunluk sağlanacaktır. Tek sayılar açısından, görüş ayrılığı mevcuttur. Buna göre; bir toplantıda 99 katılımcı var ise yarısı 49,5 olacaktır, yarıdan bir fazlası esas alındığında yarısı 49,5 ise bir fazlası 50,5 olup 51 oy ile salt çoğunluk gerçekleşecektir. Genel kabul gören ve bizim de katıldığımız görüş ise tekli sayılarda çıkan buçuklu sayının tam sayıya tamamlanmış halinin salt çoğunluğu sağladığı görüşüdür. 99 katılımcının yer aldığı bir toplantıda salt çoğunluk için  $99/2 = 49,5$  bu sayının tam sayıya tamamlanmış hali 50 olacak ve bu sayı salt çoğunluğu sağlayacaktır. Salt çoğunluk kavramına detaylı bilgi için bkz. Keskinsoy, Ömer /Erdil, Kürşat: Salt Çoğunluk Kavramından Ne Anlaşılması Gerektiği Üzerine, TBB Dergisi, 2010, S .87, s. 434-441.

<sup>311</sup> Konu ile ilgili olarak Yargıtay Kararlarına baktığımızda; “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 30. maddesine göre kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayının sağlanamaması nedeni ile ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı en geç 15 gün içinde yapılır. Bu ikinci toplantıda aranan karar yeter sayısı katılanların salt çoğunluğudur. Bunun dışında kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. Aynı Yasanın 34. maddesinin 4. fıkrasına göre de yönetici ve denetçi seçimi kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğunun kararı ile atanır. Somut olayda iptali istenen 23.01.2012 tarihli toplantı ikinci toplantı olup, toplantı yeter sayısı aranmaz.” (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2015/7312 E., 2016/4200 K. ve 10/03/2016) Bir diğer kararda; “KMK'nın, 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.” (Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/2330 E., 2019/3558 K. ve 21/05/2019 T. ) Bir başka aynı yönde karar; “Dava konusu sitede 190 bağımsız bölüm bulunduğu, iptali istenen kat malikleri kurulu toplantısının ikinci toplantı olup asaleten ve vekaleten 49 kişinin katıldığı, 32 kişinin kabul oyuyla yönetim ve denetim kurulunun seçiminin yapıldığı anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklanan yönetim planının 2. ve 10. maddeleri gereğince uyuşmazlıkta uygulanması gereken KMK'nın 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 KMK'nın 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 alınmaz. ( Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/1238 E., 2018/2561 K. ve 34/04/2018 T. ) <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> . E.T.15.08.2020.

<sup>312</sup> Şengül, s. 526.

KMK madde 30 hem olağan hem de olağanüstü toplantılar bakımından geçerlidir. Söz konusu madde; ilk toplantının, toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle yapılamaması halinde ikinci toplantının yapılmasını amaçlamıştır. Bu hükmün amacı; kat malikleri kurulunun (toplu yapılar uygulaması açısından toplu yapılar kurullarının) toplantı yapabilmesi ve karar almasını sağlamaktır<sup>313</sup>. İsviçre kat mülkiyeti hukukunda, kat malikleri kurulu, toplam arsa payı oranının yarısına sahip malikler ile tüm kat maliklerinin yarısı veya her halükarda en az iki kat malikinin hazır bulunması yahut temsil edilmesi ile toplanır. Kat malikleri toplantı yeter sayısına ulaşamamışlar ise, ilk toplantı gününden en geç on gün sonra ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantı, kat maliklerinin üçte biri ile toplanır ve katılanların yarısından bir fazlası ile karar alır<sup>314</sup>.

### 3.1.5. Kurul Toplantılarında Oya Katılma

Toplu yapılar dahilinde yer alan kat malikleri kurullarının kanununun 30'uncu maddesindeki usullere uyarak toplanmasının ardından; malikler yahut vekalet ile katılım sağlayanlar görüşülen kararlarla ilgili oy kullanacaktır. Kat maliklerinin kurullara katılma ve kararları oylama konusundaki hak ve yetkileri KMK madde 31'de düzenlenmiştir. Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir oy hakkına sahiptir, kat malikinin sahip olduğu bağımsız bölüme ait arsa payının çok ya da az olması, kat malikinin oy hakkının artması ya da azalması sonucunu doğurmaz<sup>315</sup>. KMK madde 74 kapsamında, kanunda yer alan hükümlerin toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyasen uygulanacağı ifade edilmiş olup, bu hükmü aklımızda tutarak aynı kanun madde 31'de düzenlenen oya katılım hakkını da toplu yapılar hükümleri açısından uygulamaktayız. Şöyle ki; toplu yapılara ait tüm kurullarda; her kat maliklerinin bir oy hakkı vardır. KMK, madde 31/2 anagayrimenkulde; birden fazla bağımsız bölümü olan kat malikinin, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahip olacağını düzenlemiştir. Kat malikinin, sahip olduğu bağımsız bölüm sayısı ne kadar çok olsa da toplamda oy sayısı bütün oyların üçte de birinden fazla olamaz ve oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. Bu düzenleme getirilirken yapılmak istenen; birden fazla bağımsız bölüme malik olan kişinin anagayrimenkulün yönetiminde tek başına söz

<sup>313</sup> Pulak, s. 449.

<sup>314</sup> İMK madde 712p. [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en#art\\_712\\_p](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en#art_712_p). E.T. 08.12.2021.

<sup>315</sup> Pulak, s. 453.



sahibi olmasının önüne geçilerek, diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarını korumaktır. KMK madde 31'in devamında, bir bağımsız bölümün birden fazla maliki olması durumunda paydaşların, içlerinden birine vekalet vermesi hakkı düzenlenmiştir. Vekaleti alan kişi, paydaşları kat malikleri toplantılarında temsil edecektir. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni temsilcisi temsil edebilecektir. Alınacak karar, doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki, toplantılarda hazır bulunabilir ancak yapılan oylamaya katılamayacaktır. Hakkında yapılacak oylamaya katılamayan kat maliki, toplantı yeter sayısında, sayıya dahil olacaktır. Kat maliklerinden her biri oyununu vekil aracılığı ile kullanabilir ancak vekil ile temsil ve oy kullanmada bir sınırlandırılmaya gidilerek bir kişinin oy sayısının yüzde beşinden fazlasını temsil etmek üzere vekil seçilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm ile bir kişinin çok fazla sayıda oy kullanmasının önüne geçilmek istenmiştir<sup>316</sup>. Maddenin devamında; kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişinin en fazla iki kişiye vekalet edebileceği hüküm altına alınmıştır. Toplu yapılar açısından uygulanacak kuralların niteliğine uygun düştüğü hallerde kat mülkiyeti hükümleri açısından kıyasen uygulanacağını daha önce de belirtmiştik. Burada ada temsilciler kurulu ve kat malikleri kurulları açısından bir inceleme yaptığımızda; KMK madde 69/2 son cümlede; “Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler,” hükmü mevcuttur. KMK madde 69/3; “Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler,” düzenlemesi mevcuttur. KMK'nın 31'inci maddesinin 5711 sayılı kanun ile değişen son maddesi kapsamında; bir kişinin oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil seçilemeyeceği ve kırk ya da daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda, bir kişinin en fazla iki kişiye vekil olacağı düzenlenmiştir. Burada, ada temsilciler kurulunda yahut toplu yapı temsilciler kurulunda yer alan yönetici veya temsilciler için KMK madde 31 kapsamındaki sınırlamalar uygulanmayacaktır. KMK madde 69'da; toplu yapıların mahiyeti gereği özel bir düzenleme yapılmış, ada ve toplu yapı

<sup>316</sup> Bu madde ile getirilen kısıtlamanın amacı; bir kişinin çok sayıda vekalet ile işlem yapmasının hak suistimallere yol açacağı düşünülmüş ve apartman yöneticiliğinin adeta meslek haline getirildiğinin belirtilmesi sureti ile bunların önlenmesinin amaçlandığı Adalet Komisyonu raporunda ifade edilmiştir. Yılmaz, Orhan: KMK'da Yapılan Değişiklikler, İstanbul Barosu Dergisi, 2008, C.82, S. Kat Mülkiyeti Değişiklikler, s. 25.

temsilciler kurulunda yer alan yöneticiler ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları hüküm altına alınmıştır<sup>317</sup>.

### 3.1.6. Kurullarda Alınacak Kararların Niteliğine Göre Toplantı ve Karar Yeter Sayıları

#### 3.1.6.1. Basit Oy Çokluğu Gerektiren Yönetim İşleri

Klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi toplu yapılarda da kanunun nitelikli oy çokluğunu aramadığı durumlarda kararlar, KMK madde 30 kapsamında; toplantıya katılanların oy çokluğu ile alınır. Burada bahsi geçen oy çokluğu; basit oy çokluğu olan, toplantıya katılanlardan yarısından bir fazlasının oyunun, karar alınması bakımından yeterli olduğu oy çokluğudur<sup>318</sup>.

Kat malikleri kurullarının, ilk toplantılarını yapılabilmesi için KMK madde 30/1’de aranan toplantı yeter sayısı; kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıdır. Belirtilen toplantı yeter sayısı elde edilmiş ise karar yeter sayısı için ayrıca nitelikli çoğunluğun öngörülmediği haller için, toplantıya katılanların yarısından bir fazlasının oyu yeterli olacaktır. Karar yeter sayısı için ayrıca bir düzenlemenin yapılmadığı durumlar için arsa payı bakımından da çoğunluk aranmayacaktır. İlk toplantıda toplantı yeter sayısına ulaşılmaması halinde ikinci toplantı için artık sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk aranmadan toplantı gerçekleştirilecektir<sup>319</sup>. İkinci toplantı açısından, karar yeter sayısı olan salt çoğunluğun sağlanabilmesi için en az üç kişinin toplantılarda yer alması gerekmektedir.

KMK kapsamında hangi kararların basit çoğunlukla alınacağı tek tek sayılmamıştır. Kanunun 29 ve 30’uncu maddesi birlikte değerlendirildiğinde, olağan yönetim işleri için basit çoğunluğun yeterli olduğu görülmektedir. Kanunun 30’uncu maddesinin son fıkrasında “yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümler saklıdır” ibaresi ile nitelikli çoğunluk gereken yahut oybirliği gereken haller için ayrıca düzenleme yapılacağı ifade edilmiştir. Kanunda; karar alınabilmesi için nitelikli çoğunluk yahut oybirliği aranan

<sup>317</sup> Öktem Çevik, s. 136.

<sup>318</sup> Germeç, s. 752; Öktem Çevik, s. 136; Şengül, s. 528.

<sup>319</sup> Şengül, s. 592.

durumlarda, bu şekilde karar alınması emredici niteliktedir. Yönetim planında yer alacak bir hüküm ile karar yeter sayısı kapsamında, nitelikli çoğunluk aranan bir durumda, basit çoğunluk ile karar alınamayacaktır. Kanaatimizce, tam tersi durumda; basit çoğunluk gerektiren işler bakımından yönetim planında açıkça belirtmek sureti ile bu kararların oybirliği veya nitelikli çoğunlukla alınması kararlaştırılabilir.

Toplu yapılarda da aynı klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi, toplu yapı kurullarında yani blok kat malikleri kurulu, blok niteliği taşımayan yapılar kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulunda, kanunda ayrı bir düzenleme gerektirmeyen işler bakımından basit çoğunluk yeterli olacaktır. Toplu yapıya ait olağan yönetim işleri için kat malikleri toplantısına katılanların oy çokluğu yeterli olacaktır. KMK'nın 69/2 ve 3'üncü fıkralarında yer alan; ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulları için ise aynı şekilde olağan yönetim işleri ve kanunda yahut yönetim planında ayrı bir düzenleme yapılmamış işlerde; basit çoğunlukla karar alınması yeterli olacaktır. Burada, temsilciler kurulunda bizzat tüm maliklerin olmadığı kat maliklerini temsilen, temsilcilerin yer aldığı unutulmaması gerekmektedir. Bu sebeple, ada temsilciler kurulunda yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Aynı şekilde toplu yapı temsilciler kurulunda da yer alan yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Bu doğrultuda gerek ada temsilciler kurulunda gerekse toplu yapı temsilciler kurulunda olağan yönetim işleri ile ilgili ve kanunda başkaca bir düzenleme bulunmayan haller ile yönetim planında ayrı bir karar esasının belirtilmediği işlerde temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının oy çokluğu ile karar alabileceklerdir<sup>320</sup>.

### 3.1.6.2. Nitelikli Oy Çokluğu Gerektiren Yönetim İşleri

KMK kapsamında bazı işlerin diğerlerine göre daha önemli olması ve üzerinde daha çok düşünülmesi amacıyla basit çoğunluk yeterli görülmemiş ve nitelikli çoğunluk aranmıştır. Bu husus iki şekilde karşımıza çıkmaktadır. KMK kapsamında nitelikli

---

<sup>320</sup> Öktem Çevik, s. 139.

çoğunluk, sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk ve beşte dört çoğunluk ile karar alınması anlamına gelmektedir.

### 3.1.6.2.1. İkili Çoğunluk Gerektiren Yönetim İşleri

KMK'da düzenlenen ve ikili çoğunluk olarak kabul edilen; sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınacak kararlar işbu kanunda sayılmıştır. Kanunun ikili çoğunluk aradığı yönetim işleri, basit çoğunluk ile karar alınmasına yönelik yönetim işlerinden, biraz daha önemli olup tüm kat maliklerini ilgilendirmektedir. KMK'da sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğun arandığı işler bakımından herhangi bir toplantı yeter sayısı düzenlemesi yer almamaktadır. Kanunun nitelikli çoğunluk aradığı her kararda, tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğun, olumlu oyunu gerekmektedir. Şöyle ki; toplantıya tüm kat malikleri katılmış ise sayı ve arsa payı bakımından çoğunlukla karar alınması mümkün olacaktır. Bununla birlikte, toplantıya tüm kat malikleri değil de sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk katılmış ise karar alınabilmesi için katılanların tümünün oy birliği gerekecektir<sup>321</sup>. İlk toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantı yapılacak ise ikinci toplantıda alınacak kararlar açısından yine nitelikli çoğunluk gerekecektir. İkinci toplantıda; karar yeter sayısının, katılanların salt çoğunluğu olduğunu düzenleyen KMK madde 30/2, nitelikli çoğunluk gerektiren yönetim işlerinde uygulanamayacaktır<sup>322</sup>. Birinci ve ikinci toplantıda; nitelikli çoğunluğun aranmadığı, basit çoğunluk ile karar alınabilecek işler bakımından görüşülen diğer hususlar yönünden karar alınabilecektir<sup>323</sup>.

Kanunun sayı ve arsa payı yönünden ikili çoğunluk aradığı durumlarda bu hususun toplu yapılar açısından uygulanması konusunda açıklama gerekmektedir. Şöyle ki, tek parsel toplu yapı uygulamalarında, karar yeter sayısı olan ikili çoğunluğu sağlama açısından herhangi bir olumsuzluk meydana gelmemektedir ama birden fazla parseli ilgilendiren toplu yapı kurullarında sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğun nasıl sağlanacağı hususuna, kanun kapsamında yer verilmiş değildir. Birden fazla parseli ilgilendiren ve parseller açısından ortak karar alınması gereken yönetim işlerinde, arsa

<sup>321</sup> Şengül, s. 530.

<sup>322</sup> Şengül, s. 531; Öktem Çevik, s. 140.

<sup>323</sup> Pulak, s. 512.

payının, payda oranları birbirini tutmadığında sorunlar doğabilir. Bizim de katıldığımız görüşe göre birden fazla parseli ilgilendiren ve farklı paydaya sahip toplu yapı kurullarında arsa payına dayalı çoğunluk aramaktan ziyade, sayısal çoğunluğa yer verilmesi ile bu husustaki sorun çözülecektir<sup>324</sup>.

### 3.1.6.2.1.1. Yönetici Atanması

Yukarıda belirtildiği gibi kanunda, ikili çoğunluk ile karar alınmasını gerektiren işler tek tek sayma usulü ile belirlenmiştir. KMK madde 34/4’de; “Yönetici, kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu tarafından atanır.” hükmü mevcuttur. Kat malikleri tarafından; anagayrimenkulün yönetimi için kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula yönetim yetkisi verilebilir. Kendisine yönetim yetkisi verilen kişiye yönetici, kurula da yönetim kurulu denir<sup>325</sup>. Yönetici yahut yönetim kurulu atanırken öncelikle yönetim planındaki hükümler göz önüne alınmalıdır. Yönetim planında tek bir kişinin yönetici atanacağı düzenlenmiş ise birden fazla yönetici atanamaz. Yönetim planında, yönetim kurulu öngörülmüş ise tek bir yönetici atanamaz. Yönetim planında, dışarıdan yönetici atanacağı kabul edilmiş ise kat malikleri arasından yönetici seçilemez yahut kat maliklerinin sıra ile yönetici olmaları kabul edilmiş ise dışarıdan yönetici atanamaz<sup>326</sup>. Kat maliklerinin sıra ile yönetici olmalarının düzenlendiği durumda, sırası gelmesine karşın yöneticiliği kabul etmeyen

<sup>324</sup> Detaylı bilgi için bkz. Şengül, s. 532.

<sup>325</sup> Yönetim kurulunun kurulması için belirtilen kişi sayısı emredici bir hüküm müdür yoksa aksi kararlaştırabilir nitelikte midir? Bu konu üzerinde tartışmalar mevcuttur. Pulak’a göre; yönetim kurulunun üç kişiden oluşması, kanunun emredici hükümlerindedir. Bu doğrultuda daha az veya daha çok sayıda kişinin yönetim kurulunda görevlendirilmesi olanağı bulunmamaktadır. Bkz. Pulak, s. 511. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre; buradaki kişi sayısı, yönetim kurulunun en az kaç kişiden oluşması ile ilgilidir, yönetim kurulu en az üç kişi veya üçten daha fazla sayıda kişiden oluşabilir. Öktem Çevik, s.194. Aynı yönde, Şengül, s. 591. Uluşen, Muhammed: Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Hukuki Sorumluluk, Ankara, 2. Baskı, 2020, s. 117. Dolayısıyla yönetim kurulunun üç kişiden oluşması emredici nitelikte değildir. Yönetim kurulu üyelerinin üçten fazla sayıda seçileceği durumlarda kişi sayısı, karar alınabilmesi için yine tekli sayılarda olmalıdır. Yönetim kurulundaki iş bölümünü kurul üyeleri kendi aralarında belirleyebilecekleri gibi kat malikleri kurulu da belirleyebilir.

<sup>326</sup> Kat malikleri, yönetim şirketini yönetici olarak atayabilirler. Yönetim şirketleri, yönetici adayı olarak; kat malikleri kurulunda/ toplu yapı temsilciler kurulunda oylama ile seçilirler. Seçilen yönetici ile yönetim şirketi arasında yönetim hizmetleri sözleşmesi imzalanarak hizmet satın alınması halinde ilgili şirket yönetici sıfatına sahip olamayacaktır. Sözleşmeyle kendisine yüklenen olağan işlerin idaresinden sorumlu müdür gibi faaliyet gösterecektir. Yönetim Şirketi, doğrudan Yönetici olarak seçilmişse/atanmışsa, ancak o zaman taraf sıfatı söz konusu olabilir. Bkz. Kısacık, Şeref/Kaya, Özlem: Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı, İstanbul Barosu Dergisi, 2020, C. 94, S.3, s. 91.

kat maliki olduğunda, KMK madde 33 kapsamında hakimın müdahalesi istenebilir<sup>327</sup>. Bunun gibi yönetim planında; yöneticinin sadece kat malikleri arasından seçileceği kararlaştırılmış ancak seçim yapılamıyor ise yine KMK madde 33'e başvurulacaktır<sup>328</sup>.

KMK madde 34/2 kapsamında; anagayrimenkulde sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa yönetici atanmasının zorunlu olduğu hükmü mevcuttur. Anagayrimenkulün tüm bağımsız bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise bu malik kanunen yönetici durumundadır. Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır, eski yönetici tekrar atanabilir. Toplu yapılarda kat malikleri kurullarının toplanması yönetim planında aksine bir düzenleme yoksa iki yılda bir gerçekleşeceği için KMK madde 34 kıyasen uygulanır. Toplu yapılarda kat malikleri kurullarının toplantı zamanı, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere ikinci takvim yılının ilk ayında toplanır. Bu kapsamda yönetim planında; aksine bir düzenleme olmadıkça toplu yapılarda yöneticiler iki yıl için atanır.

KMK madde 34/6 kapsamında; “Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.” KMK madde 34/7; “Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.” Devamında “Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.” Aynı maddenin son fıkrasında ise “Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yahut girişinde bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmaz ise yönetici yahut yönetim kurulu üyelerinden her birine ilgilinin sulh hukuk mahkemesine başvurması üzerine idari para cezası kesilebilecektir.” düzenlemesi mevcuttur. Bu madde

<sup>327</sup> Tam tersi durumda yani; yönetim planında, sıra ile yönetici olma düzenlemesi yok ise hiçbir kat maliki yönetici olmaya zorlanamaz. Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 96.

<sup>328</sup> Germeç, s.917. Uluşen, s. 121.

kapsamında yer alan fıkralar KMK'nın kıyasen uygulanması ilkesi gereğince toplu yapı kurullarına bağlı yöneticiler açısından da uygulanabilecektir.

Yöneticinin atanmasına ilişkin karar sayısı, yukarıda da belirtildiği gibi Kanunun 34/4 maddesinde yer aldığı üzere ikili çoğunluktur<sup>329</sup>. Yönetici atanması hususunda ikili çoğunluğun aranması, kanunen bir zorunluluk olup yönetim planı ile bu husus değiştirilemez<sup>330</sup>. Yönetici atanması yapılan kat malikleri kurulunun toplantısının birinci veya ikinci toplantı olması bir değişiklik göstermeyip iki toplantıda da aynı şekilde tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından ikili çoğunluğu gerekmektedir. Birinci toplantıda toplantı yeter sayısı sağlanamadığı takdirde, toplantı yeter sayısı aranmadan yapılacak ikinci toplantıda, sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk sağlanamaz ise yönetici atanması yapılamayacak ancak ikili çoğunluğun aranmadığı diğer hususlarda karar alınabilecektir. Buradan klasik kat mülkiyetinde yönetici atanması için tüm kat maliklerinin sağladığı ikili çoğunluğun arandığı görülmektedir<sup>331</sup>.

Toplu yapılar ile ilgili olarak düzenlemelere baktığımızda aynı kanunun 71'inci maddesinde; yönetim planında başka şekilde düzenleme olmadıkça, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri

<sup>329</sup> Yönetici atanması konusunda kanunda aranan ikili çoğunluk şartının sağlanamaması hususunda eleştiriler için bkz. Can, Saffet: Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan Ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine, TBBD, S.77, 2008, s. 345.

<sup>330</sup> Bu konuda bir Yargıtay Kararına baktığımızda; "Kat maliklerinin sayıca ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasının oyu olmadıkça yönetici seçilemez. Örneğin on dairesi bir apartmanda sayı çoğunluğu yarıdan bir fazla altıdır. Her bağımsız bölüm ayrı bir kişiye ait olsa da en az altı kişinin oyu olmadan yönetici seçilemez. Diğer yönden yönetici seçimi için arsa payı bakımından çoğunluk şarttır. Bu durumda yönetici seçimindeki çoğunluk iki koşulu birden kapsamaktadır. Bu iki koşuldan biri sağlanmaz ise yönetici atanamayacaktır." Bkz. Odyakmaz, Nevzat: Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları, İstanbul, 2008. s.57. Uluşen, s. 116.

