

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KAT MÜLKİYETİ HUKUKU KAPSAMINDA YÖNETİM

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatih KAYADUMAN

1004010046

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Fatih GÜNDOĞDU

NİSAN - 2022

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KAT MÜLKİYETİ HUKUKU KAPSAMINDA YÖNETİM

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatih KAYADUMAN

1004010046

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Fatih GÜNDOĞDU

Jüri Üyeleri : Dr.Öğr.Üyesi Nihal URAL

Dr.Öğr.Üyesi Hande DENİZ (Okan Üniv.)

NİSAN - 2022

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK SAYFASI

Mevcut çalışmadaki bütün bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun olarak elde edildiğini beyan eder, bu kural ve davranışların gerektirdiği şekilde, eldeki çalışmanın özünde olmayan bütün materyal ve sonuçları, tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.



ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasında, Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim Kavramı ile Hukuki Düzenlemelere yer verilerek, Yönetim Organları ile Yönetimin İyileştirilmesi ve Geliştirilmesi konuları incelenmiştir. Bu çalışmanın konusunun belirlenmesinde, günümüzde kırsaldan kente büyük oranda göç yaşanması ve şehir nüfusundaki bu artış ile daha çok insan için konut ihtiyacı doğması sebebi ile apartman sayısındaki artış ve bu gelişmeler doğrultusunda, Kat Mülkiyeti Hukukunda yaşanan değişimler etkili olmuştur.

Çalışma sürecimde bana yol gösterici olan, engin bilgileri ile çalışmama farklı bakış açılarından bakmamı sağlayan değerli danışman hocam Doç. Dr. Fatih GÜNDOĞDU'ya teşekkür ederim.

Ayrıca birlikte çalışmaktan mutluluk ve gurur duyduğum, bilgi birikimleri ile yalnızca bu çalışmamda değil, tüm meslek hayatımda bana ışık tutan Sayın Av.Zeki İNANLI'ya ve araştırmalarım sırasında bana yardımcı olan çalışma arkadaşım Av.Mine AKPINAR'a teşekkür ederim.

Son olarak, bu çalışmam ile birlikte tüm hayatım boyunca yanımda olan, kararlarımı destekleyen ve beni cesaretlendirerek moral veren aileme sonsuz teşekkür ederim.

İstanbul, Nisan 2022

Fatih KAYADUMAN

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA KAPSAMINDA YÖNETİM

Fatih KAYADUMAN

İstanbul Kültür Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Nisan 2022

Danışman: Doç.Dr.Fatih GÜNDOĞDU

ÖZET

Bu çalışmayla, yıllar içinde yapılan değişiklikler de göz önünde tutularak, Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim konusu işlenmiştir. Kat Mülkiyetinde Yönetim kavramı ve yönetim organları, yönetime ilişkin hukuki kaynaklar ve yönetimin istikrarlı şekilde çalışabilmesi için yapılan düzenlemeler ile alınan önlemler irdelenmiştir.

Sonuç olarak ise, Kat Mülkiyeti Kanununa, değişen ve gelişen toplum yapısına uygun olarak getirilmesi gereken yenilikler ile yapılması gereken değişiklikler belirmiştir.

Anahtar Kelimeler: 5711 sayılı Kanun, hukuki kaynaklar, tedbirler, hak ve görevler.

MANAGEMENT IN CONDOMINIUM LAW

Fatih KAYADUMAN

İstanbul Kültür University

Institute of Social Sciences

M. Sc.Thesis

January 2022

Supervisor: Doç.Dr.Fatih GÜNDOĞDU

ABSTRACT

Within the scope of the study, 'Management in The Condominium Law' has been handled, in view of changes made over years. In this study, we focus on the concept of management in condominium and governing bodies in condominium law and legal management resources. Also, the measures to be taken for the good functioning of the administration have been examined.

As a result, in accordance with the condominium law and the social structure, changes that need to be made have been indicated.

Keywords: Law No. 5711, legal resources, rights and duties, the measures

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|------------|
| BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK SAYFASI | I |
| ÖNSÖZ | II |
| ÖZET | III |
| İÇİNDEKİLER | V |
| KISALTMALAR | XI |
| GİRİŞ | 1 |

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM KAVRAMI VE HUKUKİ DAYANAKLARI

| | |
|---|-----------|
| I. Kat Mülkiyetinde Yönetim Kavramı | 2 |
| II. Kat Mülkiyetinde Yönetimin Hukuki Dayanakları | 4 |
| III. Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı | 7 |
| A.Genel Olarak | 7 |
| B.Yönetim Planının Düzenlenmesi | 8 |
| 1. Yönetim Planının Niteliği ve Bağlayıcılığı | 8 |
| 2. Yönetim Planının Oybirligiyle Hazırlanması | 9 |
| 3. Yönetim Planının İmzalanmış Sayılması | 10 |
| 4. Yönetim Planının Değiştirilmesi | 12 |
| 5. Yönetim Planının İptali | 16 |
| 6. Yönetim Planının İçeriği | 17 |
| a. Genel Olarak | 17 |
| b.Taşınmazın Kullanma Amacı Biçimine İlişkin Düzenlemeler | 17 |
| c.Yönetici ve Denetçilere Verilecek Ücretin Saptanması | 17 |
| d.Yönetime İlişkin Diğer Hususların Belirlenmesi | 18 |
| 7.Toplu Yapılarda Yönetim Planı ve Değiştirilmesi | 18 |
| IV. Kat Mülkiyetinde Kanununda Diğer Hak Sahiplerinin Durumu | 19 |
| V. Toplu Yapıların Durumu | 20 |
| VI. Paylı Mülkiyetle Karşılaştırılması | 23 |

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM ORGANLARI

| | |
|---|-----------|
| I. Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) | 26 |
| A.Oluşması ve Yetkileri | 29 |
| B.Toplu Mülkiyet Açısından Kat Malikleri Kurulunun Oluşması ve Yetkileri | 30 |
| C.Kat Malikleri Kurulunun Toplanması | 31 |
| 1. Olağan Toplantı | 31 |
| 2. Olağanüstü Toplantı | 33 |
| D.Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Karar Alma Esasları | 35 |
| 1.Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği ile Karar Alması Gereken Durumlar | 36 |
| 2.Kat Malikleri Kurulunun Beşte Dört Çoğunluk ile Karar Alması Gereken Durumlar | 39 |
| 3. Kat Malikleri Kurulunun Çifte Çoğunluk (Nitelikli Çoğunluk) ile Karar Alması Gereken Durumlar | 41 |
| 4. Kat Malikleri Kurulunda Alınan Kararlar ve Etkileri | 42 |
| 5.Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davaları | 45 |
| E. Anagayrimenkulün Yönetiminde Yenilik ve İlaveler ile Temliki Tasarruflar ve Önemli İşler | 48 |
| 1. Faydalı Olanlar | 48 |
| 2. Masraflı ve Lüks Yenilik ve İlaveler | 52 |
| 3. Bağımsız Bölüm İlavesi ve Katların Genişletilmesi | 53 |
| a.Kapsam | 53 |
| b.Şartları | 53 |
| aa.Oybirliğiyle Karar Verilmesi | 53 |
| bb. Arsa Payının Yeniden Tespiti | 54 |
| cc. Resmi Senet Tanzimi | 55 |
| 4. Temliki Tasarruflar ve Önemli İşler | 56 |

| | |
|--|-----------|
| II. Yönetici ve Yönetim Kurulu | 57 |
| A.Yöneticinin Atanması ve Koşulları | 58 |
| B.Yöneticinin Görevleri | 62 |
| 1. Genel görevler | 62 |
| 2. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması | 65 |
| 3. İşletme Projesinin Yapılması | 66 |
| C.Yöneticinin Sorumluluğu | 69 |
| D. Yöneticinin Hakları | 71 |
| a.Ücret İsteme Hakkı | 71 |
| b.Masraf Talep Etme Hakkı | 71 |
| E.Yöneticinin Hesap Vermesi ve Denetlenmesi | 72 |
| F.Yöneticinin Görevinin Sona Ermesi | 72 |
| G. Bina Yönetim Şirketlerine Yönetim Görevlerinin Bir veya Birden Fazlasının Devri ve Hukuki Niteliği | 73 |
| H. Yönetimin Denetlenmesi | 77 |
| a. Denetçinin Atanması | 77 |
| b. Denetçinin Görevleri | 78 |
| c. Denetçinin Sorumluluğu | 78 |
| d. Denetçinin Hakları | 78 |

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ DÜZENİNİN İYİ İŞLEMESİ İÇİN ALINAN TEDBİRLER

| | |
|---|-----------|
| I. Mülkiyet Açısından | 80 |
| A. Kat Mülkiyeti Kurulmak Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi | 80 |
| B. Paylaşma İstenememesi | 81 |
| C. Yasal Önalım Hakkı Bulunmaması | 82 |
| D. Tahliye Kolaylığı | 82 |
| E. Tebligat Kolaylığı | 83 |
| F. Müsaade Mecburiyeti | 83 |
| 1. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verme Zorunluluğu Bulunan Haller | 84 |
| a. Hasar ve Bozukluğun Giderilmesi | 84 |
| b. Yapı Güvenliğiyle İlgili Teknik İncelemeler Yapılması | 84 |
| c. Harap Olan Yerlerin Yeniden Yapılması | 84 |

| | |
|---|------------|
| 2. İzin Vermekle Yükümlü Olanlar | 85 |
| 3. İzin Alanların Yükümlülüğü | 85 |
| 4. İzin Yüzünden Uğranılan Zararın Karşılanması | 85 |
| II. Borç ve Yükümlülüklerle Uymayı Sağlamak Açısından | 86 |
| A. Cebri İcra ve Dava Yolu | 86 |
| B. Gecikme Tazminatı | 88 |
| C. Kiracıya Başvurma | 89 |
| D. Kanuni İpotek Hakkı | 91 |
| E. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Devredilmesi | 93 |
| III. Kat Mülkiyetine Göre Hakimin Müdahalesi | 95 |
| A. Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Hakimin Müdahalesi İstenebilecek Uyuşmazlıklar | 96 |
| a. Kat Malikleri Kararlarının Yokluğu | 98 |
| b. Kat Malikleri Kararlarının Kesin Hükümsüzlüğü | 99 |
| c. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptal Edilebilirliği | 99 |
| B. Davanın Tarafları | 100 |
| C. Davada görev, yetki ve uygulanacak yargılama usulü | 102 |
| D. Hakim Kararının Yerine Getirilmemesinin Yaptırımı | 103 |
| E. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları | 104 |
| IV. Kanununun Yürürlüğe Girmesinden Önce Kat Mülkiyeti İhtiyacını Karşılamanın Durumlarının Kat Mülkiyeti Kanununa Uydurulması | 105 |
| A. 6217 Sayılı Kanunla Değişik Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre Paylı Mülkiyet - İrtifak Rejimine Tabi Taşınmazlar | 105 |
| B. Medeni Kanundan Önce Kurulmuş Hakların Kat Mülkiyetine Uyarlanması | 106 |
| SONUÇ | 107 |
| KAYNAKÇA | 109 |