<sup>331</sup> Konuya ilişkin bir Yargıtay Kararına baktığımızda; " 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. KMK'nın 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 KMK'nın 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 alınan yönetici ve denetçi seçimiyle ilgili kararların iptaline karar verilmesi yerine, alınan kararların iptal edilmesini gerektirecek bir sebebin bulunmadığı gerekçesiyle açılan davanın reddi doğru görülmemiştir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2019/2330 E., 2019/3558 K. ve 21/05/2019 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 19.05.2020.

kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici atarlar<sup>332</sup>. Toplu yapı temsilciler kurulu da toplu yapıdaki tüm ortak yer ve tesisler için yönetici atar. Görüldüğü üzere toplu yapılar açısından üç durumda yönetici seçimi yapılabilmektedir. İlki, blok kat malikleri blok yöneticisini seçmektedir. Blok niteliğinde olmayan yapılar için ise bu parselde yer alan kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici ataması yapmaktadırlar. Toplu yapıdaki tüm ortak yer ve tesisler için ise toplu yapı temsilciler kurulu, yönetici seçmektedir. Görüldüğü üzere KMK'nın 71'inci maddesi, "yönetim planında başka türlü bir düzenleme olmadıkça" ibaresi ile bu hükmün emredici nitelikte olmadığını belirtmiştir. Blok niteliğinde olmayan yapılar, kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisleri olmasa dahi yönetici atayabilirler. İlgili maddede, adanın ortak yer ve tesisleri için yönetici atanacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanaatimizce bu hususta emredici bir hüküm bulunmaması sebebiyle yönetim planı ile adanın ortak yer ve tesisleri için yönetici ataması yapılabilecektir. Toplu yapılarda, yönetim planında blok yöneticisi seçimi yapılmayacağı yönünde bir düzenleme yapılabilir. Toplu yapı yönetimi açısından düşünüldüğünde, yönetim planında; toplu yapı yöneticisinin (yönetim kurulunun) yer almayacağı hüküm altına alınmış olsa dahi kanaatimizce, bu hüküm geçerli olmayacaktır. Toplu yapıların mahiyeti ve kuruluş amacı gereği bir üst örgütlenme, mutlaka yer almalıdır. Bu kapsamda; bloklar için yönetici seçimi yapılmasa dahi, toplu yapı yönetimi mutlaka var olmalıdır<sup>333</sup>.

<sup>332</sup> Burada kanunda yer alan hükmün zıt anlamıyla yorumlanması halinde, blok niteliğine sahip olmayan yapılarda, kendilerine özgülenen ortak yer ve tesis bulunmaması halinde yönetici atayamayacaklardır. Birden fazla parselden oluşan adanın ortak yer ve tesisi bulunsada dahi kanun hükmünde yer almadığı için yönetici atayamayacaktır. Kanunun 71. maddesinin ilk cümlesinden yer aldığı şekilde yönetim planında başka türlü bir düzenleme yapılabilmektedir. Yönetim planında yapılacak başka bir düzenleme ile blok niteliğinde bulunmayan yapılar açısından kendilerine özgülenen ortak yer ve tesis bulunmaması halinde yahut birden çok parselden oluşan adalar söz konusu olduğunda yönetici atanacağı düzenlenebilir. Yönetim planında başka türlü bir düzenleme bulunmadıkça ibaresi blok yapılarda yahut toplu yapı yönetimi için yönetici atanmayacağı şeklinde yorumlanmamalıdır. Pulak, s. 705.

<sup>333</sup> Konu ile ilgili bir Yargıtay kararına baktığımızda; "Birden fazla blok veya yapıdan oluşan kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazlarda her bir blok veya yapının salt kendisini ilgilendiren sorunların çözümünde o blok veya yapıda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin bir araya gelmesi ve o sorunla ilgili karar alıp uygulaması mümkün ise de, bu olanak anagayrimenkulün tümü için tek bir yönetici atanması gerekliliğini ortadan kaldırmaz. Dava konusu olayda kat maliklerinin, 62 bağımsız bölümden oluşan anagayrimenkulün tümü için tek bir yönetici seçme hususunda bir işlem yapmadıkları, yönetimi 2001 yılından itibaren fiilen iki ayrı site olarak yürüttükleri anlaşıldığından, mahkemece davacı tarafın yönetici ataması yapılmasına ilişkin istemi dikkate alınarak bu konudaki tüm deliller toplanıp koşulları bulunduğu takdirde KMK 34. maddesi uyarınca iki bloktan oluşan anagayrimenkula yönetici atanmasına karar verilmesi gerektiğinin dikkate alınmaması doğru görülmemiştir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2009/1747 E., 2009/8197 K. ve 12.10.2009 T. İnal, Nihat: Apartman Site Toplu Konut Devremülk Yönetimi, Ankara, Seçkin Yayınları, 5. Baskı, 2020, s. 508.



Blok kat maliklerince, blok yöneticisi, blokta yer alan kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile seçilir. Aynı şekilde blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici, söz konusu yapılarda yer alan kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Görüldüğü üzere gerek blok yapılarda gerek blok niteliği taşımayan yapılarda, ortak yer ve tesislerinin yönetimi için seçilecek yönetici için ikili çoğunluk aranmaktadır. Blok yöneticisi ve blok niteliğinde olmayan yapıların yöneticisi açısından KMK madde 34'e paralel ikili çoğunluğun arandığı bir sistem düzenlenmiştir. Aynı kanun madde 71'in devamında; toplu yapıya ait bütün ortak yer ve tesislerin yönetimi için yönetici atanması hususunda ikili çoğunluk aranmamış, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile yönetici atanacağı düzenlenmiştir. Blok yapıların yönetici ataması ve blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ataması oy nisabında ikili çoğunluk esas alınmış iken toplu yapı yöneticisinin atanması için toplu yapı temsilciler kurulunda yer alan temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu olması, toplu yapılarda yönetici atanmasında oluşabileceği öngörülen krizin önüne geçilmesi nedeniyle<sup>334</sup>.

Kanaatimizce, gerek klasik kat mülkiyetinde gerek toplu yapı kat malikleri kurullarında yönetici atanması noktasında uygulamada sorunlar yaşanmakta olduğu görülmektedir. Kanundaki yasal düzenlemenin aksine birinci olağan kat malikleri toplantısında yeter sayı sağlanamaması halinde ikinci olağan kat malikleri kurulu toplantısında, kanunda yönetici atanması için aranan ikili çoğunluğa uyulmadan, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile yönetici atandığı uygulamaları yaşanmaktadır. Gerçekten bağımsız bölüm sayısı 100 ve daha fazla olan yapılarda toplantılarda ikili çoğunluğu bulmak her zaman kolay olmamaktadır. Usule aykırı bir şekilde yönetici atamaları gerçekleştirilmekte ve kurul kararının iptali yolu ile mahkemeye başvurulmadıkça usulsüz şekilde atanan yönetici ile yönetim işleri sürdürülmektedir. Söz konusu kurul kararına, mahkemeye başvurarak itiraz edildiğinde ise yargılama süreleri göz önüne alındığında bir hayli zaman, masraf ve emek harcandığı görülmektedir. Dolayısıyla yönetici atanması ile ilgili olarak uygulamada yaşanan bu karışıklığın önüne geçilmesi açısından bu hükümlerin yaşanan sorunları çözmek amacıyla değiştirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

---

<sup>334</sup> Pulak, s. 706.

### 3.1.6.2.1.1.1. Yöneticinin (Yönetim Kurulunun) Görevleri

KMK madde 35’de yöneticinin görevlerinin, yönetim planında belirtileceği, yönetim planında aksine hüküm bulunmadıkça kanunun 35’inci maddesinde sayılan görevlerin yerine getirileceği ifade edilmiştir. Genel olarak yönetici; anagayrimenkulün, genel yönetim işlerini sürdürür. Kurul kararlarını yerine getirir ve kat malikleri birliğini temsil eder<sup>335</sup>. İlgili madde kapsamında yöneticinin görevleri; “Yönetici, kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesini sağlar. Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, onarımı, korunması ve bakımı 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 işlerini görür. Anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi görevleri arasındadır. Yönetici, anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulünü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanmasını, anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulünü sağlar. Anagayrimenkülü 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 getirmiyen 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 yine yöneticinin görevleri arasındadır. Yöneticinin bir diğer görevi de daha önce belirtildiği üzere kat malikleri kurulunu toplantıya çağırmasıdır.” Yönetici KMK’nın 36’ncı maddesi kapsamında defter

---

<sup>335</sup> Germeç, s. 951.

tutmalıdır. Bu defter ile alınan kararların yazılı olduğu karar defteri ve diğer tüm protokoller ile belgeleri tutmak ve saklamak zorundadır. Bu defterin her takvim yılı bitiminden başlayarak bir ay içinde notere kapattırılması mecburidir.

Yönetici 37'inci madde kapsamında; “Kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa işletme projesi yapmalıdır. İşletme projesinde; anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları, tüm giderlerden her kat malikine düşecek tahmini miktar KMK'nın 20'inci maddesinde belirlenen hususlar dikkate alınarak gösterilmelidir. Tahmini miktar, diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20'inci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı ile belirtilmelidir. Söz konusu proje, kat maliklerine yahut bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzası karşılığında verilir veya iadeli taahhütlü mektupla gönderilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içerisinde projeye itiraz edilebilir. Bu itiraz kat malikleri kurulunda incelenir ve karara bağlanır. Bu kapsamda gerekirse yeni bir proje hazırlanır.” KMK madde 38, yöneticinin sorumluluğunu düzenlemiştir. Buna göre; yönetici, kat maliklerine, bir vekil gibi sorumludur; yöneticinin bu sorumluluğu TBK vekalet hükümlerini işaret etmektedir ancak yöneticinin sorumluluğu kapsamında öncelikli olarak KMK hükümlerine gidilecek ve kat mülkiyeti ilişkisinin özellikleri de dikkate alınacaktır<sup>336</sup>. Kanun kapsamında yer verildiği üzere yönetici; bir vekil gibi sorumludur, yönetici maliklerin tek tek vekili değildir<sup>337</sup>. Yöneticinin vekil gibi olması, yönetim görevini kat malikleri yerine ve onlar adına yapma yetkisini verir. Yönetici vekil gibi sorumlu olmanın doğal bir sonucu olarak, yaptığı işi özenle yapmalıdır. Yöneticinin işini özenle yapması sonucu, görevi nedeni ile oluşabilecek bir zarardan, kişisel olarak kastı, kusuru ve ihmali bulunmadıkça, kat malikleri sorumlu

<sup>336</sup> Arpacı, s. 161.

<sup>337</sup> Yargıtay 17. Hukuk Dairesi 2020/1213 E., 2020/4341 K. kararında; “634 sayılı KMK'nun 34. maddesinin 1. fıkrasında “Kat malikleri, ana gayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), Kurula da (Yönetim Kurulu) denir.” hükmü yer almakta, aynı Kanunun 35.maddesinde de yöneticinin görevleri sayılmaktadır. Yine aynı Kanunun 38. maddesinde yöneticinin sorumluluğuna ilişkin genel kural “Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.” şeklinde ortaya konularak 39. maddesinde ise yöneticinin hesap verme yükümlülüğü düzenlenmekte; 40. maddenin 1. fıkrasında ise Yöneticinin Hakları “Yönetici kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.” şeklinde ifade edilmektedir. Bu hükümler göstermektedir ki, ana gayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya Yönetim Kurulu vekil statüsündedir. Dolayısıyla gerek iç ilişkide, gerek dış ilişkide vekil gibi sorumlu ve vekilin haklarına sahiptir.” (HGK 08.11.2006 gün 2006/12-682 E. 2006/682 K) <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 11.05.2019.

olmaktadır<sup>338</sup>. Yöneticinin, görevini yerine getirirken kasten veya ihmal yoluyla sebep olduğu zararlardan kişisel sorumluluğu vardır. Yöneticinin vekil gibi sorumluluğu, yasayla ve yönetim planıyla üstlendiği görevlerle sınırlı tutulmuştur<sup>339</sup>. Bu kapsamda yönetici; özel bir kanun olan KMK'dan aldığı temsil yetkisi gereğince, kat malikleri adına sigorta sözleşmesi, eser sözleşmesi, iş sözleşmesi, hizmet sözleşmesi gibi çeşitli sözleşmeler kurabilir. Sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda yönetici dava açabileceği gibi yöneticiye karşı dava (pasif dava ehliyeti) açılabilir, dikkat edilmesi gereken husus ise yöneticinin taraf olmadığı sözleşmeler kapsamında dava ehliyetinin olmadığıdır<sup>340</sup>. Yöneticinin KMK madde 35'den aldığı yetki ile dava açma ehliyetinin olduğu bir diğer husus; anagayrimenkulün genel yönetimi, bakımı, korunması ve onarımı için kullanılacak olan genel veya ortak giderlerden payına düşen miktarı ödemeyen kat malikleri yahut bağımsız bölümden yararlananlar aleyhine alacağın tahsili için icra takibi yapılması, itirazın kaldırılması, iptali davalarıdır. KMK madde 20'de; gider veya avans payını ödemeyen kat malikine karşı, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından dava açılacağı, icra takibi yapılabileceği düzenlenmiştir. KMK madde 38/2'de yöneticinin; kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline karşı davalarda, taraf olabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu doğrultuda; kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu var ise bu kurulların seçeceği yöneticiye husumet yöneltilecektir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyuracak ve kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanacaktır. Sayılan davalarda, yöneticinin taraf olma yetkisi kanundan kaynaklandığı için kat malikleri kurullarında ayrıca yetki almasına gerek yoktur. Yöneticinin, kat maliklerinden olmaması durumunda yine dava açma ehliyeti ve davada taraf olma ehliyeti bulunmaktadır. Buradaki istisnai durum ise kat malikleri kurullarından yönetici seçilmiş ve bu yöneticinin yönetim şirketlerinden hizmet alması durumunda, yönetim şirketi icra takibi yapamaz ve dava açamaz. KMK kapsamında hizmet alımı ile yönetim işini üstlenen yönetim şirketleri, yönetici değildir<sup>341</sup>.

<sup>338</sup> Germeç, s. 1002; Pulak, s. 553.

<sup>339</sup> Germeç, s. 1002.

<sup>340</sup> Kısacık/Kaya, s. 93.

<sup>341</sup> Kısacık/Kaya, s. 94. "Bu hususta Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 2017/4881 E., 2017/5960 K. sayılı 29.06.2017 tarihli emsal kararında "...Davacı şirket ile blok kat malikleri yönetim kurulu arasında

Kat Mülkiyeti madde 39 kapsamında; “Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür.” Devamında; “Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.” KMK madde 40; “Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir. Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir. Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir. Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.” Toplu yapılarda yer alan yöneticiler açısından uygun düştüğü ölçüde KMK’nın yöneticilerin görevlerine ait 35’inci maddesi kıyasen uygulanacaktır.

### 3.1.6.2.1.1.2. Toplu Yapılarda Geçici Yönetim

KMK’nın 73’üncü maddesinde toplu yapılarda geçici yönetim düzenlenmiştir. Söz konusu maddede, toplu yapı temsilciler kurulu kuruluncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek adına bir geçici yönetimin kurulabileceği belirtilmiştir. Geçici yönetim, toplu yapı temsilciler kurulu kuruluncaya kadar, bu kurula ait görevleri yerine getirme, yetkileri kullanma ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmaya haizdir. Sözü geçen kanunun 73’üncü maddesine baktığımızda; “Yönetim

---

01/05/2009 tarihinde yapılan yazılı sözleşme ile ... kompleksinin blok ortak alanlarının işletilmesi ve yönetilmesi ile ilgili iş ve hizmetlerin davacı şirket tarafından görülmesi kararlaştırılmışsa da davaya konu ortak gider alacağının tahsili için yönetici/yönetim kurulunun dava açması gerekirken sözleşme ile bu görevi üstlenen davacının dava açtığı eldeki olayda davacının aktif husumet ehliyeti olmadığından davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken işin esasına girilmiş olması doğru bulunmamış ve bozmayı gerektirmiştir” şeklinde ifade edilmiştir. Nitekim daha önce açıklandığı üzere, kat maliklerince yönetici olarak seçilmeyen, yönetici ile arasındaki sözleşme uyarınca hizmet veren yönetim şirketleri yönetici sıfatını taşımadıklarından uyuşmazlıklarda aktif ve pasif taraf ehliyetleri bulunmamaktadır.” Detaylı bilgi için bkz. Kısacık/Kaya, s. 94.

planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir.” ifadesini görmekteyiz. Belirtilen maddedeki giriş kısmında yer alan “yönetim planında” ibaresini yorumlamak gerekmektedir. Şöyle ki kanunun lafzından yönetim planında geçici yönetim kurulmasına yönelik bir düzenleme olduğu takdirde geçici yönetimin kurulabileceği anlamı çıkmaktadır. Bu kapsamda; toplu yapı yönetim planında geçici yönetim ile ilgili bir hüküm olmaması halinde geçici yönetim kurulamayacaktır<sup>342</sup>.

Yönetim planında geçici yönetimin kurulacağına yönelik hüküm bulunması halinde geçici yönetimin, nasıl oluşacağı ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilmelidir. Geçici yönetim, en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erecektir. İlgili maddede geçici yönetimin, en geç toplu yapı bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edeceğine yönelik ifade biraz kafa karıştırıcıdır, toplu yapı bitiminden ne anlaşılması gerekmektedir. Pulak’a göre bu ifade, toplu yapının dağılması (sona ermesi) anlamına gelemeyeceğine göre, toplu yapı kapsamında projelendirilen tüm yapı inşaatının fiilen sona ermesi anlamındadır. Toplu yapının bitimi, toplu yapıdaki tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesinin alınmasıdır<sup>343</sup>.

Toplu yapılarda yönetim planı ile geçici yönetim oluşturulmasının amacının, toplu yapı temsilciler kurulu oluşana kadar yönetim yetkisinin kullanılması, yönetim boşluğu olmasının önüne geçilmesi olduğu ortadadır. Geçici yönetimin, sadece yönetim planında yer verilmesi halinde kurulabilmesi yani bu yönde bir seçimlik hak tanınması, toplu yapıların kuruluş aşamasında yönetim boşluğuna yol açabilecektir. Bu hususun önüne geçilmesi ve toplu yapı yönetiminin sağlıklı bir şekilde kurulması için bu süreçte geçici yönetim; KMK madde 33 kıyasen uygulanarak hakim müdahalesi ile atanabilmelidir.<sup>344</sup>

<sup>342</sup> Pulak, s. 713; Öktem Çevik, s. 223; Germeç, s. 1312.

<sup>343</sup> Pulak, s. 713.

<sup>344</sup> Pulak, s. 714.

### 3.1.6.2.1.2. Denetçi Atanması

Klasik kat mülkiyeti kapsamında denetçi atanması bir zorunluluk değildir. Denetim görevi kat malikleri kuruluna ait olup kurul tarafından gerçekleştirilir ayrıca bir denetçi yahut denetim kurulunun atanmasına kanunen gerek yoktur<sup>345</sup>. KMK madde 41/1’de bu husus açıkça; “Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir,” şeklinde düzenlenmiştir. Yöneticiyi ve yöneticinin yaptığı işleri denetlemek aslen kat malikleri kurulunun bir görevidir ancak kat malikleri kurulu denetim işini seçecekleri bir kişi yahut üç kişilik denetim kuruluna her zaman devredebilir. Bu tür durumlarda kanun koyucu, kat maliklerinin kendi arasından sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçeceği kişi ve kişilere denetim işinin verilebileceğini düzenlemiştir<sup>346</sup>. Denetici seçimi, yönetici seçimine paralel ikili çoğunluk ile yapılacaktır. Kat maliklerinin denetçi ataması durumunda, denetçi yahut denetim kurulu, yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir. Görüldüğü üzere klasik kat mülkiyetinde denetçi atanması hususunda yönetici atanmasına paralel bir düzenleme yapılmıştır.

Toplu yapılar açısından bakıldığında; KMK’nın 71’inci maddesi kapsamında denetçi atanmasının zorunlu hale getirildiği görülmektedir<sup>347</sup>. Söz konusu madde kapsamında; Yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe; blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı

<sup>345</sup> Kaşıkçı, s. 60.

<sup>346</sup> Kat maliklerinin atayacağı denetçi yahut denetim kurulu üyeleri kanun kapsamında mutlaka kat maliki olmalıdır. Konuya ilişkin bir Yargıtay kararına baktığımızda; “ 634 sayılı KMK’nın 41’inci maddesinde; kat maliklerinin denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçecekleri bir denetçiye veya denetim kuruluna verebilecekleri öngörülmüştür. Bu nedenle, öncelikle denetime elverişli uzman bilirkişi raporu alınarak her bir devremülk açısından azınlamelerde değerlendirilerek temsil şartının gerçekleşip gerçekleşmediği değerlendirilmeli, ilgili kanun maddesi uyarınca en azından seçilen denetçinin kat maliki olmadığına anlaşılması halinde denetçi seçiminin iptaline karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırma sonucu yazılı olduğu şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/4374 E., 2019/6230 K. ve 04/11/2019 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 08.03.2020.

<sup>347</sup> Özmen/Kır, s. 229.

kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar. Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.” Denetçinin atanması için aranan çoğunluğa geldiğimizde ise blok yapılarda, bu bloğa ait bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı tarafından çoğunluğu tarafından seçilir. Blok niteliğinde olmayan yapılar kapsamında kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisleri olması durumunda, bu yapıları oluşturan bağımsız bölümlerin malikleri tarafından oluşturulan kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için ise denetçi; toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

KMK madde 71’de belirtildiği üzere; yönetim planında, aksine bir düzenleme olmadıkça yukarıda sayılan kurullar tarafından denetçi atanır. Denetçi atanması hakkında yönetim planı ile başka bir düzenleme getirilebilir ancak bu düzenleme denetçi atanmayacağı yönünde bir hükmü içeremez. Yönetim planında yapılacak düzenleme ile blok niteliğine sahip olmayan yapılarda ortak yer ve tesis bulunmasa dahi denetçi atanacağı yahut ada kat malikleri kurulu tarafından adanın ortak yer, tesis ve işleri ile ilgili yönetici atanacağı düzenlenebilir<sup>348</sup>. Bu düzenleme ile mevcut hükümlerdeki, yani blok kat malikleri kurulu tarafından denetçi atanması yahut toplu yapı temsilciler kurulu tarafından denetçi atanması hükümlerinin tercihe bağlı olmadığını yani bahsedilen kurullarda denetçi atanmasının sağlanması gerektiği görüşüdeyiz. KMK kapsamında yöneticinin, kat maliki olması zorunlu değildir. Yönetici kat maliki olabilir yahut maliklerin dışında üçüncü bir kişi olabilir. Kanun yöneticinin, bağımsız bölüm malikleri harici kişilerden olabileceğine imkan tanımışken denetçinin malik dışı olmasını KMK madde 41/3 kapsamında kabul etmemiştir<sup>349</sup>.

<sup>348</sup> Kaşıkçı, s. 61.

<sup>349</sup> Kaşıkçı, s. 84. Bu kapsamda Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2014/18260 E. , 2015/7773 K. 07.05.2015 T. “634 sayılı Yasanın 41. maddesi gereğince kat malikleri denetim işini kendi aralarından sayı ve arsa payı



### 3.1.6.2.1.3. Faydalı Yenilik ve İlavelerin Yapılması

KMK'da kararların alınmasında, ikili çoğunluk gerektiren bir başka düzenleme 42'inci maddede yapılmıştır. Buna göre maddenin 1'inci fıkrasında; kat maliklerinin anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamayacağı ifade edilmiştir. Devamında; "Ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılacağı" hüküm altına alınmıştır. Burada aynı kanunun 19'uncu maddesinde yer alan düzenleme ile 42'inci maddenin karşılaştırılması gerekir. Şöyle ki; KMK madde 19/1'de; kat maliklerinin anagayrimenkulün bakımını, güzelliğini, sağlamlığını titizlikle korumaya zorunlu oldukları ifade edilmiştir. 5711 sayılı kanun kapsamında yapılan değişiklik ile kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramayacağı hüküm altına alınmıştır. Kanun değişikliğinin yapıldığı maddenin gerekçesine bakıldığında ispat kuralı ile ilgili bir açıklama yer almakta olup neden beşte dört çoğunluk arandığına ilişkin bir açıklama yer almamaktadır<sup>350</sup>. 42'inci maddeye geri döndüğümüzde ortak yerlerin düzgün, bunları kullanmanın rahat ve kolay bir şekilde konulmasına ve bu

---

çoğunluğu ile seçecekleri 1 denetçiye veya 3 kişilik bir denetim kuruluna verebilir. İptali istenen kararın denetici seçimine ilişkin maddesinde 2 kişinin denetici seçilmesi 41'inci madde hükmüne aykırı olduğu gibi denetici seçilenlerden ...'in kat maliki olmaması nedeni ile denetici seçimi yine anılan madde hükmüne aykırı olduğundan denetici seçimine ilişkin olarak alınan kararın da iptali gerektiğinin düşünülmemesi, doğru görülmemiştir." Yine aynı yönde; 18. Hukuk Dairesi 2008/6229 E., 2008/9720 K. 23.09.2008 T. "634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 41'inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre, kat malikleri denetim işini kendi aralarında sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçi veya denetim kuruluna verebilir. Yasanın bu açık hükmünden de anlaşılacağı gibi bir anagayrimenkulda denetici olabilmek için mutlaka kat maliki olmak gerekir. Ayrıca kat malikleri arasında çıkacak sorunların halli için öncelikle kat malikleri kuruluna, gerektiğinde mahkemeye başvurmak gerekir. Yasa koyucu tarafından kat maliklerine tanınmış olan ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın çeşitli maddelerinde düzenlenmiş bulunan bu haklardan kat maliklerini mahrum edecek şekilde onların aleyhine kat malikleri kurulu kararı oluşturulamaz. Mahkemece bu hususlar dikkate alınarak 05.03.2006 günlü kat malikleri kurulu kararının denetici seçimine ilişkin 5'inci maddesi ile yukarıda değinilen sözcüklerin yer aldığı 6/d maddesinin iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddi doğru görülmemiştir." <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 12.04.2020.