KISALTMALAR

| | |
|----------|--|
| A. H. D. | : Aylık Hukuk Dergisi |
| C. | : Cilt |
| Dr. | : Doktor |
| E. | : Esas |
| E.T. | : Erişim Tarihi |
| K. | : Karar |
| KMK. | : Kat Mülkiyeti Kanunu |
| m. | : madde |
| MK. | : Medeni Kanun |
| İİK. | : İcra İflas Kanunu |
| Prof. | : Profesör |
| RG | : Resmi Gazete |
| RGT | : Resmi Gazete Tarihi |
| S. | : Sayı |
| s. | : sayfa |
| T. | : Tarih |
| TBK. | : Türk Borçlar Kanunu |
| TBMM | : Türkiye Büyük Millet Meclisi |
| Tc. | : Türkiye Cumhuriyeti |
| TMK. | : Türk Medeni Kanunu |
| TMMOB | : Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği |
| TTK. | : Türk Ticaret Kanunu |
| vd. | : ve diğerleri |
| Y. | : yıl |
| Y. HGK. | : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu |

YKD. : Yargıtay Kararları Dergisi
Y. 5. H. D. : Yargıtay 5. HD
Y. 13. H.D. : Yargıtay 13. HD
Y. 18.H.D. : Yargıtay 18. HD
Y. 20 H.D. : Yargıtay 20. HD



GİRİŞ

Günümüzde kırsaldan kente büyük oranlarda göç söz konusudur. Şehir nüfusundaki bu artış daha çok insan için konut ihtiyacı doğurmakta, bunlara bağlı olarak apartman sayısı her geçen gün artmaktadır. 23.06.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kat malikleri arasındaki her türlü sorunun çözümlenmesi için dikey mülkiyetli ve yatay mülkiyetli bağımsız bölümler üzerinde hak sahipliğini ve hak sahiplerinin kat maliklerine karşı hak ve yükümlülüklerini düzenlemektedir. “Apartman şeklinde üst üste katlar inşa edilmiş binalarda kurulan kat mülkiyetine dikey kat mülkiyeti denir.” Bir parsel üzerinde bir tek apartman olabileceği gibi, blok şeklinde birden çok apartman bulunabilir. “Bir parsel üzerinde tek katlı veya dubleks yahut tripleks müstakil evler şeklinde yapılmış yapılar üzerinde kurulan kat mülkiyetine ise yatay kat mülkiyeti denir.” Artan apartman, site, müstakil ev sayısından ötürü mevcut Kat Mülkiyeti Kanunu günün ihtiyaçlarına cevap vermekte yetersiz kalmıştır. Kanun koyucu 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı “ Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla” çok önemli değişiklikler yapmış, daha sonrasında da Kat Mülkiyeti Kanuna eklenen yeni fıkralarla kısmi değişiklikler yapılmaya devam edilmiştir. Özellikle kat mülkiyetinde yönetim konusunda Kat Mülkiyeti Kanunu yetersiz kalmış bu nedenle pek çok hukuki uyumsuzluğa çözüm bulunmakta zorlanılmıştır. Çalışmamızda “Kat Mülkiyetinde Yönetim ” konusu farklı başlıklar altında ele alınacak; özellikle yapılan kanuni değişikliklerle birlikte mevcut Kat Mülkiyeti Kanununun toplumun ihtiyaçlarına cevap veriyor mu? ; cevap veremediği noktalar hangileri?; yapılan kanun değişiklikleri isabetli mi?; başka hangi kanun değişikliklerinin yapılması gerekir? konuları üzerinde durularak aydınlatılmaya çalışılmıştır. Kanunda yapılan değişikliklerle bu konuda yazılmış olan eserler yetersiz kalmış ve kanun değişiklikleri kat mülkiyetinde yönetim konusu bu tezle ilk defa olarak ele alınmıştır.

Çalışmamızın konusu “Kat Mülkiyetinde Yönetim” olduğundan; bu çalışmamızda, kat irtifakı, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulması, kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi, devre mülk hakkı konuları üzerinde durulmamıştır.