<sup>350</sup> 5711 sayılı kanunun 8'inci maddesi ile KMK'nın 19'uncu maddesinin 2'inci fıkrası değişmiştir. Madde gerekçesinde, kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklar ile ilgili olarak uygulamada maliklerin rızalarının varlığının tespiti konusunda sıklıkla ispat sorunu yaşandığından bu konudaki sıkıntıları gidermek için rızanın yazılı olarak verilmiş olması hususu düzenlenmiş, ancak başkaca bir şekil şartı aranmamıştır. KMK'da Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/332). Madde Gerekçeleri.

yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak yenilik ve ilavelerden ne anlaşılması gerektiği ve bunların tam bir listesinin yapılması zordur<sup>351</sup>. Her gayrimenkulün bulunduğu yere ve yapılmak istenenlere göre değişiklik gösterebilmektedir. 19'uncu maddede sayma sureti ile yapılan anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana yapılmasının dışında kalan hallerin 42'inci madde kapsamında yapılabilecek ikili çoğunluk gerektiren durumlar olduğunu düşünmekteyiz. Uygulamada ortak yerlere yapılacak yenilik ve değişikliklerin yahut onarımların bu yerlerin kullanımını daha rahat ve kolay hale getirmesi ve kullanımında faydanın arttırılmasını da sağladığı görülebilmektedir. Bu halde hangi maddeye göre nitelikli çoğunluk aranacaktır. Burada iki madde arasındaki tek farkın ortak yerlere yapılacak değişiklikten yararlanmak isteyen kişilere ilişkin olduğu görülmektedir. Bu kapsamda bir veya birkaç kat malikinin yararlanacağı değişiklikler kanunun 19'uncu maddesi ile ilgili iken tüm kat maliklerinin yararlanacağı ortak yerlere ilişkin değişiklikler 42'inci madde kapsamındadır. Bu kapsamda 42'inci madde bağımsız bölüm maliklerinin ortak yararları kapsamında düzenlenmiştir<sup>352</sup>.

Toplu yapılar açısından baktığımızda, toplu yapılarda yer alan ortak yerlerin düzgün ve bunların kullanılmasının daha rahat ve kolay bir hale getirilmesinde veya bu yerlerden elde edilecek faydanın arttırılmasına yarayacak bütün değişiklik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar ile yapılacaktır. Faydalı yenilik ve ilaveler, blok yapılarda yer alan ortak yerlere ilişkin ise blok kat malikleri tarafından, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınacaktır. Bu ortak yerler ada ortak yerleri niteliğini taşımakta ise bu nitelikteki yerlere ilişkin ortak yerlere faydalı yenilik ve ilaveler yapılmak isteniyor ise ada kat malikleri kurulunda, kurula katılan maliklerin

<sup>351</sup> Germeç'e göre yenilik ve eklemelerin ne olduğunu gösteren bir liste vermek ne olası ne de gereklidir. Anagayrimenkulün boş arsasına mimari projede yer almadığı halde otopark yapılması, bahçenin çevre duvarları ile güvenlik altına alınması, bahçenin yeniden düzenlenmesi, anayapının korunması için tretuvar (yaya kaldırımı) yapılması gibi hususlar örnek olarak gösterilebilir. Bkz. 1040. Reisoğluna göre; anagayrimenkule asansör, kalorifer, hidrafor tesisatı yapılması, ortak çamaşırhane, çamaşır kurutma yeri veya garaj inşası gibi değişiklikler ortak yerleri kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale gelmesine ve bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak yenilik ve ilavelerden sayılacaktır. s. 77. (Uygulamada Kat Mülkiyeti)

<sup>352</sup> Pulak, s. 583; Germeç, s. 1040; Şengül, s. 533. Özel bir amaca tahsis edilmiş ortak yerlere yani bahçe, sığınak gibi yerler için değişiklik yapılması istendiğinde 42. maddenin değil 19. maddenin uygulanması yerleşik Yargıtay içtihatıdır. Mimari projede, anayapıdan kalan arsa bahçe olarak öngörülmüş ise oraya otopark yahut havuz yapılması ancak 19. madde hükümlerinde beşte dört çoğunluk gerektirecektir. Örnek kararlar için, Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2012/10374 E., 2012/10452 K. ve 01.10.2012 T., Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2005/2139 E. 2005/4606 K. ve 05/05/2005 T. ayrıca bkz. Pulak, 593 vd.

sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk ile karar alınması gerekmektedir. Aynı şekilde toplu yapıya ait ortak yerlere ilişkin faydalı yenilik ve ilaveler yapılacak ise toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından sayı ve arsa payının çoğunluğu ile karar alınması gerekmektedir. Bununla birlikte blok ortak yeri ve ada ortak yerine yapılacak faydalı yenilik ve ilaveler toplu yapıyı ilgilendiren bir nitelik taşımaları halinde, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından karar verilmesi gerekmektedir<sup>353</sup>.

Faydalı yenilik ve ilavelerin giderleri ise yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre karşılanacaktır. Burada; ortak yerlerin düzgün kullanımı yahut bu yerleri kullanmanın daha kolay ve rahat bir hale getirilmesi yahut faydanın arttırılması için yapılacak yenilik ve ilaveler hangi kat malikleri tarafından faydalanılıyor ise bu kişiler, faydalanma oranlarına göre giderlerden sorumlu olacaklardır. Yenilik ve ilavelerden faydalanacak durumda olan, bununla birlikte faydalanmak istemediğini belirten bağımsız bölüm maliki bu talebi ile giderlere katılmaktan kaçınamayacaktır<sup>354</sup>. Faydalı yenilik ve ilave kararının alındığı kat malikleri kurulunda, karara katılan yahut katılmayan ancak bundan faydalanan tüm bağımsız bölüm malikleri giderlerden sorumludur<sup>355</sup>.

#### 3.1.6.2.1.4. Engellilerin Yaşamı için Gerekli Proje Tadilatları

634 sayılı kanunun 42'inci maddesinin 2'inci fıkrasına, 5378 sayılı kanun ile yapılan değişiklik ile "engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi halinde, proje tadili, kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanacaktır"<sup>356</sup>. Görüldüğü gibi; Engelliler Hakkında Kanunun 19'uncu maddesi ile KMK'ya eklenen söz konusu maddenin uygulanabilmesi için bağımsız bölüm maliklerinden birinin ya da birkaçının engelli olması ve engellilerin yaşamı için zorunluluk gerektiren bir durum olması gerekmektedir. Bu halde, söz konusu proje değişikliğini isteyen ilgili kat maliki, kat malikleri kuruluna başvurarak, engellilerin yaşamı için gerekli zorunlulukları taşıyan değişiklikleri içeren projeye onay

<sup>353</sup> Öktem Çevik, s. 145.

<sup>354</sup> Pulak, s. 584.

<sup>355</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 78.

<sup>356</sup> R.G. S. 25868, T. 07/07/2005, 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun.

verilmesini isteyebilir<sup>357</sup>. Bu halde, kat malikleri kurulu en geç üç ay içinde toplanmalıdır. Söz konusu proje değişikliği için aranan koşul sayı ve arsa payı çoğunluğudur. Bu koşul sağlandığı takdirde ilgilinin talebi yönünde onaylı projede değişikliğe gidilebilecektir.

İlgilinin talebi üzerine “kat malikleri kurulunun üç ay içerisinde toplanamaması yahut belirtilen süre içinde toplanmasına rağmen karar alamaması halinde, 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 yapılabilir<sup>358</sup>. 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”<sup>359</sup>. Söz konusu madde kapsamında yapılacak proje değişiklikleri ile onarım, inşaat ve tesis yapılması durumunda bu değişikliklerin masrafının kimin tarafından karşılanacağına, bahsi geçen yönetmeliğin 12’inci maddesi cevap vermektedir. Şöyle ki; tadilat giderleri başlıklı 12’inci maddede proje tadilatına ilişkin inşaat ve imalat giderleri başvuru sahibine aittir hükmü mevcuttur. Proje tadilatı talep eden ilgili kişi, bu değişikliğe ilişkin giderleri karşılamalıdır. KMK madde 42/3’de yapılan faydalı yenilik ve ilavelerin, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranlarına göre ödeneceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu kanun maddesi ile yönetmeliğin ilgili kısmını karşılaştığımızda; engelliler için yapılacak proje değişikliğine ilişkin tadilat masrafları bu değişiklikten sadece talep sahibi faydalanıyorsa tamamen kendine aittir ancak bu değişiklikten diğer kat malikleri de faydalaniyor ise faydalananlar, faydalanma oranlarına göre masraflara katılmalıdırlar<sup>360</sup>.

Aynı madde toplu yapılar için de kıyasen uygulanacaktır. Toplu yapılar bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerde, engelli bireylerin bulunması halinde ve bu kişilerin

<sup>357</sup> Pulak, s. 584.

<sup>358</sup> Proje değişikliği için başvuru yeri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde yapının bulunduğu yerin belediyesi, dışında ise il özel idaresi müdürlüğüdür.

<sup>359</sup> R.G. S. 26147, T. 22.04.2006, Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkili Çalışma Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik.

<sup>360</sup> Öktem Çevik, s. 149; Pulak, s. 584-585; Şengül, s. 583; Germeç, s. 1044.

yaşamlarını devam etmeleri için zorunluluk taşınması halinde proje tadilatı gündeme gelecek ve yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde toplu yapı kat malikleri kurulunda sayı ve arsa payı çoğunluğunun sağlanması durumunda proje değişikliğine gidilecektir.<sup>361</sup> Proje değişikliği, kapsamlı inşaat ve ilavelere yol açacağı için bu kararın alınmasında blok kat malikleri kurulunun yetkili olmadığı, tüm toplu yapıyı ilgilendirdiğini düşündüğümüz için toplu yapı kat malikleri kurulu yahut temsilciler kurulunun karar alması kanaatindeyiz.

### 3.1.6.2.1.5. Çok Masraflı, Lüks Yenilik ve İlavelerin Yapılması

KMK madde 43’de yer alan düzenleme kapsamında; “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.” Söz konusu madde; çok masraflı ve lüks ilaveler ile yeniliklerin, bu değişiklik yahut ilaveleri yaptırmak isteyen malikleri tarafından karşılanacağını ifade etmektedir<sup>362</sup>.

Çok masraflı ve lüks olan yenilik ile ilavelerin kanunun ilgili maddesinde; bunların yapılması için aranan karar yeter sayısı belirtilmemiştir. KMK 43’üncü maddeyi 42’inci madde ile birlikte yorumlamak gerekmektedir çünkü 42’inci maddenin 1 ve 2’inci fıkrasında belirtilen hükümler 43’üncü madde de geçerlidir. Yenilik ve ilaveler açısından faydalı olanlar ile çok masraflı ve lüks olanlar açısından karar yeter sayısı açısından bir fark olmayıp her iki düzenleme için de kat malikleri kurulunda karar alınabilmesi için sayı ve arsa payı çoğunluğu gerekmektedir<sup>363</sup>.

<sup>361</sup> Öktem Çevik, s. 149.

<sup>362</sup> Kanunda geçen çok masraflı ve lüks ibaresi muğlak bir anlama gelmekte olup bu sıfatlar kişiden kişiye göre değişik anlamlar kazanabilmektedir. Bu doğrultuda çok net örnekler vermek yerinde değildir. Ancak yapılmak istenen yenilik ve ilavelerin çok masraflı ve lüks olduğuna anagayrimenkulün bulunduğu muhit, kat maliklerinin sosyal-kültürel durumu dikkate alınarak kara verilmelidir. Pulak, s. 606. Aynı yönde bkz. Germeç, s. 1079.

<sup>363</sup> Reisoglu, s. 78; Öktem-Çevik, s. 146; Germeç, s. 1078; Pulak, s. 606; Şengül, s. 536.

Çok masraflı ve lüks yenilik ile ilavelere ait giderlere, bunların yapılmasını isteyen kat maliklerinin hangi oranda katılacağı kanunun 43'üncü maddesinde belirtilmemektedir. Burada da 42'inci madde ile birlikte yorumlanarak, bu işlerin giderleri, yeniliklerin yapılmasını isteyen kat malikleri tarafından faydalanma oranlarına göre ödeneceği ifade edilmektedir<sup>364</sup>. Belirtilen 43'üncü maddenin devamında; “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 kazanacakları” hüküm altına alınmıştır. Başlangıçta yenilik ve ilavelere katılmayan kat maliklerinin yahut haleflerinin daha sonra arsa payları oranında, ilk tesis giderleri ile bakım ve korunması masraflarına katılmaları durumunda, yararlanma hakların sahip olacakları ifade edilmektedir<sup>365</sup>. Bu şekilde talepte bulunan kat maliki yahut halefi; belirtilen gider ve masrafları arsa payı oranında ödediği takdirde, bu yenilik ve ilavelerden yararlanmakta olan kat maliklerinin, yararlanma istemini ret etme hakkı yoktur. Bir uyuşmazlık söz konusu olduğunda ödenecek katkı ve giderleri belirleme yetkisi hakime aittir<sup>366</sup>.

KMK madde 42 ile 43 birlikte yorumladığımızda; ortak yerlere yapılmak istenen yenilik ve ilaveler, çok masraflı ve lüks değilse, ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak nitelikte ise 42'inci madde uygulanacaktır. Ortak yerlere yapılmak istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ve lüks ise veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyor ise 43'üncü madde uygulanacaktır. Her iki durumda da karar yeter sayısı sayı ve arsa payı çoğunluğu ile sağlanacaktır. Söz konusu giderlere her iki durumda da faydalanma oranı esas alınacaktır.

<sup>364</sup> Reisoglu, s. 78; Öktem Çevik, s. 146.

<sup>365</sup> Burada sonradan faydalı ve lüks giderlere katılmak isteyen kat maliki yahut halefi, başlangıçtan itibaren, faydalı yenilik ve giderlerin ilk yapım masraflarına ve devam eden süreçte yer alan bakım, koruma ve onarım giderlerine katılmak zorundadırlar. Sonradan katılmak isteyen malik, ödemenin zaman içerisinde para değerindeki düşmelerden dolayı başlangıçta giderleri karşılayan maliklerin aleyhine olmaması için yapılmış harcamaların güncelleştirilmesi için TÜİK verilerinden faydalanarak bir ödeme tutarı çıkarabilirler. Pulak, s. 606.

<sup>366</sup> Germeç, s. 1081.

Toplu yapılar açısından baktığımızda, çok masraflı ve lüks yenilik ile ilaveler noktasında KMK madde 43 kıyasen uygulanacaktır. Bu doğrultuda öncelikle ortak yerlerin hukuki durumu belirlenecek devamında ortak yerin bağlı olduğu kat malikleri kurulundan sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınacaktır. Bu kapsamda çok masraflı ve lüks yenilik ile ilaveler blok ortak yerine ilişkin ise blok kat malikleri kurulundan sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınacaktır. Blok niteliği taşımayan yapılar ile ilgili ise blok niteliği taşımayan yapılar kat malikleri kurulundan karar alınacaktır. Ada ortak yerine ilişkin ise ada kat malikleri kurulundan karar alınması gerekmektedir. Çok masraflı ve lüks yenilik ile ilaveler toplu yapının tamamını ilgilendirecek nitelikte ise yapılacak yenilik ve ilaveler için toplu yapı kat malikleri kurulundan karar alınması gerekecektir<sup>367</sup>.

Klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi toplu yapılarda yapılacak masraflı ve lüks değişik ve ilavelerin bu nitelikte olup olmadığı her zaman kolay belirlenememektedir. Bu açıdan yenilik ve ilavelerin niteliği saptanırken aynı klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi hareket noktası, anagayrimenkulün bulunduğu muhit, kat maliklerinin sosyal, kültürel durumudur<sup>368</sup>.

<sup>367</sup> Öktem Çevik, s. 147.

<sup>368</sup> Konuya ilişkin bir Yargıtay Kararında, anagayriemnkulde yapılan, gerek asansör değişimi, gerekse ısı izolasyonu olarak tabir edilen mantolama hizmetlerinin apartman kat malikleri kurulu kararlarıyla ikmal edildikleri, ortak dış cephesine uygulanan mantolama hizmetlerinin ana taşınmazın zorunlu bakım, koruma ve onarım işleri kapsamında kaldığı, bunun yenilik ve ilaveler kapsamında faydalı, çok masraflı ve lüks sayılmayacağı, bununla ilgili yapılan harcamalara tüm kat maliklerinin arsa payları oranında katılmaları gerektiği yine apartmanın ortak asansörünün yenilenmesine ilişkin hizmetin de ana taşınmazın zorunlu bakım, korumu ve onarım işleri kapsamında kaldığı, bunun yenilik ve ilaveler kapsamında faydalı çok masraflı ve lüks sayılmayacağı, dolayısıyla bununla ilgili yapılan harcamalara tüm kat maliklerinin arsa payları oranında katılmaları gerektiği tespit edilmiştir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/4433 E., 2018/5072 K. ve 02/07/2018 T. [https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay BilgiBankasiIstemciWeb/E.T.28.02.2020](https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay_BilgiBankasiIstemciWeb/E.T.28.02.2020).

Bir başka kararda, sitede yapılan yalıtım ve tadilat işlerinin kanununun 43'üncü maddesi kapsamında olup bu yenilik ve ilavelere ilişkin giderlere katılmak istemeyen kat maliki ilgili kat malikleri kurulunun kararı için iptal davası açmıştır. Yapılan yargılama neticesinde, KMK'nın 43'üncü maddesi gereğince yapılacak yenilik ve ilaveler çok masraflı olduğu için bu giderlere katılmak istemediği, 09/02/2013 tarihinde kat malikleri kurulunda alınan kararların, bloklarca ayrı ayrı alınması gerekirken, site yönetimince toplantı yapılması ile alınan kararlar olması nedeniyle iptali, peşin ödenmesi istenilen.-TL tutarın tüm işlemlerinin iptali, KMK'nın 43. maddesi kapsamında giderlere katılma zorunluluğunun olmadığına karar verilmesi istenilmiş, mahkemece; davacıya 2013 yılı kat malikleri olağan toplantısı gündemini içeren çağrının imza karşılığı tebliğ edildiği, ilgili toplantıya davacının kendi adına asaleten ve adına vekaleten katıldığı, toplantıya katılan kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile oy birliği ile karar aldıkları ve davacının alınan kararlara aykırı oy kullanmadığı ve muhalefet şerhi yazdırmadığı dikkate alındığında, KMK'nın 33. maddesinde yer verilen bir aylık dava açma süresinden sonra davanın açıldığı ayrıca sözleşme gereği taahhüt edilen işlerin tamamının yapıldığı, yapılan işlerin lüks imalatlar olmadığı, site yapım aşamalarında ihtiyaç ve zorunlu imalatlar sınıfında değerlendirildiği, KMK'nın 43'üncü maddesi

### 3.1.6.2.1.6. Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin Yakıt Dönüşümü İşlerinin Yapılması

KMK madde 42'ye 5627 sayılı kanun ile bir takım değişiklikler yapılmıştır<sup>369</sup>. Söz konusu kanun madde 42/4; “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”<sup>370</sup>. “Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir”, şeklindedir. Devamında “Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır hükmü düzenlenmiştir.”

Söz konusu maddede görüldüğü gibi karar yeter sayıları açısından ikili bir ayırım mevcuttur. Toplam inşaat alanı ikibin metrekare (ikibin metrekare hariç) altında olan yapılarda, ısınma sisteminin merkezi sistemden, ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi için karar yeter sayısı olarak kat malikleri kurulunda sayı ve arsa payı çoğunluğu gerekmektedir. Toplam inşaat alanı ikibin metrekareyi aşan (ikibin metrekare dahil) yapılarda ise merkezi ısıtma sisteminin, ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği gerekmektedir.

---

kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olmadığı gerekçeleri ile ve 09/02/2013 tarihli kat malikleri kurulunda alınan karar doğrultusunda yapılan işlerle ilgili davanın reddine karar verilmiş ve karar Yargıtay tarafından onanmıştır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2017/1984 E., 2017/5948 K. ve 29/06/2017. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 28.02.2020.

<sup>369</sup> R.G. S. 26510. T. 02/02/2007, Enerji Verimliliği Kanunu. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5627.pdf>. E.T. 08.12.2021.

<sup>370</sup> Konu ile ilgili Yargıtay kararlarına baktığımızda, 25/01/2015 tarihli kat malikleri genel kurul toplantısında mantolama, ısı yalıtımı ile ilgili sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınmadığından buna ilişkin kararın 634 sayılı Kanunun 42'inci maddesi uyarınca iptaline, site dükkanlardan birinin satın alınarak sosyal tesis yapılmasına ilişkin kararın 634 sayılı Kanunun 45'inci maddesi uyarınca temlik tasarrufa ilişkin olup oy birliği ile karar alınması gerektiğinden bu konudaki kararın iptaline, fazlaya ilişkin taleplerin reddine karar verilmiştir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 2019/1070 E., 2019/1787 K. ve 18.03.2019 T. [https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgi BankasiIstemciWeb/](https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/). E.T. 28.02.2020.



Bununla birlikte toplam inşaat alanının ikibin metrekare altı ya da üstü olmasına bakılmadan, ısı yalıtımı yapılması, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü, ferdi ısıtma sisteminin merkezi ısıtma sistemine dönüştürülmesi için kat malikleri kurulunda karar yeter sayısı olarak sayı ve arsa payı çoğunluğu aranacaktır.

Aynı madde kapsamında, ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenecektir. Isı yalıtımı yapılması, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme dönüşümü yahut ferdi sistemden merkezi sisteme dönüşümü için yapılacak olan giderler kat maliklerinin arsa payı oranına göre ödenecektir.

Toplu yapılar açısından baktığımızda, KMK'nın 42'inci maddesi kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Şöyle ki, yapılardaki ısı yalıtımı yapılması, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme yahut ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi toplu yapılarda da maliklerin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alacakları kararla uygulanacaktır. Toplam inşaat alanı ikibin metrekareyi ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin, ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilecektir. Burada; toplu yapılar açısından üzerinde durulması gereken konu hangi kat malikleri kurulunda ısıtma sistemi ile ilgili kararların alınabileceğidir. Bizim de katıldığımız görüşe göre; ısı yalıtımı yapılması, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü, ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme yahut ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi işleri toplu yapıların tamamını ilgilendirmektedir. Dolayısıyla toplu yapı kat malikleri kurulunda karar alınması gerekmektedir. Toplu yapılarda bağımsız bölümler arasındaki düzenin iyi işleyebilmesi için aralarında yeknesaklık olması gerekmektedir<sup>371</sup>.

---

<sup>371</sup> Öktem Çevik, s. 151; Karşı yönde bkz. Şengül, s. 540-541.

### 3.1.6.3. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren İşler

#### 3.1.6.3.1. Ortak Yerlerde İnşaat Onarım ve Tesisler ile Değişik Renkte Boya Yapılması

KMK madde 19/2’de 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklik ile “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.” Burada dikkat edilmesi gereken husus ilgili madde incelendiğinde görüleceği şekilde kat malikleri kurul kararı gerektirmemesidir. 19’uncu maddenin ilk cümlesinde bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızası aranmış ancak bu rızanın bir kurul kararı ile verilmesi şartı aranmamıştır<sup>372</sup>. Bu kapsamda söz konusu değişikliklerin yapılabilmesi için yazılı rıza aranmaktadır ancak bu yazılı rızanın kat malikleri kurulu toplantısında alınması zorunlu değildir. Kat malikleri kurulu toplanmasa dahi kat maliklerinin irade beyanlarını yazılı metne dökmesi ile söz konusu karar alınabilecektir<sup>373</sup>.

Bazı durumlarda ortak yerlere yapılmak istenen, inşaat, onarım ve tesisler aciliyet ve zorunluluk gerektirebilir. Bu tür durumlarda beşte dört yazılı rızayı bulmak her zaman kolay olmayabilir ve işin aciliyeti kapsamında yetişmeyebilir. Buna göre; “Ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiği ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.” Burada örneğin deprem, sel, doğal afet gibi durumlarda anayapıya veya bağımsız bölümlerden birine zarar geldiyse yahut gelme ihtimali varsa diğer kat maliklerinin yazılı rızası aranmadan bakım, onarım ve eski hale getirme yapılabilir. Anayapının güçlendirilmesi zorunlu olduğu mahkemece tespit edilmiş ise kat maliklerinin beşte dört rızası aranmamaktadır ancak bu hallerde bu onarım ve güçlendirme işlemlerinin projeye ve tekniğe uygun biçimde yapılması zorunluluğu bulunmaktadır<sup>374</sup>.

<sup>372</sup> Şengül, s 544-546.

<sup>373</sup> Şengül, s. 546; Germeç, s. 313.

<sup>374</sup> Germeç, s. 314.

İlgili maddenin devamında, “kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.” Söz konusu KMK madde 19/2 ile 42/1 arasında ayırım yapmak gerekmektedir çünkü her iki madde de benzer hükümler içermektedir <sup>375</sup>. İncelediğimiz kanunun 19’uncu maddesi, kat

<sup>375</sup> Konu ile ilgili olarak Yargıtay kararlarına baktığımızda; kat mülkiyetine tabii taşınmazda kain ortak yerlerden olan bahçeye odunluk ve depo yapıldığı, taşınmaza ait onaylı vaziyet planında taşınmazın ön bahçesinde ahşap kabukluk yapısı ile ilgili herhangi bir gösterim olmadığı, dava konusu yapının KMK’nın 19/2. maddesinde sayılı eylemler kapsamında yer aldığı tespit edilmekle uyumsuzluk konusu yapının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna ve yönetim planına aykırı olduğu tespit edilerek eski hale getirme kararı verilmiştir. 20. Hukuk Dairesi 2017/6777 E., 2019/794 K. ve 11/02/2019 T.

Başka bir kararda, ortak yere klima dış ünitesinin monte edilmesinin 634 sayılı kanunun 19/2 maddesine aykırılık oluşturduğu tespit edilmiştir. 20. Hukuk Dairesi 2017/6421 E., 2019/783 K. ve 07/02/2019 T.

Bir diğer kararda; Davacılar-karşı davalılar vekili dava dilekçesi ile ....., tapunun 1034 ada, 31 sayılı parselinde kayıtlı ana yapının 4 nolu bağımsız bölümünün malikinin ..., 2 no.lu bağımsız bölümünün malikinin ..., 3 no.lu bağımsız bölümünün ise davalı ... olduğunu, davalı ...’in ana yapının mimari projesine aykırı olarak maliki olduğu 3 no.lu bağımsız bölümün üstündeki ortak alan çatıya bir oda yaptığı, bu odayı 3 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirerek dubleks kat haline getirdiğini ayrıca, davalı ...’in ortak alan çatının, davacılarından ...’un maliki olduğu 4 no.lu bağımsız bölümün üzerine isabet eden kısmına da tecavüz ederek bir banyo inşa edip kaçak çatı katı ile birleştirdiğini, projeye aykırı olarak yapılan bu işlerin KMK’nın 19 ve 33. maddelerine aykırı olduğunu bu nedenlerle davalının ortak alanlara vaki müdahalesinin ve tecavüzünün önlenmesini, anayapının mimari projeye uygun olarak eski hale getirilmesini talep etmiştir.

Davalı-karşı davacı vekili ise davaya cevap ve karşı dava dilekçesinde, müvekkili tarafından 3 no.lu bağımsız bölümün 13.06.2014 tarihinde satın alındığı, satın alındığı tarihte çatıdaki oda ve banyonun mevcut olduğunu, önceki malik tarafından yapılmış bir tasarruf olduğunu, yönetim planına aykırı bir durumun söz konusu olmadığını, müvekkili tarafından söz konusu daire satın alındıktan sonra davacılar-karşı davalılar ile yapılan şifahi görüşmede, mevcut binada bakım, onarım yapılması dış cephenin boyanması, mantolama yapılması, bina içinin boyanması, kartonpiyer yapılması, bahçe ve çevre düzenlemesi yapılması, çatının onarılması konusunda anlaşıldığını, bu işler için ... masraf yapıldığını davalı ... tarafından maliki olduğu 1 nolu bağımsız bölümden bodrum ve sığınak bölümüne merdiven açıldığı, bağımsız bölüm ile birleştirilip ortak alanların kullanıldığını, davacı-karşı davalılar ... ve ... tarafından da mimari projede bodrum, kömürlük, sığınak olarak geçen ortak alanların daire haline çevrilerek kiraya verildiği, bunun sığınak yönetmeliğine ve projeye aykırı olduğunu, binanın projeye uygun hale getirilmesi gerektiğini, müvekkili tarafından binada yapılan masraflara davalı ve davacı-karşı davalıların karşı çıkmadığını, zımni olarak kabul ettiklerini, bakım ve onarımlar nedeniyle bağımsız bölümlerinin değerinin arttığını, sebepsiz olarak zenginleştiklerini, binaya yapılan masrafların zorunlu ve yararlı olduğunu, bu nedenlerle asıl davanın reddini, karşı davanın kabulünü, davacı-karşı davalılar tarafından ortak kullanım alanlarına yapılan müdahalenin önlenmesini, ana yapının mimari projesine uygun olarak eski hale getirilmesini talep etmiştir.

Mahkemece yönetim planı ek maddede kullanılan ilişkin olarak bağımsız bölümler arasında yapılan paylaşmanın bu alanları kullanan bağımsız bölüm maliklerine kendilerine tahsis edilen bu alanlarda projeye aykırı tadilat yapmak hakkını vermeyeceği, davalı-karşı davacının maliki olduğu bağımsız bölümde mimari projeye aykırı olarak ortak alan çatı kısmını oda haline getirerek merdivenle kendi bağımsız bölümü ile birleştirmek ve çatıda ilaveten banyo yaptırmak suretiyle mimari projeye aykırı olarak ve ortak alan aleyhine genişlettiği, 2 nolu bağımsız bölüm maliki davalı ...’ un kendi bağımsız bölümü altına isabet eden bölümde mimari projede garaj, kalorifer dairesi, yakıt deposu olarak belirlenmiş bölümde mimari projeye aykırı olarak bağımsız bölüm haline getirmiş olduğu, davalı ...’un

maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz, hükmünü içerirken 42'inci maddesi, kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır, hükmünü içermektedir. Söz konusu maddelerin ikisi de ortak yerlere yapılacak yenilikler, değişiklikler veya onarımları kapsadığından uygulamada zaman zaman karışıklığa yol açmaktadır. Temel fark karar alma sayılarındanadır. Bununla birlikte somut uyuşmazlıkta hangi maddenin uygulanacağı noktasında ise asıl husus ortak yerlerde yapılmak istenen değişikliklerden yararlananlar açısındanadır. Kanununun 42'inci maddesinin 1'inci fıkrasının, tüm maliklerin ortak yararına olduğu durumlarda uygulanacağı, 19'uncu maddenin 2'inci fıkrasının ise bir veya birkaç kat malikinin yararına olan durumlarda uygulama alanı bulabileceği görüşü hakimdir.<sup>376</sup>

Toplu yapılar açısından baktığımızda aynı maddenin kıyasen uygulanacağını söyleyebiliriz. Bu kapsamda toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölüm malikleri, toplu

---

maliki olduğu 4 nolu bağımsız bölüme ilişkin herhangi bir projeye aykırılığın olmadığı, davalı-karşı davacı tarafından taşınmaza ilişkin yapılan harcamalar hususunda KMK 19/2'inci maddesi gereği kat maliklerinin 4/5'inin yazılı rızası olmadıkça bir kat malikinin ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat onarım, tesis, değişik renkte dış badana ve boya yaptıramayacağı hususunun düzenlendiği, davalı-karşı davacının, davacı-karşı davalıların yazılı rızası aldığına ilişkin herhangi bir delil ibraz etmediği, ortak yerlerde ana yapıya veya bağımsız bölümlere zarar veren ve acilen onarılması gereken ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğu acil bir durumun bulunmadığı gibi buna ilişkin mahkemece yapılmış bir tespitin de söz konusu olmadığı, davalının kat maliklerinin rızasını almaksızın yapmış olduğu harcamaları kat maliklerinden talep edemeyeceği gerekçesiyle, davalı ... hakkında açılan davanın kabulüne, davacı-karşı davalılar ... ve ... aleyhine açılan onarım masraflarına ilişkin karşı davanın reddine, davacı-karşı davalı ... aleyhine açılan müdahalenin menine ilişkin karşı davanın reddine, davacı-karşı davalı ... aleyhine açılan müdahalenin menine ilişkin karşı davanın kabulüne karar verilmiş olup hüküm onanmıştır. 20. Hukuk Dairesi 2017/3452 E., 2018/5514 K. ve 11/09/2018 T.

Başka bir karara baktığımızda anayapıya asansör yapılmasının KMK'nın 42. maddesinin 1. fıkrası kapsamında ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveleri, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılabilecekleri tespit edilmiştir. 20. Hukuk Dairesi 2017/9322 E., 2018/3664 K. ve 10/05/2018 T.

Aynı dairenin diğer bir kararında, bağımsız bölüm üzerinde mimari projeye aykırı olarak iki adet pencere açılması, dış cepheye kompresör ve klima dış ünitesi konulması, taşınmazın dış cephesinin orijinal renginden farklı bir renge boyanmasının KMK madde 19/2 kapsamında beşte dört çoğunluk gerektiren işler olduğu hüküm altına alınmıştır. 20. Hukuk Dairesi 2017/1150 E., 2018/222 K. ve 17/01/2018 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay/BilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.: 28.02.2020.

<sup>376</sup> Şengül, s. 545; Pulak, s. 583; Germeç, s. 1041.

yapının bakımı ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Aynı şekilde toplu yapıyı oluşturan 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. Burada dikkat edilmesi gereken husus bir bloğu ilgilendiren ortak yerlerde bakım, onarım yahut inşaat yapılması durumu söz konusu olduğunda, blokta yer alan kat maliklerinin beşte dört çoğunlu yeterli olacak mıdır yahut tüm toplu yapı maliklerinin beşte dört çoğunluğu mu aranacaktır. Burada kararlar bakımından yetkili kat maliklerinin tespitinin başlangıç noktası olarak ortak yer ve tesisleri alabiliriz. Bu doğrultuda değişiklik, bakım, onarım inşaat yapılacak ortak yeri toplu yapı bünyesinde hangi yönetim birimine dahil ise karar oraya ait kat maliklerince alınacaktır<sup>377</sup>. Örneğin; bloğa ait ortak yerlerde inşaat söz konusu ise blok kat malikleri, adaya ait ortak yerlere ilişkin inşaat söz konusu ise ada kat malikleri karar alabilecektir. Ortak yerlerin tüm toplu yapı bağımsız bölüm maliklerine özgü olduğu durumlarda ise toplu yapıyı oluşturan kat maliklerince karar alınabilecektir<sup>378</sup>.

### 3.1.6.3.2. Yönetim Planı Değişikliği Yapılması

KMK madde 28/1’de yönetim planının, “yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyeceği” hüküm altına alınmıştır. Aynı maddenin devamında yönetim planının ancak bütün kat maliklerinin beşte dört oyu ile değişeceği belirtilmiştir. 634 sayılı kanununda, toplu yapıları düzenleyen dokuzuncu bölümde yer alan 70’inci maddede 5711 sayılı kanun ile getirilen hükme baktığımızda; “Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.” Görüldüğü üzere klasik kat mülkiyetinde yönetim planı değişikliği için bütün kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu aranmış iken toplu yapılar

<sup>377</sup> Şengül, s. 548.

<sup>378</sup> Örneğin, toplu yapı ortak yeri kapsamında açık havuzun kapalı hale getirilmesi, site girişine otomatik kapı yapılması, spor alanının tel örgü ile çevrilmesi gibi hususlar tüm toplu yapı maliklerini ilgilendirdiği için kararın bu yapı bünyesinde alınması gerekir. Bkz. Şengül, s. 549.

açısından toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin beşte dört çoğunluğu aranmıştır.

Söz konusu düzenleme kapsamında toplu yapı temsilciler kurulunun niteliğine ve oluşumuna baktığımızda; 634 sayılı kanunun 69'uncu maddesi kapsamında toplu yapıların yönetimi ile ilgili asıl kurulun toplu yapı kat malikleri kurulu olduğu toplu yapı temsilciler kurulunun ise yönetim planında toplu yapı kat malikleri kurulunun kendisine verilen yetki ile kurulacağı düzenlenmiştir. Bu açıdan yaklaştığımızda kanunda zorunlu yönetim organı olmayan bir kurula yönetim planı değiştirme yetkisinin verilmesi yönündeki eleştirilere katılmaktayız<sup>379</sup>.

#### 3.1.6.4. Oybirliği Gerektiren Yönetim İşleri

Oybirliği kavramı TDK'daki tanımı ile bir toplantıda oylamaya katılanların, tümünün aynı yönde oy kullanmış olması durumudur<sup>380</sup>. KMK'nın ilgili maddelerinde gerek yönetim gerek diğer işlerle ilgili olarak çok önemli mahiyetteki bazı durumlar için oybirliği şartı aranmıştır. Kanun koyucu bazı işlerde oybirliği şartı arayarak alınacak kararlar yönünden, bu kararların tüm kat maliklerini önemli ölçüde ilgilendirdiğini kabul ederek bütünün oyunu aramıştır. Toplu yapılar açısından bakıldığında ilgili kanunun 74'üncü maddesi kapsamında toplu yapılara ilişkin özel hükümler saklı kalmak kaydı ile KMK'da yer alan tüm hükümlerin aynen yahut kıyas yolu ile uygulanacağı açıkça belirtilmiştir. Bu kapsamda toplu yapılarda oybirliği gereken haller açısından klasik kat mülkiyeti hükümleri toplu yapıların niteliğine uygun olduğu ölçüde kıyasen uygulanacaktır.

##### 3.1.6.4.1. Tapu Kütüğünde Mesken Olarak Gösterilen Bağımsız Bölümün Türünün Değiştirilmesi

Kanunda oybirliği şartının arandığı bir düzenleme madde 24'de yapılmıştır. İlgili madde hükmüne göre, “Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza

<sup>379</sup> Şengül, s. 551.

<sup>380</sup> <https://sozluk.gov.tr/> E.T. 08.12.2021.

laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz,<sup>381</sup> kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.”

“Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir”<sup>382</sup>.

Burada görüldüğü üzere asıl düzenleme noktası kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümün kullanım amacı doğrultusunda kullanılmasıdır. Bağımsız bölümün türü tapu kütüğünde nasıl yer alıyorsa kullanımı da o şekilde olmalıdır<sup>383</sup>. İlgili madde düzenlemesi kapsamında; tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölüm, işyeri olarak kullanılmak isteniyorsa kat malikleri kurulu tarafından oybirliği ile karar alınması gerekmektedir. Burada dikkat edilmesi ve üzerinde durulması gerekli olan husus kat malikleri kurulunca alınacak oybirliği kararı, kurula katılan bağımsız bölüm maliklerinin değil tüm kat maliklerinin oybirliği ile alınmalıdır<sup>384</sup>. Bu hükmü bertaraf edici nitelikte yönetim planı değişiklikleri geçerli olmayıp, yok hükmündedir<sup>385</sup>.

Belirtilmesi gereken bir diğer husus; kat malikleri kurulu, mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümünün türünü oybirliği ile alınacak bir kararla dahi istediği türde

<sup>381</sup> Burada geçen “gibi” ifadesinden anlaşılacağı üzere sayılanların dışında kalan sağlık hizmetlerinin sunulması amacıyla kullanımının da yasak kapsamında olduğudur. Pulak, s. 387.

<sup>382</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2012/834 E., 2013/308 K. ve 06.03.2016 tarihli kararında; uyumsuzluk, üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş mesken vasıflı taşınmazın, işyeri (tekstil-tasarım danışmalığı ofisi) olarak kullanımının sona erdirilerek, mesken olarak kullanılmasına ilişkin açılan davanın kabulünün gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılması noktasında kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış bir karar bulunmamaktadır. Bu nedenle mesken niteliğindeki taşınmazın işyeri olarak kullanılmasının isabetsiz olduğu yönünde karar kurulmuştur. <https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay/BilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 28.02.2020.

<sup>383</sup> Germeç, s. 554; Pulak, s. 387.

<sup>384</sup> Germeç, s. 556; Öktem Çevik, s. 160; Pulak, s. 388; Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 66.

<sup>385</sup> Bir Yargıtay Kararında, “Her ne kadar yönetim planı değişikliği için 4/5 muvafakat yeterli ise de 4/5 çoğunluk ile yönetim planında yapılacak değişikliğin kanunun oybirliği aradığı hususları bertaraf edici nitelikte olamayacağı, buna göre Kanunun 24/2. maddesine aykırı olarak yapılmış olan değişikliğin yok hükmünde olduğu” yönünde karar verilmiştir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 20. Hukuk Dairesi 2019/5099 E., 2020/795 K. ve 17/02/2020 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay/BilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 28.02.2020.

değiştiremez. Kanunda sayılı türde veya onlara benzer nitelikte yerlere dönüştürebilir<sup>386</sup>. KMK'nın 24'üncü maddesinin ilk fıkrasında ise kesin bir yasaklama düzenlenmiştir. Bağımsız bölümün tapu kütüğündeki türü ne şekilde olursa olsun, hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz. Kat maliklerinin bu yönde yapacakları sözleşmeler hükümsüz kabul edilmektedir. Bu hüküm kesin nitelikte olup aksine düzenleme yapılamamakta ve yönetim planı değişikliği ile bu hüküm bertaraf edilememektedir<sup>387</sup>. Maddenin devamında dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin yasak dışında olacağı belirtilmiştir. Söz konusu muayenehane kavramı ise tıp doktorları ve diş hekimlerinin işlerini yaptıkları dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan yerler açısından kullanılmaktadır<sup>388</sup>. Bir bağımsız bölümde doktor muayenehanesi açılmak istendiğinde, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı olsa dahi dispanser, klinik, poliklinik niteliği taşıması şartı ile açılabilir. Yargıtay kararları kapsamında; bir bağımsız bölümde doktor muayenehanesi açılabilmesi için yönetim planında bu hususun yasaklanmamış olması gerekmektedir. Yönetim planında, bağımsız bölümde muayenehane açılması yasaklanmış ise yönetim planındaki ilgili madde değiştirilene ya da kaldırılana kadar muayenehane

<sup>386</sup> Öktem Çevik, s. 157; Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 67. Yargıtay bir kararında, dernek ile şubelerinin işgal ettikleri mekanların işyeri niteliğinde olduğunu belirtmiş ve KMK'nın 24'üncü maddesi hükmü uyarınca tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün bu amaçla kullanılması, tüm bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile verecekleri karara bağlı olacağı yönünde hüküm kurmuştur. 18. Hukuk Dairesi 2012/316 E., 2012/900 K. ve 02.02.2012 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 28.02.2020.

<sup>387</sup> Pulak, s. 288.

<sup>388</sup> Veteriner hekimlerle ilgili Yargıtay Kararına baktığımızda; “ 634 sayılı KMK'nın 24'üncü maddesinin ilk fıkrasında, tapu kütüğünde iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bir bağımsız bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış olup ancak dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu yasak kapsamı dışında tutulmuştur. Aynı Yasanın 18.maddesinin ilk fıkrasında da kat malikleri gerek bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanılırken özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlü tutulmuşlardır. Öte yandan anagayrimenkula ait yönetim planının (9-c) maddesinde de 24'üncü maddesindeki bu hüküm aynen yer almakta olup (9-e) maddesinde ise kat maliklerinin bağımsız bölümler ile eklentileri ve ortak yere kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe kedi, köpek, tavuk vs. gibi hayvanların beslenemeyeceği hükmü getirilmiştir. Somut olayda, dava konusu bağımsız bölüm ile ilgili olarak davalı tarafın iddialarının doğruluğunun araştırılması bakımından bağımsız bölümdeki faaliyetin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı, sözü edilen yerde tıbbi cihazlar vs. kullanılmak suretiyle yapılan işlerin muayenehane faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde konu ile yakından ilgili kurumların da görüşlerine başvurulmak suretiyle alınacak cevapların incelenmesi sonucu oluşacak uzman bilirkişi kanaati doğrultusunda düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması ve buna göre yürütülen faaliyetin klinik ya da muayenehane niteliğinde olup olmadığı ve buna göre eylemin 634 sayılı Yasanın 24'üncü maddesi ve yönetim planı (9-c) maddesi kapsamında kalıp kalmadığının değerlendirilmesi gerekirken, mahkemece yerinde inceleme yaptırılmadan ve bilirkişi raporu alınmadan eksik araştırmaya dayalı olarak veteriner kliniği olduğunun kabulü ile yazılı olduğu şekilde hüküm tesisi kararı bozulmuştur.” Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2015/7263 E., 2016/3876 K. ve 07.03.2016 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 28.02.2020.



açılmamaktadır<sup>389</sup>. Doktor muayenehanesi açılabilmesi için tapu kütüğünde söz konusu bağımsız bölümler mesken olarak görünse bile Yargıtay uygulamaları kapsamında kat malikleri kurulunun bu yönde oybirliği kararı gerekmemektedir<sup>390</sup>.

<sup>389</sup> Konu ile ilgili bir Yargıtay kararına baktığımızda; dava konusu gayrimenkule ait yönetim planında dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı belirtilmiş, kat maliklerinden davalı ...'un önceden uyarılmış olmasına rağmen zemin kat 2 numaralı dairesini diğer davalıya doktor muayenehanesi olarak kiraladığını, davalı ...'un da daire içinde bir takım değişiklikler yapmaya giriştiğini, bu durumdan kat maliklerinin rahatsızlık duyduğunu, olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısında apartmanda bulunan 14 dairenin mesken amacı dışında kullanılmayacağına karara bağlandığını ve bunun davalılara yazılı olarak bildirildiğini, ayrıca davalıya muayene ruhsatı verilmemesi için İl Sağlık Müdürlüğüne, yine işyeri ruhsatı verilmemesi için ... Belediye Başkanlığına müracaat edildiğini, Belediye Başkanlığı'nın 17/11/2014 tarihli yazısında yönetim planında mesken olarak görünen dairenin işyeri açma ve çalışma yönetmeliği kapsamında muayenehane açılmasının mümkün görülmediğini belirtildiğini, tüm bunlara rağmen davalı ...'un dairede birtakım değişiklikler yaparak daireyi doktor muayenehanesi olarak kullanmak suretiyle ticari faaliyete başladığını, ticari tabelalarını apartmanın içine ve dışına astığını, halen ticari faaliyetini sürdürdüğünü, oysa dairede muayenehane açabilmesinin kat maliklerinin 4/5'i tarafından yönetim planının değiştirilmesiyle mümkün olduğunu, davalının yürüttüğü faaliyet nedeniyle huzursuzluk çıktığını, doktora gelenlerin fazlalığı ve temizlik kurallarına dikkat etmemeleri nedeniyle apartmanın aydınlatma, bakım ve temizlik giderlerinin arttığını, giriş kapısı sürekli açık olduğundan kat maliklerinin güvenliğinin tehlikeye girdiğini, evlerine dönen kat maliklerinin hasta insanları gördükçe morallerinin bozulduğunu, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyumsuzluklarda öncelikle yönetim planının uygulanması gerektiğini, yönetim planının tüm kat maliklerini bağladığını, yönetim planında dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı belirtilmiş, KMK'nın yasak işler başlıklı 24/1. maddesinde poliklinik ve klinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin kapsam dışında tutulmuş olmasının yönetim planında muayenehanelere izin verilebileceğini gösterdiğini, davalının işyerinin yalnız bir muayenehane olmayıp, tam bir poliklinik olduğunu ileri sürerek, dava konusu 2 numaralı dairenin doktor muayenehanesi olarak kullanılmasının önlenmesine, bağımsız bölümün tapuda ve yönetim planında yazıldığı gibi mesken haline dönüştürülüp, çekişmenin giderilerek davalı ...'un taşınmazdan tahliyesine, apartmanın iç ve dış cephelerine asılan tabelaların kaldırılmasına karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Mahkemece, dava tarihinden önce yapılan Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısında yönetim planının değiştirilmesinin görüşüldüğü ve 9. maddesinde 24/04/1989 tarihli yönetim planının değiştirilmesine karar verildiği, bu bağlamda 24/04/1989 tarihli yönetim planının 2. maddesinin "...Apartmanda bulunan 14 daire sadece mesken olarak kullanılır. Başka maksat ve gaye ile kullanılamaz. Niteliği değiştirilemez" şeklinde değiştirildiği anlaşılmaktadır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 17/03/2009 tarih ve 2009/435 Esas-2009/2765 Karar sayılı ilamında belirtildiği üzere, yönetim planı değişikliğinin görülmekte olan ve henüz kesinleşmemiş davada uygulanması gerekmektedir. Bu durumda, yönetim planı değişikliği ile dava konusu bağımsız bölümün mesken amacı dışında kullanılmasının yasaklandığı, doktor muayenehanesinin de bu yasak kapsamında bulunduğu yapılan Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararların geçersiz olduğu iddia edilmiş ise yapılan Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararların ise iptal edildiğine veya buna ilişkin bir dava açıldığına dair bir iddia ve ispat yapılmadığından davanın kabulüne karar verilmiş olup hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Yapılan Yargıtay incelemesinde, bağımsız bölümün doktor muayenehanesi olarak kullanımının men'ine, bağımsız bölümün tapuda ve yönetim planında olduğu gibi mesken olarak eski haline iadesine, Çekişme konusu bağımsız bölümün iptal edilmemiş ve halen yürürlükte bulunan yönetim planında mesken olarak gösterildiği belirlenerek hüküm kurulmuş olduğuna göre, ilk derece mahkemesinin kararı onanmıştır." Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2017/4287 E., 2017/9250 K. ve 09/11/2017 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay/BilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 28.02.2020.