Çalışmamızda kat mülkiyetinde yönetime ilişkin hükümler ile 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı kanunla getirilen değişiklikler ve daha sonrasında getirilen değişiklikler incelenecektir. Birinci bölümde “Kat Mülkiyetinde Yönetimin Hukuki Kaynakları” ele alınıp, ikinci bölümde “Kat Mülkiyetinde Yönetim Organları” üzerinde durulmuştur; üçüncü bölümde ise “Kat Mülkiyeti Düzenin İyi İşlemesi İçin Alınan Tedbirler” konuları açıklanmaya çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL OLARAK KAT MÜLKİYETİ VE HUKUKİ DAYANAKLARI

I. Kat Mülkiyetinde Yönetim Kavramı

Birden fazla bağımsız bölümden oluşan yapılarda veya bir parsel üzerinde, tek katlı ya da dubleks veyahut tripleks olarak müstakil binalarda kurulan kat mülkiyetinin getirdiği toplu yaşamı düzenleme ve yönetim ihtiyacı sebebiyle, Kat Mülkiyeti Kanunu ile, yönetime ilişkin hükümler düzenlenmiş bulunmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, kat mülkiyetinde yönetimin tanımı, açık bir şekilde yapılmamıştır. Ancak, kat mülkiyetinde yönetimin tanımını şu şekilde yapmak mümkündür: “Anagayrimenkul de beraber yaşayanların, anagayrimenkulün mevcudiyetine ve emredici kurallara aykırı olmadan, anagayrimenkulün korunması, kullanılması, onarımından faydalanılması için, üzerinde yapılacak tasarrufları ve bunlara yönelik konuların dışında kalan fiili nitelikteki bütün iş ve işlemlerin yapılmasına, kat mülkiyetinde yönetim denir¹.”

Kat malikleri, müşterek alan içinde yaşamlarını sürdürmektedirler. Söz konusu bu müşterek alanda, çağın değişmesi ile birlikte, şartlar değişmekte ve teknolojinin de gelişmesi ile, bu alanda ihtiyaçlar, eskiye oranla, zaman içerisinde farklılaşmaktadır. Değişen ihtiyaçların yanı sıra, günlük ihtiyaçların varlığı da, bununla birlikte süre gelmektedir².

Kat Mülkiyeti Kanununda tam bir tanımı bulunmamakla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu m.3/1'de Kat Mülkiyeti şu şekilde tanımlanmıştır; “Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.” Kat Mülkiyeti Kanunun m.1/1'den hareketle, geniş bir tanım ise şu şekilde yapılabilecektir; Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli alanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından kanun çerçevesinde kurulan ve kendine ait özellikleri olan bir mülkiyet hakkıdır³. Alman ve Türk Kat Mülkiyeti Kanunlarında ise⁴; paydaşların, katlardan, tek başına yararlanma hakkı şeklinde anlaşılmakta

¹ARPACI Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul, 1984, s. 16; Kemal OĞUZMAN, Özer SELİÇİ, Saibe Oktay ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016, s.607.

² AYYILDIZ Güneş, , Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 80, S.2, İstanbul 2006. s. 677.

³ AYAN Mehmet, Eşya Hukuku 2- Mülkiyet, 9.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, Ekim 2016; s. 448; EREN Fikret, Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, s. 146; SİRMEN A. Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara 2016, s. 443.

⁴ SUNGURBEY İsmet, Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y. 1, S. 2, Ankara 1968; s.153-154.

olup, “kat mülkiyeti hakkı” da: “Paydaşlara kendilerine ayrılan katlarda yerleşmiş tek başına yararlanma hakkı veren, özel olarak biçimlendirilmiş, örgütlenmiş bir birlikte (paylı) mülkiyet hakkı” şeklinde tanımlanmaktadır..

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyetinin kurulmasını, kat mülkiyetine konu taşınmazın yönetimini, niteliğini, kat maliklerinin hak ve borçlarını, kat mülkiyetinin sona ermesini düzenlemiş bulunmaktadır.

Yine Kat Mülkiyeti Kanun’un besinci bölümünde (K.M.K. m.27-42), kat mülkiyetine konu bir taşınmazın nasıl yönetileceği, kat malikleri arasındaki çıkar çekişmelerinin ne şekilde çözüme kavuşturulacağı düzenlenmiştir.

Kat mülkiyetine konu taşınmazın, günlük ihtiyaçlara uygun yönetilmesi, amacına uygun kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gereken masrafların yapılması gerekmektedir. Kat mülkiyetinde yönetime dair hususlar, beraberinde birçok sorumluluğu da getirmesi sebebiyle; anataşınmazın, kat maliklerinin meydana getirdiği bir kurul ve bu kurulun tayin ettiği bir yönetici tarafından idare edilmektedir. işte bu kurulu, kat malikleri kurulu denilmektedir⁵. Bununla birlikte, anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili konularda karar verilmesi, bir kısım işlerin yapılması için, bu şekilde bir topluluğun oluşması, kat maliklerinin bir araya gelerek, bir kurul oluşturulması zorunluluğu bulunmaktadır.

Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca verilecek kararlara kapsamında yönetilmektedir. Yönetim konusunda ise, tüm kararları almaya en yetkili organ, Kat Malikleri Genel Kurulu’dur. Kat malikleri kurulu, kaide olarak, tüm kat maliklerinden oluşmaktadır. Kat malikleri kurulunda kararlar çoğunlukla alınır. Her kat malikinin bir, oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim şekli ise, bazı istisnalar dışında, kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılmaktadır. Bu kurul, Kat Mülkiyeti Kanunu ve kanunların emredici kurallarına aykırı kararlar alamazlar.

II. Kat Mülkiyetinde Yönetimin Hukuki Dayanakları

Kat mülkiyetini, ilk olarak, Fransız kanun koyucu, kanuni bir düzenleme haline getirmiş bulunmaktadır⁶. Bu sebeple, Kat Mülkiyetinin Kanun halinde kabulüne, Fransız

⁵ AYYILDIZ, s. 677; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 672; SİRMEN, s. 462.

⁶ MARDİN Ebül’ula, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948, s. 18-19.

Medeni Kanunu'nu kaynak göstermek yerinde olacaktır⁷. Büyük savaşlardan sonra, bu kanunlaşma, Avrupa'nın diğer ülkelerine de yayılmıştır.

Ülkemizde ise, 1926 yılında kabul edilen Medeni Kanunda, Kat Mülkiyeti mümkün değildi. 1950'li yıllarda oluşan konut sıkıntısı sebebi ile hanlarda oda satışı ve çok katlı binalarda kat satışı yapılmaya başlanmış, bunun üzerine kat mülkiyeti kurumu gündeme gelmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunumuz, 23.06.1965 tarihinde kanunlaşmış, 02.01.1966 tarihinde ise yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile Dikey Kat Mülkiyeti sistemi düzenlenmiş olup, bu sistem, bir parsel üzerinde bulunan tek bir yapıda, birden fazla bağımsız bölümün bulunması şeklindedir.

Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri; yönetim planı ve yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, yedek kanun hükümleri ve genel hükümler, Kat mülkiyetinde yönetimin hukuki dayanağını oluşturur. Kanunlarda hüküm bulunmayan hallerde ise, dürüstlük kuralı ve hakkaniyete göre yönetim biçimi belirlenir.

Kat mülkiyeti esasını getiren kanunun maddelerinde, sık sık geçen "kat maliki" kavramı, esasında, gayrimenkulün müstakil katına tasarruf edeni değil, bağımsız bölüme malik olan kişileri ifade etmektedir⁸. Söz konusu kanunda, bu kişilerin oluşturduğu kurul, kat malikleri kurulu olarak adlandırılır⁹.

Anagayrimenkul kat malikleri kurulunca yönetilmektedir¹⁰. Kanunun emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile, kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün yönetimi, yönetim planına ve yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre yürütülmektedir¹¹.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan bazı hükümler, amir hüküm niteliğinde olup, bir kısmı ise, tamamlayıcı (yedek) hüküm niteliğindedir. Bu sebeple, kanunun "amir hüküm" niteliğindeki emredici hükümlere mutlak suretle uymak zorunluluğu vardır. Bu tür hükümlere aykırı karar alınamayacağı gibi, yönetim planında, bu düzenlemelere aykırı hükümlere yer verilemez. Yedek hukuk hükmü niteliğinde olan hükümler ise,

⁷ MARDİN, s. 18-19.

⁸ KÖSEOĞLU Haluk, "Kat Mülkiyetinin Getirdiği Güçlükler", Ankara Barosu Dergisi, s. 1, Y. 24, Ankara 1967, s. 42; AKİPEK Jale ve AKINTÜRK Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 424.

⁹ KÖSEOĞLU, s. 42; AKİPEK, s. 424; AYAN, s. 517; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 672; EREN, s. 168; SİRMEN, s.462.

¹⁰ REİSOĞLU Sefa, Kat Mülkiyeti, 4. Baskı, Ankara, 1976; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 672; SİRMEN, s. 462; EREN, s. 146.

¹¹ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 108, Şeref ERTAŞ, Eşya Hukuku, Fakülteler Yayınevi, İzmir Kasım 2012, s. 447; KARAHASAN Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Arıkan Yayınevi, Ankara 2009, s. 393; FİSUN Arda, Kat Mülkiyeti, Ankara Barosu Dergisi, S. 2, Y. 30, Ankara 1973; GÖKNAR Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, 2. Baskı, Ankara 1991; TEKİNAY Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti, Vedat Kitapçılık, İstanbul 1991, s. 101; GERMEÇ, GERMEÇ MAHİR Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayınları, 6. Baskı, Mart 2015 Ankara, s. 728; SİRMEN, Eşya Hukuku, s.461; Eren, s.169.

yönetim planında aksine bir hüküm bulunmuyor ise uygulanabilmektedir. Kat malikleri kurulunun, yönetim planına ve emredici nitelikteki kanun hükümlerine aykırı kararları, hükümsüzdür. Emredici hükümlere aykırı düzenlemelere yer verilse dahi, hukuken, yine bu düzenleme de hükümsüzdür¹². Bu duruma örnek vermek gerekir ise, yönetim planı yapılması (KMK. m.12/b, m.28), bağımsız bölümün niteliğinin değiştirilmesi (KMK m.24/2), anagayrimenkule bağımsız bölüm ilave edilmesi (KMK m.44/1), tasarrufi muameleler (KMK m.45), kat maliklerinin oybirliğiyle vereceği kararla yapılabileceğinden, yönetim planında emredici hükümlere aykırı hükümler konulamaz; emredici hükümlere aykırı hüküm bulunması halinde ise, yine hükümsüzdür. Zira, bu düzenlemeler, bahsedildiği gibi emredici niteliktedir. Bunun gibi, kat malikleri kurulunun toplantısı, oya katılma, oy verme, defter tutma, hâkime başvurma, yönetim planının sonraki malikleri bağlaması gibi hükümler, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici nitelikteki hükümlerinden olması sebebiyle, yönetim planında bu hükümlerin aksinin kararlaştırılması mümkün değildir. Ancak yönetim planında, kanunun yedek hükümlerinin aksine düzenlemeler yapılabilir. Yönetim planında, başka türlü bir anlaşma mevcut değil ise, bu durumda, Kat Mülkiyeti Kanunu yedek hükümleri uygulanır¹³.