<sup>390</sup> Burada haklı bir eleştiri olarak Germeç'e göre kanunun 24. maddesinin 1. fıkrasında bağımsız bölümde kurulması kesinlikle yasak olan işletmeler belirtilmiş olup, 2. fıkrada kat malikleri kurulunun oybirliği ile mesken niteliğinde olan taşınmazın fıkrada sayılı işyerlerine dönüştürülebileceği belirtilmiştir. 24/2'de bağımsız bölümün işyeri olabilmesi için tüm kat maliklerinin onayı gerekirken Yargıtay uygulamaları ile doktor muayenehanelerinin bu kapsam dışında tutulmasının kanunun özüne ve sözüne aykırı olduğu ifade edilmiştir. Bkz. s. 558. "Meskende dışçı muayenehanesi açılabilmesi için tüm kat maliklerinin kararına gerek yoksa da, dış kliniği niteliğindeki çalışma için böyle bir karar alınmış olması gerekir." YHGK 1971/5-193 E., 1972/828 K. 11.10.1972 T. Pulak, s. 392.

Meskenlerde kurulacak avukat yazihanelerine geldiğimizde, KMK'nın 24'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında 6111 sayılı kanunun 194'üncü maddesi ile bir değişiklik yapılmıştır. Buna göre; 1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılmaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapılmaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır. 1136 sayılı Avukatlık Kanununun 43'üncü maddesi kapsamında 6460 sayılı kanunun 3'üncü maddesi ile yapılan değişiklik ile 634 sayılı KMK'ya göre; anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz. Görüldüğü üzere; mesken olarak kabul edilmiş bağımsız bölümlerde, avukatlık bürosu kurulmak istendiğinde; kat malikleri kurulunun oybirliği aranmaksızın, hukuk büroları kurulabilecektir<sup>391</sup>.

KMK madde 24, toplu yapılara kıyasen uygulanacaktır. Şöyle ki toplu yapı kapsamında bulunan bir bağımsız bölüm tapu kütüğünde mesken olarak görünürken bu bağımsız bölümün, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlere dönüştürülmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği gerekmektedir. Klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi toplu yapıda bulunan bir bağımsız bölümün mesken olarak kullanma amacı yukarıda sayılan işyeri ve işletmelere dönüştürülmek istendiğinde kat malikleri kurulu kararı gerekmektedir. Bu durumda ortaya çıkan bir sorun olarak; toplu yapı bünyesinde bulunan hangi kat malikleri kurulunca karar alınması gerekecektir. Öktem Çevik'e göre; bir bloğa ait ortak yerlerde bu yönde değişiklik yapılacak ise bu değişikliğe ilişkin karar alma yetkisi, blok kat malikleri kuruluna aittir. Adanın ortak yerlerine ilişkin bir değişiklik söz konusu ise ada kat malikleri kurulu, toplu yapıya ilişkin ortak yerlerde ise toplu yapı kat malikleri kurulu yetkilidir. Bu husus KMK

<sup>391</sup> Aynı şekilde kat malikleri kurulunun oybirliği yahut izni aranmaksızın mesken nitelikli bağımsız bölümlerde serbest muhasebeci, mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik büroları kurulabilmektedir. Bu konuda yasaklama getiren yönetim planları geçerli olmamaktadır.

madde 69'da düzenlenmiştir ancak ortak yer niteliğinde olmayan ve bir bloğa ait bağımsız bölümde değişiklik yapılması durumunda buna ilişkin kararın alınması nasıl olacak hangi kurul karar verecektir. Öktem Çevik'e göre bunun cevabı, toplu yapı kat malikleri kurulumdur. Nedeni ise bir bloğa ait bağımsız bölümde değişiklik yapılması istense bile blok toplu yapının içerisinde onun kapsamında yer almaktadır. Bağımsız bölümde, açılmak istenen gıda yeri yahut eğlence yeri açısından hem toplu yapı malikleri hem de üçüncü kişiler faydalanacaktır. Böylece toplu yapı içerisinde bulunan bir bağımsız bölümün kamuya açılması söz konusu olacaktır. Bu durum ise toplu yapının iç güvenliğini ve menfaatini kapsadığı ve bağımsız bölümün niteliğinin değişmesi tüm toplu yapıyı ilgilendiren bir durum olduğu için toplu yapı kat malikleri kurulunca karar alınması gerekmekte olduğunu belirtmektedir<sup>392</sup>.

Şengül ise bu görüşe katılmamakta olup, Kat Mülkiyeti Madde 69'da düzenlenen kurul yetkilerinden toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkisinin yalnızca toplu yapıya ait yerler kapsamında olduğunu ifade etmiştir. Bu doğrultuda madde 24'ün bir bağımsız bölümün özgülendiği amacın değiştirilmesine ilişkin bir düzenleme getirmesinden yola çıkarak, madde 69 kapsamında toplu yapı bünyesindeki blok yapıların kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin yönetiminin yine o blok kat malikleri kuruluna ait olacağını ifade ederek, bağımsız bölümlerdeki tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı yerlerin madde 24/2 kapsamında tür değişimi için değişiklik istenen blokta yer alan blok kat malikleri kurulunun oybirliği gerektiğini ifade etmektedir<sup>393</sup>.

Bizim de katıldığımız Şengül'ün görüşü kapsamında toplu yapı kapsamında bulunan bir bağımsız bölümde tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bir yerin madde 24/2 kapsamında; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlere

<sup>392</sup> Öktem Çevik, s. 159.

<sup>393</sup> Şengül KMK madde 24/2'deki yetkinin kural olarak blok kat malikleri kuruluna ait olduğunu ifade etmekte ise de bu kuralın her durumda geçerli olmayacağını da belirtmiştir. Buna göre iki ölçüt getirerek, bağımsız bölümün özgülendiği amacın değiştirilmesi toplu yapı bünyesindeki başka blok yahut münferit bağımsız bölümlerin güvenliğini tehlikeye düşürüp düşürmeyeceğini yahut rahatsız edip etmeyeceğinin araştırılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu yöndeki tespit ile kararın alınmasında blok veya toplu yapı kat malikleri kurulunun hangisinin yetkili olacağı sonucuna varmaktadır. Diğer ölçüt ise yönetim planında blok ve toplu yapı kat malikleri kurulları arasında bu hususa ilişkin bir yetki paylaşımı olması halinde sorunun bu şekilde çözümlenecek olmasıdır. Bkz, s.565-567.

dönüştürülmesi için karar alınması gereken kurulun, KMK madde 69 ve madde 24 birlikte irdelendiğinde blok kat malikleri kurulu olması gerektiği kanaatindeyiz. Çünkü madde 69/3'de açıkça toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetileceği ifade edilmiştir. Aynı maddenin 1. fıkrasında ise 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 yönetileceği hükmü kapsamında bu yönde bir kararın blok kat malikleri kurulunca alınması gerektiği görülmektedir.

Toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkisinin, toplu yapı temsilciler kuruluna verilmediğini düşündüğümüz bir toplu yapı uygulamasında, tüm kat malikleri tarafından oybirliği gerektiren bir kararın alınması imkansız hale getirecektir. Bu şekilde söz konusu bağımsız bölümün tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı olması halinin madde 24/2 kapsamında kat maliklerinin oybirliği ile değiştirilmesi mümkün olmayacaktır. Daha önce belirttiğimiz üzere bu yönde bir kararın alınması için kat malikleri kurulunun oybirliği şartı aranmıştır. Bu kapsamda tüm kat maliklerinin kat malikleri kuruluna katılması ve tüm oyların aynı yönde olması gerekmektedir. Sayıları binleri bulan sitelerde bu şekilde bir toplanma ve oybirliği kararının çıkması neredeyse imkansızdır. Bu açıdan ilgili maddenin uygulanabilmesi için kararın blok kat malikleri kurulunda alınması gerekmektedir. Blok kat malikleri kurulunca, karar alınmasının mutlak olmadığı ve yukarıda belirtildiği şekilde toplu yapıların güvenliğini tehlikeye düşüren yahut rahatsızlık verici bir nitelikte bir tür değişimi olacağı söz konusu ise toplu yapı kat malikleri kurulu karar alabilecektir. Yönetim planında, bu yönde bir düzenleme var ise yönetim planının ilgili maddeleri uygulanacaktır. Şengül'ün bu yöndeki görüşlerine de katılmaktayız<sup>394</sup>.

KMK madde 24'de açıkça belirtildiği şekilde tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün kullanılma amacının değişmesi söz konusu olduğunda kat malikleri kurulunun oybirliği aranmaktadır. Karıştırılmaması gereken konu; işyeri olarak kullanılan bir yerin mesken olarak kullanılması istendiğinde yahut yine işyeri olarak

---

<sup>394</sup> Şengül, s. 566-567.

kullanılan bir bağımsız bölümün başka nitelikte bir işyerine dönüştürülmesi istendiğinde kat malikleri kurulunun oybirliği aranmayacaktır. Burada kanun madde 24/1'deki yasakların kesin olduğu akılda tutulmalıdır<sup>395</sup>.

#### 3.1.6.4.2. Bağımsız Bölüm İlavesi

KMK madde 44 kapsamında “Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24’üncü maddenin ikinci<sup>396</sup> fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi; anagayrimenkulün bu inşaattan 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; ilave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14’üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayısıyla 13’üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması; şarttır.”

Anagayrimenkulde yapılacak en kapsamlı ve en önemli değişikliğin bağımsız bölüm ilavesi olduğu ortadadır. Söz konusu bağımsız bölümler; anagayrimenkulün üzerine, zemine, bodrum katına veya arsanın boş kısmına yapılabilir. Bu ilave tam bir kat inşaatı olabileceği gibi çekme kat yerine tam kat yapılması şeklinde de olabilir<sup>397</sup>. Bu şekilde bir bağımsız bölüm ilavesi için kanunun aradığı ilk şart kararın, oybirliği ile alınmasıdır. KMK’nın 44’üncü maddesi kararın açıkça, kat malikleri kurulu tarafından verilmesi gerektiğini belirtmiş olmakla kat maliklerinin ayrı ayrı veya birlikte verecekleri yazılı onaylarının geçerliliği olmadığı sonucu doğmaktadır<sup>398</sup>. Bir diğer koşul, anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı son hale göre ilaveler de dahil tüm

<sup>395</sup> Germeç, s. 564.

<sup>396</sup> KMK madde 24/2 “Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir.”

<sup>397</sup> Pulak, s. 610.

<sup>398</sup> Pulak, s. 611.

bağımsız bölüm sayısına göre yeni arsa paylarının belirlenmesidir. Arsa paylarının usulüne göre yeniden ve oybirliği ile tespit edilmesi gerekmektedir. Bir diğer koşul ise ilave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle kat irtifakı kurulacak, bunun anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi gerekecektir.

Maddenin 2'inci fıkrasında, bu nitelikteki değişiklikler, ilave ve genişletmelere kat malikleri kurulunda olumlu oy vermiş olmasına rağmen masraflarına katılmak istemeyen kat malikinin arsa payından, bu ilaveler sebebi ile azalan kısmının, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senetle belirtilir. Bu şekilde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olacaktır. Bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir. Yeni yapılan bağımsız bölüm ilavesi sadece mesken olarak değil, işyeri amaçlı da yapılabilir. Kat Mülkiyeti madde 24/2'de sayılan yerlerin tümü açısından söz konusu ilaveler yapılabilir.

KMK madde 44, toplu yapılar açısından kıyasen uygulanacaktır. Toplu yapı kapsamında yer alan bloklara, blok niteliği taşımayan yapılara; kat ilavesi yahut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin ya da bodrum katlarında, arsanın boş alanlarında madde 24/2 kapsamındaki yerlerin sonradan yapılması için kat malikler kurulun oybirliği ile karar vermesi gerekmektedir. Toplu yapılarda yer alan hangi kurulun, bağımsız bölüm ilavesi hususunda yetkili olduğu kanun kapsamında düzenlenmemiştir. Bağımsız bölüm ilavesi, blok yapılarda yahut blok niteliği taşımayan yapılarda ya da toplu yapı ortak yerlerine kanunun 24'üncü madde 2.fıkrasında sayılanların ilave edilmesi şeklinde olsun, tüm toplu yapı maliklerini ilgilendirdiği açıktır. Kanaatimizce, toplu yapı kapsamında kalan herhangi bir alana bağımsız bölüm ilavesinde, tüm toplu yapı maliklerinin oybirliği gerekmektedir. Anagayrimenkule yapılan inşaattan sonra, yeni ilaveler kapsamında; bütün bağımsız bölümlere tahsis

olunacak arsa payları yeniden ve oybirliği ile tespit edilecektir. Arsa payları oranında değişiklik yapılmasını gerektirecek kadar önemli bir yeniliğin tüm toplu yapı maliklerinin, oybirliği ile olması kanaatindeyiz.

#### 3.1.6.4.3. Temliki Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri

KMK madde 45’de anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolması gibi temliki tasarruflar ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir. Söz konusu hüküm emredici nitelikte olup, bütün kat maliklerinin vereceği bir karar olmadan temliki tasarrufların yapılamayacağı görülmektedir. Maddede sayılan anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi yahut bölünen kısmının mülkiyetinin başkasına devrolması şeklinde sayılan temliki tasarruflarda bir sınırlama yoktur. Bunu maddedeki “gibi” sözcüğünden anlamaktayız. Temliki tasarruf şeklinde olan ve maddede sayılmayan hallerde de yine KMK madde 45 uygulama alanı bulacaktır. Bununla birlikte anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi gibi işlemler için İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuata uygunluk gerekmektedir. Yürürlükteki mevzuata aykırı şekilde yapılacak olan temliki tasarrufların tüm kat maliklerinin vereceği bir karar ile hukuka uygunluk kazanamayacağı ortadadır<sup>399</sup>.

KMK madde 45’in devamında anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabileceği düzenlenmiştir. Maddede geçen “gibi” kelimesinden görüleceği üzere anayapının dış duvarlarının, çatı veya damın reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabileceği sadece anayapının dış duvarları ile çatı veya dam ile sınırlı değildir<sup>400</sup>. Burada sayılanların dışında, ortak yerlerin kiraya verilmesi, bütün kat maliklerinin oybirliği ile olacaktır. Maddede geçen reklam

<sup>399</sup> Pulak, s. 619.

<sup>400</sup> Öktem Çevik, s. 166; Pulak, s. 620.

amacıyla kiraya verme durumu aynı şekilde sınırlayıcı olmayıp, başka amaçlarla kiralama işlemi yapılabilir<sup>401</sup>.

Yargıtay'ın bir kararında; “anagayrimenkulün ortak yerine kurulan baz istasyonunun kaldırılması ve ecrimisil konulu davada, anagayrimenkulda A-B-C-D adlı dört blok bulunmaktadır. Kurulan baz istasyonu A blok cephesine caddeden bakıldığında sol yönde 3. normal kat hizasına gelmekte olup çatıya kadar çıkmaktadır. Buranın anagayrimenkula ait ortak yer olduğu görülmektedir. Yerleşik Yargıtay kararları kapsamında KMK madde 45 değerlendirildiğinde, ortak yerlerin her ne amaçla olursa olsun kiraya verilmesinde anılan yasa kuralına uyulması koşulu aranmaktadır. Somut olayda anagayrimenkula konu dört blok söz konusu olduğu belirtilerek A blokta baz istasyonunun kurulmuş olduğu yer anagayrimenkulün ortak yeri bulunduğu cihetle baz istasyonu kurulmak üzere buranın kiraya verilmesi için salt o bloktaki kat malikinin değil, anagayrimenkulda yer alan tüm blok kat maliklerinin buna oybirliğiyle karar vermiş olmaları gerekir. Ortada bu nitelikte bir kat malikleri kurulu kararı bulunmadığına göre mahkemenin davayı kabul etmiş olmasında bir isabetsizlik

<sup>401</sup> Örneğin anayapının teras yahut çatısına baz istasyonu kurmak için yahut ortak yerlerin kiraya verilmesi için yine tüm kat maliklerinin oybirliği gerekecektir. Söz konusu durumlara yönelik kararlara baktığımızda; Yargıtay kararına konu bir olayda, anagayrimenkulün ortak yerinin GSM (cep telefonları) sisteminin kurulması için kiraya verildiği, davalı tarafından bu sistemin kurulduğu ve KMK'nın 16. ve 45. maddeleri uyarınca, ortak yere GSM sistemi kurulması yoluyla yapılan müdahalenin önlenmesi istenilmiştir. Yargıtay yaptığı incelemede “ Kat Mülkiyeti Yasası'nın 45. maddesi hükmüne göre, anagayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının (ortak yerlerin) kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak tüm kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir. Somut olayda dava konusu edilen ve GSM sisteminin kurulduğu alanın anagayrimenkulün ortak yeri olduğunda ve buranın kiraya verilmiş bulunduğu tartışma yoktur. Sözü edilen ortak yerin davalı şirkete kiralanması konusunda anagayrimenkuldaki tüm kat maliklerince ve oybirliğiyle alınmış bir karar da bulunmamaktadır.” denmiştir. Devamında ise davalı GSM şirketi ile yapılan kira sözleşmesinden sonra bu sözleşme kapsamında kiracıdan alınan paraların yönetici tarafından vadeli banka mevduatına yatırılarak değerlendirilmesine onay verilmesinin, anayapıya ait ortak yerde kurulmuş olan GSM şirketine ait sistemin kurulmasına onay verilmesi anlamı taşıyamayacağını da belirtmiştir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2007/1778E., 2007/4038 K. ve 08.05.2007 T.

Benzer yönde bir diğer karara baktığımızda; binanın ortak yeri olan terasa davalı şirkete ait anten ve trafo kurulması işlemine karşı eski hale getirme davası açılmıştır. Ortak yer olan terasa anten direkleri, trafo, GSM ses titreşimi kuvvetlendirici tesisler kurulmuştur. Kira sözleşmesi davalı şirket ile yönetici arasında yapılmış olup daha sonra yönetim kurulu toplantısında kiraya verilme kararı ortak yerin firmasına kiraya verilmesi kat malikleri kurulunun onayına sunulmuş ve toplanan kat malikleri kurulu bu girişimi uygun bularak onamıştır. Ancak KMK'nın 45'inci maddesine göre ana yapının dış duvarlar, çatı ve dam gibi ortak yerleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine kiraya verilebilir. Söz konusu toplantıya bağımsız bölüm sahiplerinin tamamı katılmadığı gibi, katılanların bir bölümünün de kat maliki olmadıkları anlaşılabilir olduğundan davanın kabulüne verilen karar Yargıtay tarafından onanmıştır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2000/9913 E., 2000/10786 K. ve 17.10.2000T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/Yargitay/BilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 28.02.2020.



olmadığı kararı verilerek yerel mahkemenin kararı onanmıştır”<sup>402</sup>. Yargıtay kararında görüldüğü üzere, toplu yapı kapsamında, temlik tasarruflar ve önemli işler yapılacak ise tüm toplu yapı kat maliklerinin bu konuda oybirliği ile karar vermesi gerekmektedir. Kanunun 45’inci maddesinde temlik tasarruflar ve önemli yönetim işleri açısından kat malikleri kurulu kararı aranmamıştır. Dolayısıyla toplu yapı kat malikleri kurulu toplanmadan, tek tek kat maliklerinin oyu, haricen alınabilecektir.

## 3.2. TOPLU YAPI KURUL KARARLARINA KARŞI HUKUKİ BAŞVURU YOLLARI

### 3.2.1. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davası

Klasik kat mülkiyeti hükümleri kapsamında kanunun 33’üncü maddesinde yer alan düzenleme ile kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine; kurul toplantısına katılan ancak 32’inci madde hükmü gereğince, aykırı oy kullanan her kat maliki, karar tarihinden başlayarak bir ay içerisinde; toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içerisinde ve her durumda; karar tarihinden başlayarak altı ay içerisinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde iptal davası açılabilecektir. Kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı hallerde süre koşulu aranmaz. Hükümde yer alan şartları tekrar incelediğimizde, öncelikle kat malikleri kurulunca alınan bir karar olmalı, söz konusu karara karşı dava açacak kişiler kat maliki olmalıdır. Dava açacak kat malikleri kararın alındığı toplantıda aynı kanunun 32’inci maddesi kapsamında aykırı oy kullanmış olmaları yahut toplantıya katılmamaları gerekmektedir<sup>403</sup>. Kararın iptalini isteyen her

<sup>402</sup> Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2005/666 E., 2005/1889 K. ve 08.03.2005 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T.: 28.02.2020.

<sup>403</sup> Konuya ilişkin Yargıtay kararında; “Davacı vekili, müvekkilinin F1 Evleri Toplu Yapı Yönetimi bünyesinde bulunan davalı kooperatifin üyesi olduğunu, 2006 yılından itibaren toplu yapı yönetiminin talebi ile konut hizmetleri nedeniyle aidat ödeneceğinden bahisle davalı kooperatifin aidat miktarlarının artırıldığını, müvekkilinin de istenilen aidat bedellerinin tamamını davalı kooperatife ödediğini, ancak daha sonra F1 Evleri Toplu Yapı yönetimine verilecek aidatın, bilfiil konutlarda oturan ve hizmet alan konut sahiplerinden istenildiğini öğrendiğini, müvekkilinin ise henüz tamamlanmamış ve iskan ruhsatı alınmamış konutunun bulunduğu, bu nedenle F1 Evleri Toplu Konut Yapı yönetiminin, hiçbir hizmetinden fiilen yararlanmadığını, davalı kooperatifin gerçek durumu gizlediğini ileri sürerek, 2006 yılı ve sonrasında ödenen aidatlarla ilgili olarak alınan genel kurul kararlarının yasalara aykırılığı nedeniyle yokluğunun tespitine 2006-2011 yıllarında üst yönetim aidatı olarak müvekkilinden haksız olarak alınan toplam 8.496,50 TL'nin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili, davanın zamanaşımına uğradığını, genel kurul kararlarının iptali davasının bir ay içerisinde açılması gerektiğini,

kat maliki, toplantıya katılmış ve aykırı oy vermiş ise karar tarihinden itibaren bir ay içerisinde, toplantıya katılmamış ise kararı öğrendiğinden itibaren bir ay içerisinde ve her iki durumda en geç karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesine başvurarak kat malikleri kurulu kararının iptali için dava açması gerekecektir<sup>404</sup>. Kat malikleri kurulu kararının yok veya mutlak butlanla hükümsüz olması halinde süre koşulu aranmamaktadır. Bu nitelikte kararların alındığı kurullarda kararların iptali için her zaman dava açılacaktır<sup>405</sup>.

Toplu yapı kurulları açısından ise KMK madde 33'ü değerlendirdiğimizde aynı hükümlerin uygulanacaktır. Toplu yapılarda yer alan kurullara kapsamında, gerek blok kat malikleri kurulu, gerek ada kat malikleri kurulu gerek toplu yapı kat malikleri kurullarında alınan kararlara karşı KMK madde 33 uygulanarak iptal davası açılacaktır.