Kanunun hangi hükümlerinin “emredici” mahiyette olduğunu kesin olarak tayin etmek her zaman mümkün değildir. Kanun koyucu bazen, bir hükmün emredici mahiyette olduğunu açıkça ifade etmiş bulunmaktadır. Örneğin Kanun'un bazı maddelerinde “aksine sözleşme yapılamaz” şeklinde, ifadeler kullanmıştır. Bazen de, bir hükmün emredici olup olmadığını kanun koyucunun amacını araştırarak tespit etmek mümkün olabilmektedir. Kamu düzenini ilgilendiren veya kamu düzenini ilgilendirmese dahi, kanun koyucunun, ferdi hakların korunması yönünden mutlaka uyulmasını öngördüğü düzenlemeler “emredici” hüküm niteliğindedir¹⁴.

Anagayrimenkulün yönetimine ilişkin düzenlemeler, KMK m.17/3 hükmüne göre, kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda da uygulama alanı bulmaktadır¹⁵. Bunun için kat irtifaklı anagayrimenkul üzerindeki yapının fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisinin, fiilen kullanılmaya başlanmış olması gerekmektedir¹⁶.

¹² REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 108; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 736 ; (Y. 18. HD. 1/5/1997 T. ,3003 E. 4118 K. , KARAHASAN , s. 396).

¹³ ARCAK Ali, Değişik ve Yeni Hükümleri ile Kat Mülkiyeti, Seçkin Yayınevi, Ankara 1983,s. 610 vd. ; GÖKNAR, s. 167.

¹⁴ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s.108; (Y.5.HD. 11/11/1985 T., 11970 E., 12226 K., KARAHASAN,s.395).

¹⁵ KARAHASAN, s. 393; GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s. 274.

¹⁶ (Y. 20 H.D. , 15.06.2017 T. , 2017/1797 E. , 2017/5427 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 01.10.2021)

Kat irtifakı sahipleri, yapının tamamlanması için, kendi aralarından yahut dışarıdan bir veya birkaç kişiyi, yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, sözü geçen yönetici hakkında da uygulanmaktadır.

Kat malikleri arasında yönetim planı konusunda oy birliği sağlanıncaya kadar, ana taşınmazın kat malikleri kurulu ve kanun hükümleri doğrultusunda yönetilir¹⁷.

Özet olarak; kat mülkiyeti yönetimi, öncelikle kanunun amir hükümleri, kamu düzenini ilgilendiren veya kamu düzenini ilgilendirmese de kanun koyucunun, ferdi hakların korunması yönünden mutlaka uyulmasını öngördüğü hükümler; daha sonrasında kat mülkiyeti kanununda ve yönetim planında bulunan hükümler, kat mülkiyeti kanunu yedek hukuk kuralları, kat mülkiyeti kanununda hüküm bulunmaması halinde ise diğer kanunlardaki yedek hukuk kuralları uygulanmalıdır. Kanunda ve yönetim planında hüküm bulunmayan durumlarda ise, hakkaniyete ve dürüstlük kurallarına göre, yönetim biçimini belirlemek zorundadır.

III. Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı

Kat malikleri kurulu, kanunun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, anagayrimenkulün yönetimini, yönetim planına ve yönetim planında açıklık olmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanun hükümlerine göre yürütür¹⁸. Bu sebeple, öncelikle kat mülkiyetinde yönetimde büyük önemi olan yönetim planı, yönetim planının nasıl düzenlendiği ve kapsamı konuları ele alınacaktır.

A. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28.maddesinde, yönetim planında "yönetim tarzı, anagayrimenkulün kullanma, maksat ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ile yönetime ait diğer hususlar düzenlenmektedir" denilmektedir. Yönetim planı, tüm kat maliklerini bağlayan, bir sözleşme hükmündedir. Kat mülkiyeti kurulurken, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne verilecek dilekçeye Yönetim Planı eklenir (KMK. m. 12/b)¹⁹. Yönetim Planı, kat mülkiyetinin en önemli kuruluş belgelerinden biridir. Bu belge, anagayrimenkulün müşterek malikleri tarafından oybirliği ile düzenlenip imzalanmakta olup, kat mülkiyetinin kurulması isteğini kapsayan ve tapu idaresine verilen dilekçeyle

¹⁷ (Y. 18. H. D., 14.04.1998 T. , 1998/1811 E. , 1998/3742 K. , GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 286).

¹⁸ ARDA, s. 287; AYAN, s. 459; ERTAŞ, s. 447; EREN , s. 169; SİRMEN, s. 461; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 615; PULAK, s. 468.

¹⁹ AYHAN, s. 131; SİRMEN, s. 461; PULAK, 475-476; AYAN, 513; EREN, s. 169; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 672.

birlikte verilmedikçe tapu memuru, anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi için gerekli işlemi yapamaz. Anagayrimenkulün tek bir maliki olsa dahi yönetim planı yapılması zorunludur. Bu şekilde, anagayrimenkulün iki bağımsız bölümü de olsa yönetim planı yapılmadan ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulamayacaktır²⁰.

Zira Yönetim planı tapu kaydının dayanak belgelerindedir. KMK. m.10 'da kat mülkiyeti ve kat irtifakının resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğacağı, KMK m.12'de ise, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planının Tapu Sicil Müdürlüğü'ne sunulması gerektiği açıklanmıştır²¹. TMK m.1020 hükmüne göre tapu kaydı herkese açık olup, ilgililer her zaman tapu kayıtlarını ve bu kayıtların dayanağı olan belgeleri inceleyebilmektedirler. Dayanak belgelerden biri olan yönetim planı da talep edildiğinde ilgili herkes tarafından incelenebilir. İlgisini ispatlayan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin kendisine verilmesini isteyebilir. Tüm bu nedenlerle, kat malikinin yönetim planındaki hükmü bilinmediği yolundaki bir iddia ve savunmaları o'nu sorumluluktan kurtarmamaktadır²².

B.Yönetim Planının Düzenlenmesi

1.Yönetim Planının Niteliği ve Bağlayıcılığı

Yönetim planı, genel olarak, anagayrimenkulün yönetim şeklini, kullanma, amaç ve biçimini, yönetici ve denetçinin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir (KMK m.28).

KMK m.28/1 hükmünün son cümlesinde, yönetim planının tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu düzenlenmiş olup, KMK m 28/4'de ise, sözleşme niteliğinde olan yönetim planına daha geniş uygulama alanı getirilmiş bulunmaktadır. Genel hukuk kaidelerine göre sözleşme, yalnızca, ona taraf olanları ve onların yasal haleflerini bağlamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca, kat mülkiyeti kütüğünün "beyanlar" hanesinde gösterilmesi gereken yönetim planı, onu imzalayan tüm kat maliklerini olduğu gibi, sonradan bağımsız bölüme malik olanları veya ondan yararlananları, yönetici ve denetçileri de bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Bu özelliği gereği yönetim planı, mahkeme kararıyla iptal edilmiş olmadıkça veya anagayrimenkulde kat mülkiyeti sona ermedikçe, üzerinden ne kadar süre geçerse geçsin geçerliliği ve bağlayıcılığını korumaktadır. Yönetim planında daha

²⁰ ODYAKMAZ Nevzad A., Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı, 4. Baskı, Alfa Basım Yayım Dağıtım, Ankara, 1997, s. 219.

²¹ (Y. 20 H.D. , T.03.07.2017 , 2017/1844 E. , 2017/6117 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 02.10.2021) .

²² KAÇAK Nazif, Emsal İçtihatlarla Yeni Medeni Hukukunun Eşya Hukukuna İlişkin Hükümleri, Ankara 2006, s. 711.

sonra yapılacak değişiklikler de, yine aynı niteliktedir. Bu durum, kat mülkiyeti düzeninin doğal bir unsurudur²³. Aksi halde, yönetim planı genel hukuk kurallarına göre, tarafların belli kişisel haklarını düzenleyen bir sözleşme olarak kabul edildiğinde, zamanaşımı hususu gündeme gelecek ya da bağımsız bölüm mülkiyetleri her değişikliğinde, anagayrimenkulün yönetiminde uyumsuzluklar doğacak, böylece yönetim işi içinden çıkılmaz bir hal alacaktır.

Yargıya taşınan bir olaydan örnek vermek gerekirse: Davacı tarafça, Yönetim Planında yer alan “Kat Maliki eğer bekarısa kendi dairesinde oturabilir. Onun haricinde hiç kimse dairesini bekarlara veremez.” maddesine dayanarak, davalı K1’in kendine ait bağımsız bölümünü, anataşınmazın yönetim planına aykırı olarak bekar öğrenciye (Davalı K2) kiraya verdiğini ileri sürerek, kiracı davalının sözü edilen bağımsız bölümü kullanmasına son verilmesini ve bölümden tahliyesine karar verilmesi talebi ile açılan davada, yerel mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, Yargıtay 18. Hukuk Dairesince bu karar, her ne kadar Yönetim Planında yer alan bu hüküm kişinin bağımsız bölümünü kullanma hakkını sınırlar ve dolayısıyla mülkiyet hakkının özünü zedeler nitelikte de olsa, bu madde iptal edilmediği ve halen yürürlükte bulunduğu sürece tüm kat malikler ile onların külli ve cüzi halefleri ve yönetici ile denetçiler bu hükümlere uymak zorundadır denilerek, yerinde görülmüştür²⁴. Bu karar, mahkeme kararıyla iptal edilmiş olmadıkça Yönetim Planında yer alan hükümlere, tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri ve yönetici ile denetçilerinin uyma zorunluluğu sebebi ile yerinde bir karardır. Zira, Yönetim Planında yer alan, mülkiyet hakkının özünü zedeler nitelikte olan hükümlere karşı, kat maliklerinin iptali talebi ile dava açma hakkı bulunmakta olup, henüz iptal edilmemiş Yönetim Planı hükümlerinin mahkeme kararı olmaksızın, mülkiyet hakkının özünü zedeleyeceği düşüncesi ile uygulanmaması yönetimde karışıklığa ve istikrarsızlığa yol açacaktır. Yönetim Planında yer alan hükümlerin, mülkiyet hakkının özünü zedeler nitelikte olup olmadığı nitelendirmesi, mahkemenin takdirinde olmalıdır.