---

beş yıl sonra geriye dönük olarak iptal davası açılmayacağını, davacının konutu kullanmamasının Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince aidat ödemeyeceği anlamına gelmediğini savunarak, davanın reddini istemiştir. Mahkemece, iddia, savunma, bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre; aidat miktarlarının artırılmasına ilişkin genel kurul kararlarının yok hükmünde sayılmayacağı, davalı kooperatifin topladığı aidatların bir kısmının site üst yönetimince alınan karara istinaden dairelerini kullanan üyeler yönünden site yönetimine devretmesi, ancak oturmayan üyeler yönünden ise kooperatif aidatı adı altında toplanan fazla kısmı üyelere iade etmemesinin kooperatif yönetim kurulu üyelerinin sorumluluklarını gerektirebileceği, ancak yapılan bu işlemin kooperatif aidat miktarlarının belirlenmesine ilişkin genel kurul kararlarında ayrıntısı ile belirtilmediğinden ve davacı tarafın aidatların belirlenmesine ilişkin genel kurul kararlarına itirazda bulunmayıp yasal süresi içerisinde iptal davası açmadığından geriye dönük olarak bu genel kurul kararlarının iptali için dava açmasının hem süre yönünden, hem de genel kurul kararlarına katılmasına rağmen itirazda bulunmaması nedeni ile mümkün olmadığı, bu nedenle davacının fazladan ödediği aidatların iadesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Karar onanmıştır.” Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 2013/1140 E. 2013/1983K. 28.03.2013 T. Başka bir kararda; “01.06.2014 tarihli olağanüstü kat malikleri genel kurul toplantısının iptaline karar verildiği, kararın kesinleşmesi halinde dahi iptal kararı geriye yürümeyeceğinden kesinleşme tarihi itibarı ile sonuç doğuracağı gibi, üst yönetim toplantısının bu nedenle iptalinin istenemeyeceği, 634 sayılı Kat mülkiyeti Kanununun 33. maddesi uyarınca davacının toplantıya katılmasının söz konusu olmadığı gibi iptalini isteme yetkisinin bulunmadığı, ayrıca iptal kararının kesinleşmesi halinde dahi alınan kararlar yönünden kat malikleri genel kurulunda ve üst yönetimde durumun değerlendirilmesinin gerektiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; davalı ...'ın 01.06.2014 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında E-4 Blok yöneticisi seçildiği anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, yönetici atanması ve yöneticiye ücret belirlenmesine ilişkin kararlar iptal edilinceye kadar geçerli olup yeniden yönetici atanana veya yönetici seçimi kararının iptal edildiği tarihe kadar seçilen yöneticinin görevi devam edeceği gibi, iptal kararı geriye doğru yürümez. Söz konusu davalının toplu yapı yönetim kurulu başkanlığı seçiminde bir usulsüzlük olmayıp yönetim planının ilgili maddesi uyarınca seçildiği anlaşılacakla, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına karar verilmiştir.” Yargıtay 20 Hukuk Dairesi, 2017/847 E. 2017/6512 K. 19.9.2017 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 08.12.2021.

<sup>404</sup> Germeç, s. 790.

<sup>405</sup> Örneğin; anagayrimenkulün ortak yerlerinin kumarhane olarak kullanılması konusunda alınan bir kararın iptali için süre koşulu aranmamaktadır. Temlik tasarruflara konu veya önemli yönetim işlerinin yapılması için aranan tüm kat maliklerinin verecekleri oy olmadan bu şekilde bir işlemin kurulması kapsamında açılacak iptal davasında süre koşulu aranmayacaktır. Bkz. Germeç, s. 790.

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali için; daha önce, karara olumlu oy vermiş tüm kat maliklerine karşı dava açmak gerekirken 5711 sayılı kanunun 19'uncu maddesi ile getirilen 14/11/2007 tarihli yasa değişikliği ile KMK madde 38 “Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.” hükmü getirilmiştir. Bu madde ile özellikle toplu yapılar açısından getirilen düzenleme ile toplu yapı kurullarında alınan kararlara karşı iptal davaları; ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye karşı açılacaktır. Toplu yapı kurullarında alınan kararlara karşı iptal davası açılabilmesi açısından KMK madde 33'de yer alan hak düşürücü sürelerle uyulması gerekmektedir. Söz konusu iptal davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olup, yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

### 3.2.2. Hakimin Müdahalesi

Hakimin müdahalesi, KMK madde 33/1 son cümlede düzenlenmiştir. Buna göre; “Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteyebilir.” Söz konusu hüküm incelendiğinde; kat malikinin veya kat malikine ait dairede yahut müstakil bölümde; kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı şekilde faydalanan kimsenin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde; zarar gören kat maliki mahkemeye başvurarak hakimin müdahalesini isteyebilecektir. Burada görüldüğü üzere dava açma hakkı kat malikine verilmiştir<sup>406</sup>.

<sup>406</sup> Konu ile ilgili bir kararda; “Davacı kiracı açtığı bu dava ile, bağımsız bölümünde kira akdine dayanarak oturduğu davalı kat malikinin, kat mülkiyetine tabi binanın kat malikleri kurulunun ferdi ısınmaya geçilmesine ilişkin kararına rağmen bağımsız bölümde kat kaloriferi tesis etmediğinden, tesisatın kendisi tarafından yapılmasına, ancak giderlerin kira parasından mahsup edilmesine izin verilmesini istemiş olup, mahkemece dava kabul edilerek o yolda hüküm tesis edilmiştir. Mahkemece uygulandığı bildirilen Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri kiracıya kat malikleri aleyhine böyle bir dava açmaya izin vermemektedir. Kat Mülkiyeti Kanununun hakimin müdahalesine ilişkin 33'üncü maddesi

Kanun kapsamında yerine getirilmeyen borç ve yükümlülükleri geniş düşünmek gerekmektedir. Örneğin; ortak yerlerin onarım, bakım masrafları, işletme giderlerinden kendisine düşen pay olabileceği gibi; parasal durumun yanı sıra, kat maliklerinin doğruluk kaidelerine uyma, birbirleriniz rahatsız etmeme, birbirlerinin haklarını çiğnememe, mimari durumu koruma, zorunlu hallerde bağımsız bölüme girilmesine izin verme, bağımsız bölümü amacı dışında kullanmama, ahlaka ve adaba aykırı davranmama gibi genel anlamda komşuluk hukuku kurallarına uymayı sayabiliriz<sup>407</sup>. Bu kapsamda; hakları zarar gören kat malikleri, KMK madde 33 kapsamında mahkemeye başvurarak hakimden müdahale isteyebilir<sup>408</sup>. KMK madde 33 kapsamında hakimin müdahalesi talebi sadece kat malikleri tarafından yapılacaktır. Bu davada husumetin kime yöneltileceği uygulamada sorunlara yol açabilmektedir. Bölge Adliye Mahkemesi bir kararında; “kat mülkiyeti kanununun uygulanmasından doğan anlaşmazlıklarda KMK'nın 33'üncü maddesi uyarınca mahkemeye başvurarak hakimin müdahalesini isteyen kimsenin husumeti kime yönelteceği sorunu karşımıza çıkmaktadır. Bu husus uyuşmazlığın niteliğine göre değişmektedir.” şeklinde görüşünü açıklamıştır. Bu kapsamda; hakimin müdahalesi istendiğinde, esasa girilerek somut uyuşmazlıkta davalının taraf ehliyeti olup olmadığı incelenerek hüküm kurulacaktır<sup>409</sup>. Örneğin; kira

---

yalnız kat maliklerine mahkemeye müracaat hakkını verdiği için, taraflar arasındaki bu uyuşmazlık, Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri dairesinde çözümlenebilecek ve müddeabihin miktarına bakılmaksızın Sulh Mahkemesinde görülecek davalardan olmadığı cihetle, yazılı olduğu şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir. Dava, niteliği itibarıyla kiracı ile kiralayan arasında kira akdine dayalı bir uyuşmazlığa ilişkin olup Borçlar Kanununun bu konudaki hükümlerine göre ve genel görev kuralları dairesinde çözümlenmelidir.” Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 1992/3531 E. 1992/4741 K.28.05.1992. Aynı yönde; “Kat Mülkiyeti Kanununun hakimin müdahalesine ilişkin 33'üncü maddesi de kat malikleri kurulunun yada yöneticinin aldığı karara karşı hakime başvurma hakkını yalnız kat malikine vermiştir. Mahkemece de davaya bu yasa hükmü uyarınca bakıldığına göre davacı kiracının bu kanun uyarınca aktif husumet ehliyeti olmadığı dikkate alınarak davanın bu yönden reddine karar verilmesi gerekirken davaya bakılarak yazılı olduğu şekilde hüküm tesisi yasaya aykırı bulunmuştur.” Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 1992/4179 E. 1992/5244 K. 05.06.1992 T. <https://www.lexpera.com.tr/E.T.08.11.2021>.

<sup>407</sup> Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.84; Öktem-Çevik, s. 177; Pulak, s. 482.

<sup>408</sup> Yargıtay kararında; “Mahkemece, defter ve belgelerin yeni yönetime tesliminin sağlanması hususunda mahkemeye yasayla verilmiş bir görev ve yetki olmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir. Kat irtifakı veya kat mülkiyetli anagayrimenkullarda tutulması yasal gereklilik olan defterler ile saklanması gereken belgeler, bunları görevleri gereği ellerinde bulunduran yöneticilerin şahsi malları olmayıp, görev süresinin sonunda yeni yönetime teslim edilmesi gerekir. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre de, eski yöneticinin yönetim ile ilgili defter, makbuz ve diğer belgeleri yeni atanan yöneticiye tesliminden kaçınması halinde, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 33'üncü maddesi uyarınca hakimin müdahalesinin istenebileceği ve hakim kararı ile bu belgelerin tesliminin sağlanabileceği kabul edilmektedir.” Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2009/946 E., 2009/1359K., 19.2.2009 T. <https://www.lexpera.com.tr/E.T.08.11.2021>.

<sup>409</sup> “Tüm dosya kapsamına göre davanın dava konusu taşınmazın maliki olmayan davalılara karşı ve kiralanmadan da önce var olan sızıntı nedeniyle oluşan hasar dan dolayı hakimin müdahalesi ve tazminat istemine ilişkin olduğundan hasarın varlığının tespit edilmesi durumunda sorumlunun kusurlu olan

sözleşmesi gereğince, kalorifer yahut kapıcı giderlerinin ödenmesi kiracı tarafından karşılanacak ise bunları zamanında ödemeyen kiracı ve aynı zamanda kat maliki aleyhine borcun yerine getirilmesi için sulh hukuk hakimine başvurulabilir. Bu durumda kiracı ve kat maliki müteselsilen sorumludur ancak KMK madde 22 kapsamında; kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı kadardır. Söz konusu madde 33’de düzenlenen hakimin müdahalesini aynı kanunun 32. maddesinin 3. fıkrası ile birlikte değerlendirilmelidir. Şöyle ki, anagayrimenkulün kullanılmasından yahut yönetiminden dolayı kat malikleri arasında yahut bunlarla yönetici ve denetçiler arasında ya da yönetici ile denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır. Malik ile diğer malik yahut malik ile yukarıda sayılan şekilde bağımsız bölümden faydalanan arasında bir uyuşmazlık çıktığında öncelikle kat malikleri kurulunda bu sorunun çözümü görüşülmelidir. Kat malikleri kurulu kararına razı olmayan kat maliki ancak bu aşamadan sonra KMK madde 33 kapsamında hakimin müdahalesini isteyebilir<sup>410</sup>.

Toplu yapılar açısından değerlendirdiğimizde, toplu yapı maliklerinin yahut faydalanma hakkına sahip kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde diğer kat maliklerinin önce toplu yapı kurullarına başvurarak anlaşmazlığın çözülmesini isteme bunun mümkün olmaması halinde de sulh hukuk mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı vardır.

### **3.3. TOPLU YAPILARIN SONA ERMESİ**

#### **3.3.1. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi**

Kat mülkiyetinin sona ermesi, KMK’nın 46, 47 ve 48’inci maddelerinde düzenlenmiştir. Aynı kanunun 74’üncü maddesinde; toplu yapılar için öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, işbu kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da

---

bağımsız bölüm maliki olacağından ve de tapu kayıtlarının aleniyeti ilkesi gereği tapu malikinin belirlenmesinin mümkün olmasına rağmen kat maliki olmayan davalılara yönelik açılan davanın ilk derece mahkemesince husumet yönünden reddine karar verilmesinde usul ve esas yönünden hukuka aykırılık uygun bulunmadığından, davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.” Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 17. Hukuk Dairesi, 2017/40 E. 2017/58 K., 10.2.2017 T. <https://www.lexpera.com.tr/E.T.08.11.2021>.

<sup>410</sup> Öktem Çevik, s. 179.

aynen veya kıyas yoluyla tatbik edileceği de hüküm altına alınmıştır. KMK kapsamında kurulan toplu yapılardan söz edebilmek için toplu yapıyı oluşturan parsel ya da parsellerin tümünde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olması şarttır. Bu açıdan; toplu yapıların mahiyetine uygun düştüğü ölçüde, kat mülkiyetinin sona erme hallerinin toplu yapıların sona ermesi için de uygulanacağı kanaatindeyiz. Bu bölümde incelenecek olan sona erme halleri; KMK hükümlerince düzenlenen sona erme sebepleridir.

### 3.3.1.1. Anagayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması ve Kamulaştırma

KMK'nın 6'ncı bölümü kat mülkiyeti ve kat irtifakının sona ermesini düzenlemektedir. Alt başlığında, kat mülkiyetinin sona ermesi yer almakta olup, 46'ncı maddenin başlığı da anagayrimenkulün arsasıyla birlikte sona ermesi ve kamulaştırmadır. Ayrıca bu maddenin ilk beş fıkrasında sicilden silinme ve sonuçlarını düzenlemektedir. Devamında yer alan 6 ve 7'inci fıkralar taşınmazın yok olması ve kamulaştırılmasını düzenlemektedir. Karışıklığa mahal vermemek adına kanundaki düzenleme yolunu takip ederek açıklamalarda bulunacağız.

KMK madde 46/1'de kat mülkiyetinin, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi ile sona ereceği ifade edilmiştir. Sicil kaydı bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir. Söz konusu gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlar ile bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır. Burada öncelikle dikkat edilecek husus, tüm kat maliklerinin talebinin olmasıdır. Bir veya birden fazla kat malikinin yazılı olarak başvurması ile kat mülkiyeti düzeninden çıkılarak paylı mülkiyet düzenine geçilmesi söz konusu değildir. Kat mülkiyeti sicilinden silinme isteminde olan kat malikleri, arsa payları oranında gayrimenkul üzerinde paylı mülkiyet hükümleri kapsamında malik olacaklardır. Bir bağımsız bölüme birden fazla malik sahipse, bu bölüme ait arsa payı o maliklerin bağımsız bölümlerdeki hissesine göre paylaşılacak

ve her bir paydaşın payı ayrılacaktır.<sup>411</sup> Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin tek bir kişinin mülkiyetinde toplanması halinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez. Bu halde, tüm bağımsız bölümlerin maliki, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi için yazılı talepte bulunmalıdır<sup>412</sup>.

Maddenin devamında, bağımsız bölümlerden biri, bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez. Bağımsız bölümlerin üzerine üçüncü kişi lehine verilmiş intifa hakkı veya ipotek kurulmuş ise yahut tapuya şerh edilmiş bir taşınmaz satış vaadi veya kira sözleşmesi var ise bu kayıtlar yasal olarak silinmedikçe, kat mülkiyeti kaydı silinemez<sup>413</sup>. Burada lehine aynı hak yahut sicile şerh verilen kişisel bir hakla kayıtlanmış bulunan kişinin izniyle bu kayıtların silinmesi gerekmektedir. Aksi halde kat mülkiyetinden genel mülkiyete geçiş söz konusu olamayacaktır. Söz konusu maddenin devamında; kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adi mülkiyet gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunacağı düzenlenmiştir<sup>414</sup>. Bağımsız bölüm üzerinde aynı veya sicile şerh edilmiş hakka sahip kişinin; bu hakkının yeni oluşacak tapu kaydına aktarılmasını kabul etmesi şartı ile kat mülkiyeti kaydının silinmesi ve adi mülkiyete geçilmesini kabul etmesi halinde uygulanacaktır<sup>415</sup>. Burada üç husus söz konudur. Öncelikle; bağımsız bölüm üzerinde aynı veya tescilli bir şahsi hakka sahip bir kişi

<sup>411</sup> Örneğin; bir bağımsız bölüme ayrılan arsa payı 1/12, üç kişi bu bölümde paydaş ise genel tapu kütüğünde bu maliklere ait olmak üzere 1/36, 1/36,1/36 şeklinde pay yazılacaktır. Bkz. İzahname, s 48. Arpacı, s. 193.

<sup>412</sup> KMK'nın 46'ncı maddesinin 3'üncü fıkrasında geçen adi mülkiyet terimini kullanılmaktaki maksat, özel bir mülkiyet çeşidi olan kat mülkiyetinin TMK'da düzenlenen taşınmaz mal mülkiyetine çevrilmesi halidir. Burada tüm mülkiyetin tek bir kişide toplanması halinde paylı mülkiyete konu olamayacağı için kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi tabiri kullanılmıştır. Bkz. Germeç, s.1145; Arpacı alalade terimini de kullanmıştır, bkz. KMK ve Açıklaması s. 192.

<sup>413</sup> Germeç, s. 1145.

<sup>414</sup> Örneğin, A'nın bağımsız bölümü B lehine ipotek hakkıyla kayıtlanmış ve B bu ipoteğin A'ya ait paylı mülkiyet payına aktarılmasını kabul etmiş ise, kat mülkiyetine son verilip genel mülkiyete geçilebilecektir. Örnek için bkz. Arpacı, s. 194.

<sup>415</sup> Pulak, s. 627.

olmalı bu kişi hakkının korunduğunu bilerek yeni oluşacak tapu kaydına aktarılmasını kabul etmeli ve bu şekilde kat mülkiyetinden genel mülkiyete geçişi kabul etmelidir.

KMK madde 46'da; işbu maddenin başlığını almış olan konu; anagayrimenkulün arsası ile birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silineceği düzenlenmiştir. Kanun, sicil kaydının silinmesi hususunda genel hükümlere atıf yapmaktadır. Anagayrimenkul arsasıyla birlikte yok olduğunda yahut kamulaştırıldığında, açıklayıcı terkin TMK ve tapu sicil mevzuatı ilgili hükümlere göre yapılacaktır. Anagayrimenkulün arsası ile tamamen yok olması hali deprem, sel, toprak kayması gibi doğal afetlerden ileri gelebilir. Bu halde ortada bir gayrimenkul kalmadığı için kat mülkiyetinden de söz edilemeyecektir. Maddenin son fıkrasına, anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunacağı ve o bölümün malikine ödeneceği düzenlenmiştir. Toplu yapılar açısından, kat mülkiyeti hukuku genel hükümler aynen yahut kıyas yolu ile uygulanacağından; toplu yapı bünyesinde yer alan yapıların arsası ile birlikte yok olma yahut kamulaştırma durumlarında yukarıdaki açıklamalar geçerli olacaktır.

### 3.3.1.2. Anayapının Harap Olması

TMK'nın 717'inci maddesi taşınmaz mülkiyetinin kaybını düzenlemektedir. Bu hüküm uyarınca taşınmaz mülkiyeti taşınmazın tamamen yok olması ile sona erer. Taşınmazın tamamen yok olması halinde artık taşınmaz mülkiyetinden söz edilemeyeceği kanun hükmü ile kural altına alındığı için doğal olarak artık kat mülkiyeti ve toplu yapılardan söz edilemeyecektir. KMK'nın 47'inci maddesi anayapının tamamen harap olmasını düzenlemektedir. Bu madde uyarınca anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti sona erer. Öncelikle "harap" terimini incelediğimizde; TDK "bayındırlığı kalmamış, yıkılacak duruma gelmiş, yıkkın, viran" şeklinde tanımlamıştır<sup>416</sup>. Kanunun lafzı ve uyguladığı sonuçlar ile yorumlandığında ise anayapının yeniden kullanılabilir hale gelmesinin tümüyle olanaksız olmasıdır<sup>417</sup>. Anayapının tümüyle harap olması durumunda; anagayrimenkul üzerindeki kat

<sup>416</sup> <https://sozluk.gov.tr/> E.T. 08.12.2021.

<sup>417</sup> Pulak, s. 631.



mülkiyetinin kendiliğinden sona ereceği ifade edilmiş ise de buradaki kendiliğinden sona ermesi hali, tapu müdürlüğünce gereken işlemlerin kendiliğinden yapılacağı anlamında değildir<sup>418</sup>. Anayapının harap olması halinde ise varsa yönetici, yönetici bulunmuyor ise kat maliklerinin tapu sicil müdürlüğüne bildirmesi gerekmektedir<sup>419</sup>.

Anayapının tamamen harap olması halinde kat mülkiyeti sona erecek olup, malik ve malikler tarafından kat mülkiyeti esasına göre yeni bir yapı yapılmak istenirse, kat irtifakı ya da kat mülkiyetinin kurulmasına dair hükümler uygulanacaktır.

Anayapının kısmen harap olması halinde ise, anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının beyanlar hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3'üncü maddesinin 2'nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar. Anayapının bağımsız bölümlerinden birinin tamamen harap olması (anayapının kısmen harap olması) halinde, bağımsız bölümü harap olmuş kat malikinin, bu bölümü harap olduğu tarihten itibaren iki yıl içerisinde yeniden yaptırması gerekmektedir. Yapıtmaz ise diğer kat maliklerinin iki yıllık sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl içinde mahkemeye başvurarak, o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini isteme hakları mevcuttur<sup>420</sup>.

Kanun iki yıllık sürenin bağımsız bölümün harap olma tarihinden başlayacağını belirtmiştir. Harap olma zamanı, bağımsız bölümün zamanla eskiyip yıpranması olarak değil, üstteki katların çökmesi, yangın, deprem, bombardıman sonucu bağımsız bölümün başlı başına kullanılamaz olmasıdır. Dolayısıyla bu tarihten itibaren iki yıllık

<sup>418</sup> Germeç, s. 1151; Pulak, s. 631.

<sup>419</sup> İzahname, s. 48.

<sup>420</sup> Pulak, s. 632.

süre işleyecektir<sup>421</sup>. Bağımsız bölümün tamamen harap olması halinde arsa payının devrine geldiğimizde; öncelikle tamamen harap olmuş yer, bağımsız bölüm olmalı, harap olma tarihinden başlayarak iki yıl içerisinde bağımsız bölümün yaptırılmamış olması, devir için iki yıllık sürenin bitiminden itibaren bir yıl içinde mahkemeye başvurulması gerekmektedir.

Bağımsız bölümü harap olan kat maliki, bağımsız bölümü yaptıramamış ve olduğu gibi bırakmış ise, bu bağımsız bölümün arsa paylarını kendilerine devir isteyen diğer kat maliklerinin talebi doğrultusunda işlem yapmak gerekir. Bağımsız bölümü harap olan kat maliki, onarım ve tamirata başladığını, yapım işinin sürdüğü, gecikmenin haklı nedenle olduğunu ileri sürdüğünde mahkeme iddiaların doğruluğunu araştırmalı, böyle bir durumda derhal devir kararı verilmemelidir. Bu halde bağımsız bölüm malikine yapımın tamamlanması için makul bir süre verilmeli ve sürenin sonunda mahkemece karar verilmelidir<sup>422</sup>.

Harap olmuş ve maliki tarafından yaptırılmamış bağımsız bölümün arsa payının, diğer maliklere devri için arsa payının bedelinin saptanması gerekmektedir<sup>423</sup>. KMK'nın 47'inci maddesinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında devredileceği düzenlenmiştir ancak arsa payının hangi tarihteki değerinin esas alınacağı belirtilmemiştir. Burada KMK'nın 25'inci maddesinde yer aldığı şekilde kat mülkiyetinin devri mecburiyeti başlığı altında yapılan düzenlemeye baktığımızda, hükme en yakın tarihteki değerinin esas alınacağı ifade edilmiştir. Aynı şekilde bağımsız bölümün tamamen harap olması halinde devir oranında arsa payının değeri hesaplanırken hüküm tarihine en yakın tarihteki değeri esas alınacaktır<sup>424</sup>.

Yukarıda sayılan şartların varlığı halinde tamamı harap olmuş bağımsız bölüm talep eden kat maliklerine arsa payları oranında devir edilecektir. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının beyanlar hanesine işaret olunacaktır.

<sup>421</sup> Arpaç, s. 195; Germeç, s. 1152.

<sup>422</sup> Germeç, s. 1153.

<sup>423</sup> Burada talepte bulunan diğer bir bağımsız bölüm maliki olabileceği gibi, birden fazla bağımsız bölüm maliki veya tüm diğer kat malikleri olabilir. Arsa payını devir isteyen kat maliklerinin kendi arsa payları oranında devredilecektir. Bkz. Pulak, s. 632.

<sup>424</sup> Germeç, s. 1154-1155; Pulak, s. 633.

Bağımsız bölüme ait arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içerisinde harap olan bağımsız bölümü yaptırmalıdır. Bu halde yani iki yıllık süre içerisinde harap olan bağımsız bölüm yaptırıldığında, o bölüm varlığını sürdürecektir, arsa payını koruyacak, onu devralan bağımsız bölüm maliki yahut birden fazla kat maliki devir almış ise o kişilerin mülkiyeti olacaktır<sup>425</sup>.

Harap olan bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümü yaptırmazlar ise aynı süre yani iki yıllık süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3'üncü maddesinin 2'inci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmelidirler<sup>426</sup>. Harap olan ve yeniden yapılmayan bağımsız bölümün artık varlığından söz edilemeyeceği için, kat mülkiyetine bağlanmamış arsa payı kalamayacağı ilkesi kapsamında anayirimenkule bağlı mevcut her bağımsız bölümün, değeri ile oranlı arsa payı yeniden hesaplanarak kat mülkiyet kütüğüne kaydolacaktır<sup>427</sup>. KMK madde 47/2'ye uyulmadığı takdirde anayirimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erecek ve gerek o gayrimenkul gerekse harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanacaktır.

KMK madde 47/4 “birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, harap olma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.” Görüldüğü üzere birden fazla bağımsız bölümün tamamen harap olması ve birinin yeniden yapımı diğerinin yapılmasına bağlı bulunması halinde söz konusu madde hükmü uygulanacaktır. Harap olan bağımsız bölümler ayrı ayrı yeniden

<sup>425</sup> Germeç, s. 1155.

<sup>426</sup> KMK madde 3/2 kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlere özgülenen arsa paylarının nasıl hesaplanacağını hüküm altına almaktadır.

<sup>427</sup> Germeç, s. 1154. Arpacı'ya göre burada, arsa payını devralan kat maliklerinin iki yıl içinde bağımsız bölümü yeniden yaptırmaları şart olmayıp, aynı süre içerisinde bütün maliklerin arsa paylarını yeniden hesaplayarak tapuya geçirmelerinin de yetiyeceği sonucuna varılmaktadır. Ancak sonuç isabetli sayılmaz. Gerçekten bir yandan arsa payını devir alebilmek için hakim kararını aramak, diğer yandan da bu karardan söz edilmeden “bütün kat maliklerinin” arsa paylarını arttırmalarını kabul etmek hatta zorunlu kılmanın açık bir çelişki olduğunu ifade ederek, kanunun kaleme alınış tarzının isabetsiz olduğunu belirtmiştir. Bkz. Arpacı, s. 196.

yapılacak durumda iseler söz konusu fıkra uygulanmayacak aynı maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları uygulanacaktır.

Birden fazla bağımsız bölümün harap olması halinde, bunlardan birinin yapımı diğerinin yapımına bağlı bulunuyor ise harap olma tarihinden başlayarak altı ay içerisinde bu bölümlerin yeniden yaptırılıp yaptırılmayacağını yazılı olarak diğer kat maliklerine bildirilmesi zorunludur. Herhangi bir bildirimde bulunulmadığı takdirde, yeniden yaptırma durumu söz konusu olmadığı kabul edilir. Bu halde bildirimde bulunmayan veya yaptırmayacaklarını beyan edenlerin arsa payları, değeri karşılığında öncelikle bölümlerini yaptırmak isteyenlere devredilecektir.

Bağımsız bölümü harap olmuş ancak yaptırmak istemeyen kat maliki rıza dahilinde kendi bölümünü yaptırmak isteyen bağımsız bölüm malikine arsa payını devretmelidir. Bu husus rıza ile gerçekleşmez ise mahkemeye başvurularak KMK madde 33 kapsamında; hakimden bu devrin gerçekleşmesini isteme hakkı mevcuttur.

Harap olan bağımsız bölümler, KMK'nın 47'inci maddesindeki yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm tekrar yapılıncaya; onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

### 3.3.1.3. Bildirme Ödevi ve Kaydının Silinmesi

KMK 48'inci maddesi sona ermesi gereken kat mülkiyeti hali ile ilgili özel bildirim görevini ve bu bildirim üzerine tapuda yapılacak işlemleri düzenlemektedir. Söz konusu maddenin 1'inci fıkrasında, anagayrimenkulün veya anayapının tümünün yahut bir kısmının harap olması halinde, bu durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine, eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirileceği ifade edilmiştir. Yönetici bulunan taşınmazlarda, anagayrimenkulün ya da anayapının tümünün yahut bir kısmının harap olması halinde, yönetici, bulunduğu yerin tapu dairesine ve bütün diğer kat maliklerine ortaya çıkan fiili durumu bildirmelidir. Yönetici

olmayan yapılarda, bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından bu bildirim, diğer maliklere ve tapu dairesine yapılmalıdır.

Anagariyenkul yahut anayapının tamamının veya bir kısmının harap olması durumunda; gerekli bildirimlerin yapılmaması halinde, doğacak zararın tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri kısmındaki oranından ise yönetici müteselsilen sorumludur. Burada kanun hazinenin sorumlu olmayacağını ayrıca belirtmiştir. Burada söz konusu zarar, bağımsız bölümü harap olan kat malikinın yahut varsa yöneticinin derhal tapu dairesine bildirim yapmamasından doğan zarardır yani harap olma nedeniyle oluşan zarar değildir. Bu hususta doğacak zararın ne olabileceği her somut durumun kendi niteliğine göre değişecektir<sup>428</sup>. Örneğin; bağımsız bölümün harap olduğunu bilmeden, tapudaki kayda güvenerek bağımsız bölümü satın almış olan kimsenin zararı doğacaktır. Bu doğan zararı tazmin için bildirimde bulunmayan yöneticiye ve bağımsız bölümü harap olmuş kat malikine başvurma hakkı mevcuttur. Yönetici zararın tamamını öderse bağımsız bölümü harap olan kat malikine beşte dört oranında rücu hakkı mevcuttur. Zararın tazmini için direkt bağımsız bölümü harap olan kat malikine başvurulması halinde ise bağımsız bölüm malikinın yöneticiye rücu hakkı yoktur. Söz konusu madde uyarınca müteselsil sorumluluktan bu anlaşılmalıdır<sup>429</sup>.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı anayapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük kaydı ile bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu halde sigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür. Tümü harap olan anayapının arsasında malik veya ortak malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir yapı yapılmak istenirse, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına dair hükümler uygulanacaktır.

---

<sup>428</sup> Germeç, s. 1169.

<sup>429</sup> Arpacı, s. 197.

## SONUÇ

634 sayılı KMK hazırlanırken, bir parsel üzerinde yapılmış yahut yapılacak olan birden fazla bağımsız bölümü içeren tek bir yapı fikrinden yola çıkılmıştır. KMK'nın içeriğini oluşturan, bağımsız bölümlerdeki mülkiyet hakkı, ortak yer ve tesislerden yararlanma, ortak giderlere katılıma, kat malikleri kurulunun yapılanması, anagayrimenkulün yönetimi konuları düzenlenirken kanun koyucu aynı saikle hareket etmiştir. Zaman içerisinde, yapılaşmanın değişime uğraması, nüfusun hızla artması, artan nüfusun şehirlere yerleşmesi, şehir alanlarının genişlemesi gibi hususlar, bir parsel üzerinde ortak yer ve tesislerin yer aldığı birden çok yapıyı beraberinde getirmiştir. KMK hazırlanırken öngörülme, tek parsel üzerinde birden çok yapı, uygulamada özellikle yönetim ve ortak giderlere katılma hususlarında, karışıklık ve sorunlara yol açmıştır.

Kanun koyucu, bu uyuşmazlıkların önüne geçmek için 1983 tarihli 2814 sayılı “23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı KMK'nın Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun” ile değişiklik ve düzenlemeler getirmiştir. Konumuz açısından en önemli değişiklik, ek-3'üncü madde kapsamında yapılmıştır. Bu madde ile “Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler” başlığı altında bir parsel üzerinde birden çok yapının var olması durumunda kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmiş, sınırlı da olsa yönetim ve ortak giderlere ilişkin çözümler getirilmiştir. Hızlı kentleşme, nüfusun artışının devamı, ekonomik ve sosyal olgular noktasında, 2814 sayılı kanun ile getirilen düzenleme yetersiz kalmış; birden fazla parsel üzerinde ortak yer, tesis ve alanların bağımsız bölümlerle irtibatlandırıldığı, içerisinde kamuya bırakılan yol, park, otopark gibi alanları barındıran birden fazla yapı ortaya çıkmıştır. Çok geniş alanlara yapılan bu yapıların yönetimi, ortak giderlerin toplanması, ortak giderlere bağımsız bölüm maliklerinin hangi oranda katılacağı, ortak yerlerin belirlenmesi, ortak yerlerin tahsisliği ve özgülmesi, ortak yerlerde bir zarar doğduğunda zararın tazmini ve taraf sorunu, uyuşmazlık olduğunda görevli mahkemenin tayini gibi konularda, uygulamada karışıklıklar doğmuştur. Yargıtay kararları ile uygulamada doğan karışıkların önüne geçilmeye çalışılmış ve

toplu yapı kavramı ilk kez kullanılmıştır<sup>430</sup>. Yargıtay, her ne kadar bu kavrama yer vermiş ve birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapılaşma türü olduğu durumlarda çıkan uyuşmazlıklarda, KMK'nın uygulanamayacağını hüküm altına almış ise de toplu yapıların kanun kapsamında düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur. Sayılan tüm gelişmeler neticesinde; 2007 yılında 5711 sayılı kanun ile tekrar bir değişiklik yapılarak ek-3. madde mülga edilmiş ve yerine “9. Bölüm Toplu Yapılara İlişkin Özel Düzenlemeler” başlığı altında, toplu yapılar olarak tabir edilen yapılaşma biçimine ilişkin özel düzenlemeler getirilmiştir. Bu düzenleme ile bir veya birden fazla imar parseli üzerinde, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak ortak yer, alt yapı tesisleri, sosyal tesis ve hizmet alanları ile yönetim bakımından irtibatlı birden çok yapı kanuna dahil edilmiştir. KMK madde 66 ve devamında, toplu yapılar unsurları ile birlikte hüküm altına alınmıştır. Toplu yapıları, bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulan, ortak alt yapı hizmetleri, ortak yer ve tesisleri ile yönetim bakımından bağlantılı, tek bir vaziyet planı ve yönetim planı içeren, en üst yönetimin tek olduğu yapılar bütünü olarak tanımlayabiliriz. Kanun kapsamında herhangi bir yapı birliğine, toplu yapı diyebilmemiz için bu yapıların bitişik veya komşu olmaları şartı aranmıştır. Birbirine bitişik veya komşu parsellerin arasında, imar planına göre kamuya ayrılan yerler kaldığında ise bu husus yapıları, toplu yapı niteliğinden çıkarmayacaktır. Bu kapsamda yapı birliğine toplu yapı diyebilmemiz için birbirine bitişik veya komşu parseller arasında, kamuya ayrılan alanlar hariç, toplu yapı kapsamı dışında başka parsel olmayacaktır.

Toplu yapı kapsamında her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacaktır. Burada parsel bazlı kat mülkiyeti tesisi söz konusu olacaktır ancak tapu kütüğünde bu parseller bir biri ile irtibatlandırılarak tek bir toplu yapı kurulacaktır. Bir parselde toplu yapı niteliğinde yapılaşma durumu mevcut olduğunda, hukuken toplu yapıya geçilmemiş olsa dahi, tek parselde bulunan ve kat mülkiyetine geçilmiş yapılarda KMK hükümleri uygulanacaktır<sup>431</sup>. Bu husus birden

<sup>430</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2000/1314 E., 2000/1606 K., 01.11.2000 T. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2006/18726 E., 2007/509 K., 25.01.2007 T. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2007/9079 E., 2007/9395 K., 31.05.2007 T. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2006/10005 E., 2006/11999 K., 02.10.2006 T. www.lexpera.com. E.T. 08.12.2021.

<sup>431</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2015/4353 E. 2015/8551K. 6.10.2015T. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2012/29E., 2012/2554 K., 12.03.2012 T. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 2016/2974 E., 2016/5843 K., 18.5.2016 T. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2012/10276 E., 2013/426 K., 17.01.2013 T. Yargıtay 20.

fazla parselde kurulu olan ve kat mülkiyetine geçen yapılarda söz konusu değildir. Birden fazla parsel üzerinde kurulu, toplu yapı niteliklerine haiz yapılaşma var ise toplu yapılar yönetimi örgütlenmeli, tek bir yönetim planı ve vaziyet planı hazırlanmalı, söz konusu belgeler tapu dairesine teslim edilmeli ve tapuda parseller birbirleri ile irtibatlandırılmalıdır. Aksi halde birden fazla parsel üzerinde kurulu yapılara KMK hükümleri uygulanmayacak, uyuşmazlıklar genel hükümlere göre çözülecektir.

Toplu yapılar içerisinde, yönetimin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için alt yönetim yapılanmaları öngörülmüştür. Bunlar, blok kat malikleri kurulu, blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurullarıdır. Her bir kurulun görevleri ayrıdır. Kanunda sınırlı bir şekilde bu görevler belirtilmiştir. Yönetim planı ile kurulların yönetim tarzları ayrıca belirlenebilmektedir. Kurullar arasında yönetim konusunda çatışma çıkmaması için, yönetim şekillerinin, kapsamlarının ortak gider avanslarının hangi oranlarda hangi kurul tarafından belirleneceğinin ve toplanacağı yazılı olması kanaatindeyiz. Üzerinde durulması gereken bir konu olarak, kat malikleri kurullarının yanı sıra ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu örgütlenmelerinin de kanun kapsamında yer aldığı görülmektedir. KMK madde 69/2’de; “ada temsilciler kurulu, yönetim planında başka türlü bir düzenleme yoksa blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler,” yönünde düzenleme mevcuttur. Burada görüldüğü üzere, ada kat maliklerinin yönetim yetkisi ada temsilciler kuruluna, yönetim planında belirtilmek sureti ile bırakılabilir. Ada temsilciler kurulunda yer alan yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Aynı yönde bir diğer düzenleme toplu yapı temsilciler kurulu için de öngörülmüştür. Toplu yapı kat malikleri kurulu, yönetim planında düzenlenmesi koşulu ile yetkilerini toplu yapı temsilciler kuruluna verebilir. KMK madde 69/3’de; “Yönetim planında başka



türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda, bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.” Bu düzenleme ile klasik kat mülkiyetindeki bağımsız bölüm maliklerinin bizzat katıldığı kat malikleri kurulu uygulamalarından ayrılarak, temsilciler kurulu kurulması öngörülmüştür. Bu maddeye paralel bir düzenleme olarak, toplu yapılarda yönetim planlarının değiştirilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şartı aranmıştır. Oysa klasik kat mülkiyetinde, yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu aranmaktadır. Yönetici ve denetçi atanması hususunda da blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülünen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atayacağı düzenlenmiştir. Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Burada, klasik kat mülkiyeti hükümleri madde 34 ile paralel bir düzenleme yapılmıştır. Klasik kat mülkiyetinde, yönetici kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı bakımında çoğunluğu ile atanmaktadır. Toplu yapılar için ayrıca düzenlenen bir hüküm ise toplu yapılar yöneticisinin atanması hususundadır. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacaktır. Klasik kat mülkiyetinde denetçi atama zorunluluğu bulunmazken, toplu yapılarda denetçi atanması zorunludur.

5711 sayılı kanun değişikliği ile KMK’ya ilk kez getirilen bir başka hüküm, madde 67’de düzenlenen ortak yerlerin tahsisliğidir. Adı geçen madde içeriğinde, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer

parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedileceği ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olacağı hüküm altına alınmıştır. Örneğin; A, B ve C parsellerinden oluşan bir toplu yapı düşündüğümüzde, B parselinin tümüyle ortak yer ve tesis içerdiğini varsayalım, B parseli aynı zamanda A ve C parselinin de ortak yeridir ve irtibatlandırılması gerekmektedir. Bu durumda, B parselinin tapu dairesindeki malik hanesine A ve C parsellerinin ada, blok ve bağımsız bölüm numaraları yazılacaktır. Bu şekilde, diğer parsellerle irtibatlandırılması sağlanacaktır. Söz konusu madde 67'nin devamında; toplu yapı kapsamında bulunan, birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı düzenlenmiştir. Bu şekilde, ortak yer ve tesislerin ayrı ayrı bağımsız bölüm maliklerine tahsis edilmesi durumu düzenlenmiştir. KMK madde 67, iki ayrı soruna ışık tutmaya çalışmıştır. Birincisi, başlı başına bir parsel üzerinde ortak yer ve tesislerin yer alması durumunda, bu yerlerin diğer parsellere tahsis edilmesi, ikincisi; ortak yer ve tesislerin, toplu yapı kapsamında yer alan ve buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın bir veya birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesidir.

Toplu yapı kapsamında ortak yerlerin tahsisliğini düzenleyen, KMK madde 67'nin karşılığı olan ve devamı niteliğinde; madde 72'de söz konusu ortak yerlere ait giderlere katılma hususuna yer verilmiştir. Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapıdaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanacağı hüküm altına alınmıştır. Kanaatimizce yerinde bir düzenlemedir. Bu şekilde, belli bir yapıya veya yapıların bir bölümündeki kat maliklerinin kullanım ve yararlanmasına bırakılan ortak yer ve tesislere ait giderlere ilişkin olarak, tüm bağımsız bölüm malikleri bu giderlerden sorumlu tutulamamış, bu yerlerden yararlanan malikler sorumlu tutulmuştur. İlgili kanun madde 72/3, ortak gider avansı konusunda, ortak yer ve tesislerdeki kullanma ve yararlanma 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 konusu düzenlenmiştir. Bu düzenleme KMK madde 20 ile paralel bir düzenleme olup, 72/1 kapsamında bir tahsislik durumu yok ise ortak yer ve tesislerden yararlananların, buralardan yararlanma hakkından vazgeçerek, ortak gider avansı ödemekten kaçınamayacakları hususu düzenlenmiştir.

Toplu yapılarda ortak yer ve tesislerin tahsisliği ve ortak yerlere ilişkin gider avansına katılım hususları, kanun kapsamında düzenlenmiş ise de toplu yapı ortak yerleri ve tesislerinin hangi alanlar olacağı düzenlenmemiştir. Toplu yapıların yönetim alanları düşünüldüğünde, hangi alanların blok ortak yeri, hangi alanların ada ortak yeri ve hangi alanların toplu yapı ortak yeri olduğu konusunda uygulamada sorunlar çıkmaktadır. Kanun kapsamında bu tür yerlerin yönetimi, ayrı ayrı düzenlenmiş olduğu için bazı durumlarda yönetsel çatışmalar çıkabilmektedir. KMK kapsamında ortak yerlere ilişkin genel hükümlerden yola çıkılarak, toplu yapılar rejimi içerisinde yer alan ortak yerlerin, toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler bölümüne eklenmesi, uyuşmazlıkların önüne geçilmesine katkı sağlayacaktır. Bu açıdan tespitlerde bulunduğumuzda; anayapının dışında kalan ve ortak kullanıma, korunmaya ve faydalanmaya yarayan yerler genel anlamda ortak yerlerdir. Blok ortak yerleri; bağımsız bölümler dışında kalan ve blok kat maliklerinin kullanım, korunma ve faydalanmasına bırakılan yerlerdir. Söz konusu tanım dışında kalan alanlar toplu yapı ortak yerlerine dahil olacaktır. Örneğin; blok iç duvarları, bağımsız bölümleri ayıran perde duvarlar, blok merdivenleri, avlular, tavan ve taban alanları gibi yerler blok ortak yerine dahil olurken 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 gibi alanlar tüm toplu yapı kat maliklerinin kullanım, korunma ve faydalanmasına ait olduğu için toplu yapı ortak yeri sayılacaktır. Bu kapsamda blok zemini dışında kalan ve KMK madde 67 kapsamında ortak yer tahsisliği kurulmamış ise kalan tüm alanlar toplu yapı ortak yeri sayılacaktır. Kanaatimizce, kanunda yer alan toplu yapılara ilişkin özel hükümler düzenlemelerine ek olarak, blok ortak yeri, ada ortak yeri ve toplu yapı ortak yeri genel mahiyette sayılmalıdır. Özel nitelikteki düzenlemeler ise yönetim planında açık ve detaylı şekilde ifade edilmelidir.

Toplu yapı kapsamında ortak yerlerin hangi yönetim organının yetkisi dahilinde olacağı hususu; ortak yerlerde meydana gelen zarar neticesinde, açılacak olan davalarda aktif ve pasif dava ehliyeti sorununu beraberinde getirmektedir. Klasik kat mülkiyeti ve toplu yapılarda; KMK madde 34 hükmü gereği, kat malikleri toplanarak aralarından yahut dışarıdan seçecekleri bir kişiyi veya bir kurulu yönetici ya da yönetim kurulu olarak atayabilir. Seçilen yönetici veya yönetim kurulu KMK madde 35’de sayılan görevleri, kat malikleri kurulundan ayrıca bir yetki almadan, doğrudan yerine getirir. Yönetici; KMK madde 38/2 ve madde 20/2 kapsamında, yasanın kendine verdiği yetki ile belirtilen maddeler dahilinde dava açabilir ve davada taraf olarak yer alabilir. Bu yetkinin kaynağı KMK ile yöneticiye tanınan temsil yetkisidir. Belirtilen maddelerin dışında özellikle ortak yerlerin kullanımı, bakımı, onarımı veya işletilmesinden kaynaklı bir zarar doğduğunda, davada taraf ehliyetine sahip asıl kişiler kat malikleridir; ancak günümüz yapılaşmasının geldiği noktada toplu yapılar kapsamında yahut çok katlı apartman yapılarında, tüm maliklere husumet yöneltmesi yahut tüm maliklerin aktif dava ehliyeti kapsamında dava açması uyuşmazlıkları, çözümsüz bir hale sokmaktadır. Söz konusu durumda, tüm maliklerin taraf olarak gösterilmesi usul ekonomisine aykırılık teşkil etmektedir. Aynı zamanda hukuk kuralları, çözüm odaklı olmalı, ihtiyaçların hakkaniyetli bir şekilde giderilmesine hizmet etmelidir. Toplu yapı yönetimi, temsil yetkisini KMK madde 38’den almaktadır. KMK madde 38 hükmünü geniş yorumlayarak, yöneticinin yahut yönetim kurulunun KMK madde 35 kapsamında kendisine tanınan yetki ile genel yönetim işlerinin görülmesi sırasında, uyuşmazlıkların doğması durumunda, aktif ve pasif dava ehliyetinin olduğu kabul edilmelidir. Bu şekilde bir davanın, tüm toplu yapı kat maliklerine değil toplu yapı kat maliklerini temsilen yönetici yahut yönetim kuruluna açılması hak ve adalete, usul ve dava ekonomisine uygun, toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm getirmektedir. Yönetici yahut yönetim kurulunun, sınırlı olarak KMK madde 35’den kaynaklı, görev ve yetkileri kapsamında uyuşmazlık meydana geldiğinde, açılacak davalarda aktif ve pasif dava ehliyetinin tanınmasına yönelik kanun değişikliği yapılması kanaatindeyiz<sup>432</sup>.

<sup>432</sup> Yargıtay bir kararında; “Yönetici, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda ve somut olayda olduğu gibi bu sözleşmeler nedeniyle bizzat yapmış olduğu harcamalar yönünden rücu davalarında, yönetim kurulunun, kat maliklerini temsilen aktif ve pasif dava ehliyeti bulunduğu varsayılmalıdır. Aksinin benimsenmesi durumunda ise, bu kez üçüncü kişilerin yönetici ile sözleşme yapmaktan kaçınması hali doğacak veya alacakların tahsilinde özellikle birden fazla parsel üzerinde kurulu sitelerde malik sayısının çokluğu da nazara alındığında ilgililerin tahsil imkansızlığı nedeniyle ilgililerin bundan zarar görmeleri sonucu kaçınılmaz olacaktır. O

Toplu yapılar konusunda uygulamadan doğan bir diğer uyumsuzluk, fiilen toplu yapı şeklinde kurulan ancak yönetimini toplu yapı hükümlerine geçirmemiş yapılarda kaynaklanmaktadır. Şöyle ki, Yargıtay kararlarında yerleşik hale gelmiş ifadeler ile “davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve KMK’da değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı Kanunun 22’inci maddesi ile KMK’nın 66’ıncı ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşıldığından, uyumsuzlukta KMK hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu 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. Buna göre uyumsuzluğun asliye hukuk mahkemesinde görülüp, sonuçlandırılması gerekmektedir”<sup>433</sup>. Karar örneğinden görüldüğü üzere; birden fazla parsel üzerinde kurulu toplu yapılarda, ortak giderler konusunda uyumsuzluk çıktığında, görevli mahkeme ve uygulanacak mevzuat konusunda sıkıntılar yaşanmaktadır. Yargıtay’a göre, bu tür durumlarda KMK’nın ilgili hükümleri uygulanamayacak Türk Borçlar Kanununun temerrüte ilişkin hükümleri uygulanacaktır. Kat mülkiyeti uyumsuzluklarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olmasına rağmen, bu tür uyumsuzluklarda görevli mahkeme genel nitelikteki asliye hukuk mahkemesi olacaktır.

Uygulamadan kaynaklanan bir başka sorun ise toplu yapı yönetim planlarının değiştirilmesi noktasındadır. Kurulmuş olan bir yapıda, toplu yapılar yönetim örgütlenmesi kurulmak isteniyorsa, tek bir vaziyet planı ve tek bir yönetim planına ihtiyaç vardır. Parseller bazında ayrı ayrı hazırlanmış, vaziyet planı ve yönetim planı var ise toplu yapılar kurulamayacaktır. Yapılacak olan yönetim planı değişikliği ile birden fazla yönetim planı, toplu yapıların tümünü kapsayacak tek bir yönetim planına indirgenmeli ve tek bir vaziyet planı hazırlanmalıdır. Bunun için kanun koyucu 5711 sayılı kanun geçici 3’üncü madde ile kanunun yürürlüğü girmesinden önce kurulan

---

halde davacı site yönetiminin davada taraf ehliyeti bulunduğu gözetilerek işin esasına girilip sonucuna göre karar verilmesi gerekir.” Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2020/2708 E., 2020/7210 K., 30.11.2020 T. www.lexpera.com. E.T. 08.12.2021.

<sup>433</sup> Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2021/704 E., 2021/2919 K. 08/03/2021 T. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>. E.T. 10.04.2021.

toplu yapılara ait yönetim planlarının KMK'ya uyarlanması için altı ay süre tanımış ve yönetim planı değişikliği için kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunu yeterli görmüştü. Söz konusu düzenleme altı ay gibi bir süre ile sınırlı tutulduğu için bu süreyi geçirmiş olan yönetimler için yine 4/5 çoğunluk aranması gerçeği ortaya çıktı. Bunun üzerine kanun koyucu; 2009 yılında 5912 sayılı kanun ile geçici madde 2 ile yeni bir düzenleme getirerek, geçici madde 3'ü yürürlükten kaldırdı. Yapılan düzenleme ile altı aylık zaman sınırlaması kaldırıldı ancak yönetim planlarının uyarlanması için aranan kolaylaştırılmış çoğunluğun 2009 yılından önce kurulan toplu yapılar açısından uygulanacağı hükmü altına alındı. Kanaatimizce bu düzenleme yerinde değildir. Toplu niteliğine haiz yapı topluluklarında, yönetim planlarının uyarlanması için yapılacak ilk kat malikleri kurulu toplantısında; toplu yapıların hangi yılda kurulduğuna bakılmaksızın salt çoğunluk yeterli olmalıdır.

Bir diğer uyumsuzluk kaynağı toplu yapılarda, yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere kurulan geçici yönetimlerin, yönetimi asıl yönetime devretmemesidir. Özellikle TOKİ uygulamalarında gördüğümüz geçici yönetimlerde; TOKİ başkanlık makamı oluru ile toplu konutlarda, yönetim ve denetim kurulları oluşturmaktadır. Bu kurullar, geçici yönetim vasfı ile yönetim görevini yerine getirmektedir. Bazı durumlarda başkanlık oluru ile kurulan geçici yönetimler, yönetim yetkisini hizmet sözleşmesi ile TOKİ iştiraki şirketlere devredebilmektedir. Bu tür durumlarda, TOKİ iştirakleri, geçici yönetimde yer almakta ve bağımsız bölüm tapuları, kat maliklerine teslim edilinceye kadar yönetim görevini sürdürmektedirler. Aynı zamanda, TOKİ bünyesinde inşa edilen yapılarda, yönetim oluşumunda, TOKİ tarafından hazırlanan ve tapu müdürlüğüne tescil ettirilen yönetim planlarının yer aldığı görülmektedir. Tüm bu sayılan hususlar nedeni ile yönetim ve kat malikleri yahut bağımsız bölümde kat maliki olma hakkı kazanan bu kapsamda aylık taksitlerini ödeyen ve bağımsız bölümden yararlanan kişiler arasında hukuki ihtilaflar doğmaktadır. Hukuki ihtilafların önüne geçilmesi için kanaatimizce; gayrimenkul satış sözleşmesi ile bağımsız bölümler üzerinde hak sahibi olan kişilerden seçilecek bir heyet, toplu konutların yapım aşaması tamamlandığında, kat irtifakları kat mülkiyetine çevrildiğinde ve konutlarda yerleşim başladığında, TOKİ yahut iştirakleri

ile birlikte geçici yönetim sona erene kadar yönetimde yer almalıdır. Bu şekilde, yerleşim alanlarının yönetimi üzerinde söz sahibi olabilirler. Esasında, bağımsız bölümlerde hak sahibi olan ve borçları tamamlanınca tapuda malik sıfatı ile yer alacak kişilerin taşınmazların teslimi ile ortak giderlere katılma konusunda yükümlülükleri başlamaktadır. KMK madde 17/2 ve madde 34/1 kapsamında kat irtifakları sahipleri, yapının tamamlanması için kendi içlerinden yahut dışarıdan bir kişiyi yönetici olarak atayabilirler, aynı şekilde kat mülkiyetine geçilmiş bir yapıda yönetici maliklerden yahut dışarıdan seçilebilir. Dolayısıyla TOKİ toplu konutlarında; maliklik sıfatı her ne kadar TOKİ'ye ait olsa da ifade edilen kanun maddelerinden yola çıkılarak malikler dışındaki kişilerin yönetimde yer alabilmesinin önünde mevzuat açısından yasaklama mevcut değildir. Bu doğrultuda, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve diğer ilgili TOKİ mevzuatında yapılacak bir düzenleme ile kanunen, yapıların tamamlanması aşamasından sonra; TOKİ Başkanlık oluru ile atanmış yahut iştirakleri aracılığı ile hizmet sözleşmesi kapsamında kurulan geçici yönetimlerde, bağımsız bölümler üzerinde gayrimenkul satış sözleşmesi kapsamında hak kazanmış kişilerden seçilecek bir heyetin bulunması hükmü getirilebilir. Bu şekilde hak sahiplerinin, TOKİ ile birlikte yönetimde yer alması kapsamında, yaşam alanlarına ilişkin sorunların çözümü noktasında söz sahibi olmalarının önü açılacaktır. Yapılması önerilen düzenleme ile yönetimde yer alacak hak sahiplerinin yetkisi, anagayrimenkulün yönetimi, ortak alanlar, ortak gider avansları gibi hususlarda sınırlandırılabilir. Bu şekilde sınırlı yetkili hak sahipleri ile TOKİ arasında toplu konutların yönetimi noktasında, yönetsel çatışmalarının önüne geçilebilecektir.

5711 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren neredeyse on yılı geçen bir süreç yaşanmasına rağmen toplu yapılar konusunda, yönetim ve uygulama aşamalarında sorunlar devam etmektedir. Bu sorunların gerek kanun sistematüğinden gerek madde içeriklerinin yeterince açık olmamasından gerekse kat mülkiyeti ve ortak alanlar ilişkisinin çok dinamik ve her somut durumda farklı sorunlar çıkaran ve çözümler üretilmesi gereken bir alan olmasından kaynaklandığı kanaatindeyiz. Bu kapsamda, toplu yapılar uygulamasının hala tam oturmadığını ifade etmek yerinde olacaktır. Tez çalışmamızda; toplu yapılara ait temel kavramlar, toplu yapıyı oluşturan unsurlar, toplu yapıların kurulması, yönetim organları, ortak yerler ve belirlenmesi, toplu yapıların

yönetimi, kurul toplantıları ve oya katılma, kurul toplantılarında karar yeter sayıları ve kurul kararları alınması kapsamında hukuka aykırılığın sonuçları, kurul kararlarına karşı kanun yolları, toplu yapılar uygulamalarından doğan sorunlar ve toplu yapıların sona ermesi konuları detaylı olarak incelenmiştir. Çalışmamızda, tez konumuzun uygulama ile şekillenen bir alan olması nedeniyle metin içerisinde ve dipnotlarda sıkça Yargıtay kararları kullanılmıştır. Karşılaştırmalı hukuk açısından yeri geldikçe İsviçre Medeni Kanununda yer alan kat mülkiyeti hükümlerine yer verilmiştir. Çalışmamızda, toplu yapılarda uygulamadan doğan uyuşmazlıklar tespit edilerek, çözüm önerileri getirilmiştir. Tez çalışmamızın, literatüre katkı sağlaması en büyük temennimizdir.



## KAYNAKÇA

**AKALIN**, Mehmet: Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri Ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 26, S. 1, 2016, s.107-123.

**AKINTÜRK**, Turgut/**ATEŞ**, Derya: Medeni Hukuk, İstanbul, Beta Yayınları, 23. Baskı, 2017. (Medeni Hukuk)

**AKİPEK**, Jale: Türk Eşya Hukuku Ayni Haklar İkinci Kitap Mülkiyet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları S. 282, 1. Baskı, 1971. (Türk Eşya Hukuku)

**AKİPEK**, Jale: Türk Eşya Hukuku Ayni Haklar İkinci Kitap Mülkiyet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları S. 308, 1. Baskı, 1972.(Ayni Haklar)

**AKİPEK**, Jale/**AKINTÜRK** Turgut/**ATEŞ**, Derya: Eşya Hukuku, İstanbul, Beta Yayınları, 2. Baskı, 2018.

**AKSAN NAR**, Şerife: Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabii Olduğu Hukuki Rejim, Ankara, Seçkin Yayınları, 2015.

**ALPÖĞÜNÇ**, Erkan; Arsa Payı Kavramı, Önemi, Hesaplanması Düzeltme Davası, TBB Dergisi, 2019, S. 89, s. 493-506.

**ANTALYA**, Gökhan/**TOPUZ**, Murat: Marmara Hukuk Yorumu Eşya Hukuku Cilt IV/1, Ankara, Seçkin Yayınları, 4. Baskı, 2021.

**ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, Yetkin Yayınları, 10. Baskı, 2014.

**ARPACI**, Abdülkadir: KMK ve Açıklaması, İstanbul, Temel Yayınları, 6. Baskı, 2002.

**AYBAY**, Aydın: Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.32, S.1, 1966, s. 122-160.

**AYYILDIZ**, Güneş: Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İstanbul Barosu Dergisi, 2006, C.80, S.2, s.675-706.

**BAŞPINAR**, Veysel: Mukayeseli Hukukta Ve Türk Hukuku'nda Mülkiyet Hakkı Teminatı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, C. 65, S. 3, s. 633-658.

**BERTAN**, Suat/**ARIK**, Fikret: Kat Mülkiyeti, Adalet Dergisi, 1949, C.1, Y.40, S.3, s.314-324.

**CANTÜRK**, Behiç: Çevre Kanunu ve İlgili Mevzuat, İstanbul, Alfa Yayınları, 1996.

**CAN**, Saffet: Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan Ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine, TBBD, S.77, 2008, s. 342-348.

**CİHAN**, Ali Hulki: Anagayrimenkulde Kat Mülkiyetinin Ve Kat İrtifakının Sona Ermesi, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2020.

**COŞAR**, Ömer Lütfi: Toplu Yapılarda/Sitelerde Mevcut Yönetim Planlarının 634 Sy. Kat Mülkiyeti Kanununu Değiştiren 5711 Sy. Kanuna Uyarlanmaması Nedeniyle Yaşanan Sorunlar, İBD, 2019, C. 93, S. 6, s. 193-211.

**CRİBBET**, John E.: Condominium-Home Ownership for Megalopolis, Michigan Law Review, Vol. 61, No.7, 1963, p.1027-1244.

**ÇAĞA**, Tahir: Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler, Adalet Dergisi, C.1, Y.43, 1952, S. 5, 587-604.

**ÇAĞDAŞ**, Volkan/ **PAASCH**, Jesper M./**PAULSSON**, Jenny/ **PLOEGER**, Hendrik/ **KARA**, Abdullah: Co-Ownership Shares in Condominium- A comparative Analysis for Selected Civil Law Jurisdictions, Land Use Policy, 95, (2020), p. 1-11.

**EREL**, Şafak: Devre Mülk Kanunu Üzerine Bir İnceleme, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 1988,C.43, S. 1, s.169-183.

**EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014. (Özel Hükümler)

**EREN**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, 2020. (Mülkiyet)

**EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, Yetkin Yayınları, 17. Baskı, 2014. (Borçlar Hukuku)

**ERGÜNE**, Mehmet Serkan: Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukukî Sorunlar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 2008, C.66, S. 1, s.275-291.

**ERTAŞ**, Şeref: Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, İzmir, Bilge Hukuk Yayınları Dizisi-325, 2. Baskı, 2015.

**ERTAŞ**, Şeref: Eşya Hukuku, İzmir, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 16. Baskı, 2021. (Eşya Hukuku)

**ESENER**, Turhan/**GÜVEN**, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınları, 7. Baskı, 2017. (Eşya Hukuku)

**ESENER**, Turhan/**GÜVEN**, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınları, 8. Baskı, 2019.

**FLATTET**, Guy: İsviçre Mevzuatında Kat Mülkiyetinin Yeniden İhyası, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Çev. Yücel Sayman, 1966, C. 32, S. 1, s. 270-285.

**GENÇ ARIDEMİR**, Arzu: Kat Mülkiyeti I, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021.

**GERMEÇ**, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara, Seçkin Yayınları, 8. Baskı, 2019.

**GÖNENSAY**, Samim: Kat ve Daire Mülkiyeti, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.10, S.3-4, s. 534-542.

**GÖKALP**, Şerafettin: KMK ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı, Ankara, Seçkin Yayınları, 11. Baskı, 2017.

**GÖKÇE**, Erdoğan: Kat Mülkiyeti Kanunu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S.2, 2008, s.813-821.

**GÖKÇE**, Erdoğan: Kat Mülkiyeti Kanunu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları, İstanbul Barosu Dergisi, C.83, S.2, 2009, s. 709-715.

**GÜRİZ**, Adnan: Hukuk Başlangıcı, Ankara, Siyasal Kitabevi, 7. Baskı, 1999. (Hukuk Başlangıcı)

**GÜRİZ**, Adnan: Teorik Açından Mülkiyet Sorunu, 2. Baskı, Siyasal Kitabevi, 2018. (Mülkiyet Sorunu)

**GÜRİZ**, Adnan: Türkiye’de Nüfus Politikası ve Hukuk Düzeni, Ankara, Türkiye Kalkınma Vakfı Yayınları No.2, 1975.

**GÜRSOY**, Kemal/**EREN**, Fikret/**CANSEL**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2. Baskı, 1984.

**HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/ **ARPACI**, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1991.

**İNAL**, Nihat: Apartman Site Toplu Konut Devremülk Yönetimi, Ankara, Seçkin Yayınları, 5. Baskı, 2020.

**KABOĞLU**, İbrahim Ö: Anayasa Yargısı, Avrupa Modeli ve Türkiye, Ankara, İmge Kitabevi, 4. Baskı, 2007.

**KARAHASAN**, Mustafa Reşit: Kat Mülkiyeti Kanunda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi, İBD, 2006, C. 80, S. 1, s. 27-40.

**KARAÇAY**, Dolunay: Yapı Malikinin Tazminat Sorumluluğu, Ankara, Seçkin Yayınları, 2021.

**KAŞIKÇI**, Günseli: Toplu Yapıların Denetimi, İstanbul, Legal Hukuk Kitapları Serisi, 2014.

**KELEŞ**, Ruşen/**MENGİ**, Ayşegül: Kent Hukuku, İstanbul, İmge Kitabevi, 2017.

**KESKİNSOY**, Ömer /**ERDİL** Kürşat: Salt Çoğunluk Kavramından Ne Anlaşılması Gerektiği Üzerine, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2010, S.87, s. 434-441.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, Turhan Kitabevi, 20. Baskı, 2016.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet: Eşya Hukuku, Ankara, Turhan Kitabevi, 2021. (Eşya Hukuku)

**KISACIK**, Şeref: Yeni Kat Mülkiyeti Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği, İstanbul Barosu Dergisi, 2008, C. 82, S.2, s. 1151-1176. (Yönetim Planı)

**KISACIK**, Şeref/**KAYA**, Özlem: Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı, İstanbul Barosu Dergisi, 2020, C. 94, S.3, s. 91-99.

**KİLİ**, Suna/**GÖZÜBÜYÜK**, Şeref: Türk Anayasa Metinleri (Sened-i İttifaktan Günümüze), İstanbul, Türkiye İş Bankası Yayınları, 2. Baskı, 2000.

**KURU**, Baki/ **ARSLAN**, Ramazan/ **YILMAZ**, Ejder: Medeni Usul Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınları, 20. Baskı, Ankara, 2009.

**LEHAVİ**, Amnon: Law, Collective Action and Culture; Condominium Governance in Comparative Perspective, Asia Pasific Law Rewiev, 2015, p.5-35.

**NOMER**, Haluk Nami/ **ERGÜNE**, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 6. Baskı, 2019.

**ODYAKMAZ**, Nevzat: Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul, Beta Yayınları, 1. Baskı, 2008.

**OĞUZMAN**, Kemal: Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1965, C. 31, S.1-4. s.209-219. (Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar)

**OĞUZMAN**, Kemal: Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1959, C.24, S.1-4, s. 1019-1037. (Kanun Tasarısı)

**OĞUZMAN**, Kemal: Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre’de Ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 1960, C.25, S. 1-4, s. 133-152. (Kat Mülkiyeti Hakkında)

**OĞUZMAN**, Kemal/**ÖZ**, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 12. Baskı, 2014.

**OĞUZMAN**, Kemal /**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY ÖZDEMİR**, Sabie: Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz Kitabevi, 22. Baskı, 2020.



**OĞUZMAN**, Kemal /**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY ÖZDEMİR**, Sabie: Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz Kitabevi, 11. Baskı, 2006. (Eşya Hukuku)

**ÖKTEM ÇEVİK**, Seda: Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 1. Baskı, 2010.

**ÖZBUDUN**; Ergun: Türk Anayasa Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınları, 8. Baskı, 2005.

**ÖZDEMİR**, Selman: Kat Mülkiyeti Müessesinin Doğuşu, Mahalli İdareler Dergisi, S.86, Ankara, 2020, s.72-75.

**ÖZMEN**, Saba: Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler Ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükmün Temelsizliği, Adalet Dergisi, 1990, s. 25-42.

**ÖZMEN**, Saba /**ÇAKMAK**, Berna: 6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm Ve Sonuçlar, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, C.87, S. 5, s. 725-750.

**ÖZMEN**, Saba/**KIR**, Hafize: KMK Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), İstanbul, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 1. Baskı, 2010.

**ÖZMEN**, Saba/**VARDAR HAMAMCIOĞLU** Gülşah: Kat İrtifakı, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 3. Baskı, 2017.

**ÖZTAN**, Bilge: Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara, Turhan Kitapevi, 39. Baskı, 2014.

**ÖZTRAK**, İlhan: Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C.22, S. 3,1967, s. 113-136.

**İPEK**, Eyüp: Kadastro Kanununa Göre Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar, Ankara, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, 2016.

**PEKCANITEZ**, Hakan/**ATALAY**, Oğuz/ **ÖZEKES**, Muhammet: Medeni Usul Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınları, 7. Baskı, 2014.

**PULAK**, Tahsin Murat: Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara, Adalet Yayınları, 9. Baskı, 2019.

**REİSOĞLU**, Safa: Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Ankara, Sevinç Basımevi, 1. Baskı, 1966. (Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı)

**REİSOĞLU**, Safa: Türk Eşya Hukuku Cilt 1 Giriş-Zilyedlik-Tapu Sicili Ve Kadastro – Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu, Ankara, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No.395, 5. Baskı, 1977. (Eşya Hukuku)

**REİSOĞLU**, Safa: Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, Siyasal Bilgiler Fakültesi, ,3. Baskı, 1969. (Uygulamada Kat Mülkiyeti)

**SAĞLAM**, Serdar: Türkiye’de İç Göç Olgusu ve Kentleşme, Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları, 2006, S.5, s.33-44.

**SARUHAN**, Haluk: Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018.

**SEÇER**, Yaren: Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İstanbul Barosu Dergisi, 2009, C. 83, S. 5, Eylül, s. 2507-2527.

**SEROZAN**, Rona: Eşya Hukuku I Eşya Hukukunun Temel Kavramları ve İlkeleri Taşınır Eşyada: Zilyetlik-Mülkiyet-İntifa-Rehin Uygulama Çalışmaları, İstanbul, Filiz Kitabevi, 3. Baskı, 2014.

**SİRMEN**, Lale: Eşya Hukuku, Ankara, Yetkin Yayınları, 9. Baskı, 2021.

**SMITH**, Roger J.: Property Law Cases and Materials, Fifth Edition, 2021, London, 2021.

**SUNGURBEY**, İsmet; Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, 1968, C.1, S.2, s.149-151.

**SPRANKLING**, John G.: Understanding Property Law, Matthew Bender&Company Inc,1999, Chap.1, p. 1.

**ŞENGÜL**, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimleri, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2011.

**ULUŞEN**, Muhammed: Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Hukuki Sorumluluk, Ankara, Aristo Yayınları, 2020.

**TEKİNAY**, Selahattin Sulhi/**AKMAN**, Sermet /**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla: Eşya Hukuku, C.1, 5. Baskı, İstanbul, 1989.

**TEZİÇ**, Erdoğan: Anayasa Hukuku, İstanbul, Beta Yayınları, 11. Baskı, 2006.

**TANÖR**, Bülent: Osmanlı Türk Anayasal Gelişimleri, İstanbul, YKY, 17. Baskı, 2008.

**TANÖR**, Bülent/**YÜZBAŞIOĞLU**, Necmi: 1982 Anayasasına Göre Türk Anayasa Hukuku, İstanbul, YKY, 2001.

**TOKER**, Kemalettin: Türkiye’de Çeşitlerine Göre Kadastro Süreçlerinin Analizi, Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Dünya Kadastro Zirvesi Bildirileri, s. 436-481.

**VON TUHR**, Andreas: Borçlar Hukuku 1-2, Çeviren: Cevat Edege, Yargıtay No:15, Ankara, 1983.

**VAN DER MERWE**, Cornelius: European Condominium Law, The Common Core of European Private Law, First published, UK, 2015.

**VELİDEDEOĞLU**, Hıfzı Veldet/ **ÖZDEMİR**, Refet: Türk Borçlar Kanunu Şerhi Genel- Özel 1-2, Yargıtay Yayınları No: 19, Ankara, 1987.

**YETKİN**, Ece Selin: Paylı Mülkiyette Paylaşırma Hakkı ve Bu Hakkın Sınırları, Ankara, Seçkin Yayınları, 2020, s. 129-130.

**YALÇIN**, Ayhan: Toplu Yapı Yöneticisinin El Kitabı, İstanbul, Türkmen Kitabevi, 7. Baskı, 2011.

**YILMAZ**, Ali: Apartman Site ve Toplu Yapı Yönetimi, Ankara, 2. Baskı, 2021.

**YILMAZ**, Orhan: Kat Mülkiyeti Kanuna Eklenen Ortak Yerlere İlişkin Özel Hükümler, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, S.2, 2008, s. 673-684.

**YILMAZ**, Orhan: Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, İstanbul Barosu Dergisi, 2008, C.82, S. 1, s. 9-30. (Kat Mülkiyeti Değişiklikler)

**ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, Turhan Kitabevi, 2014.

Tapu ve Kadastro Mecmuası Özel Sayı KMK ve İzahnamesi, Tapu ve

Kadastro Mensupları Yardımlaşma Derneği 1966, S.9.

Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Yayınları, 6. Baskı, Ankara, 1974, S.403, s. 587.

### **İNTERNET KAYNAKLARI**

<https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf>.

<http://www.resmigazete.gov.tr/>

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>

[https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de)

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html>

<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss35.pdf>

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/08/20130817-2.htm>

<http://www.resmigazete.gov.tr>

<https://tapu-kadastro.net/index.php/>