2. Yönetim Planının Oybirlilięiyle Hazırlanması

Anagayrimenkulün müşterek malikleri, kat mülkiyeti kurulurken, kat mülkiyetinin tesisini talep eden dilekçe ile imzalarını taşıyan bir adet “yönetim planı” eklemeye mecburdurlar (KMK m.12/b). Aksi takdirde tapu memuru, anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi için gerekli işlemi yapamayacaktır²⁵.

²³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 736; SİRMEN, s. 461; EREN, s.169 ; HATEMİ, s. 448.

²⁴ (Y. 18. H. D. , 27.3.2008 T. , 2008/388 E. , 2008/3679 K. , <http://lexpera.com.tr> , , E. T. 03.10.2021) ; ÖZKAN, s. 87.

²⁵ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 110; PULAK, s. 144;OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s.949; SİRMEN, s. 448; EREN, s. 153.

KMK m.12/b de “malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planından” bahsedilmektedir. Buna göre, anagayrimenkulün maliki tek bir kişi ise, bu malikin birden çok malik bulunması halinde, tüm maliklerin yönetim planını imzalamış olması gerekir. Yönetim planı, hazırlandığı tarihte anagayrimenkulde malik olan herkes tarafından imzalanmalıdır. Yönetim planının tarihi, kütüğün beyanlar hanesine işlenecektir (KMK m.28/5). Beyanlar hanesine işlendikten sonra, bağımsız bölüm malikleri yönetim planında imzalarının bulunmadığını öne sürerek bu belgede yazılı hükümlere aykırı davranamazlar. Zira KMK m. 28/4 hükmüne uyarınca “yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, tüm kat malikleri ile onların külli ve cüz’i haleflerini bağlar”.

Birden fazla Kat maliki bulunması ve bunların bir kısmının imzalamaktan kaçınması durumunda kat mülkiyeti kurmak isteyen maliklerin ne yapacağına ilişkin sorunlar ortaya çıkmaktadır. Belirtilen bu durumlarda, kanunda kat mülkiyetinin kurulmasını isteyen tarafların başvurabileceği açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda ilgili kişi iki farklı yola başvurabilir. İlk olarak, “imzalamayan malik” aleyhine KMK m.10/5’e göre, mirasçılar veya ortak maliklerden biri kat mülkiyetinin kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılması için, dava konusu gayrimenkul mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi ve payların denkleştirmek suretiyle, bağımsız bölümlerin ortaklara, ayrı ayrı tahsisi için paylaşırma davası yoluna gidilebilmektedir. İkinci durum ise, KMK m.51/1’e göre, Medeni Kanun’un yürürlüğe girmesi akabinde, Kat Mülkiyeti Kanun’un yürürlüğe girdiği tarihe kadar gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi faydalanmasını sağlamak için, üzerinde irtifak kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin, 02/01/1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi zaruridir. Diğer müşterek malikler ise, bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi, bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınamazlar. Kaçınmaları halinde ise, hakimin müdahalesini düzenleyen KMK m.33 hükmü uygulanacaktır²⁶.

3. Yönetim Planının İmzalanmış Sayılması Hususu

Mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması, bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, KMK m.12’de yazılı belgelere dayanılarak, kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle, bağımsız bölümlerin, ortaklara, ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

²⁶ AYYILDIZ, s. 678; SİRMEN, s. 445; EREN, s. 152.

KMK m. 10 hükmü ile hakime bu şekilde bir özel yetki verilmiştir. Anılan maddenin uygulanması yoluyla hâkim, kat mülkiyetine geçişte KMK m.12 hükmündeki belgelerin bu bağlamda yönetim planının düzenlenip hazırlanmasını re'sen sağlamakla yetkili kılınmıştır. KMK m.10 hükmüne göre açılmış olan ortaklığın giderilmesi davasında hakim, taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olduğunu saptayan, öncelikle davanın taraflarından KMK m.12'de yazılı belgelerle birlikte yönetim planını da hazırlayıp imzalamalarını ister. İmzadan imtina eden paydaşa, yönetim planının imzalaması için, mahkemece uygun bir süre verilir. Paydaş, bu sürenin sonunda, imzadan imtina ettiği takdirde, hükümlerle birlikte, imza etmiş sayılmasına karar verilir²⁷.

Yönetim planı, anılan hüküm kapsamında taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulurken, bütün kat maliklerince imzalanarak tapu memurluğuna verilmelidir. Yüksek mahkeme içtihatları kapsamında, haklı sebep olmaksızın yönetim planını imza etmekte kaçınan kat malikine karşı mahkemeye başvurulabilir. Bu durumda hakim, imzadan kaçınmanın haklı bir sebebe dayanmadığını tespit eder ise kat malikinin yönetim planını imza etmesi için, kendisine süre vererek gerekli ihtar yapar. İmzadan imtina eden kat maliki, bu sürede de imza etmezse hâkim, o kişinin imzasının yerini tutmak üzere karar verir²⁸.

Ortaklığın giderilmesi davasının görülmesi sırasında tamamlanması gereken yönetim planının ayrı bir dava ile, paydaşın onu imzalamış sayılmasına karar verilemez. Fakat anılan madde hükmü kapsamında açılan ortaklığın giderilmesi davasını yürüten hâkim, imza edilmemiş belgenin geçerliliğine karar verebilir²⁹.

Tarafların sözleşme yapmaya zorlanmaması ve sözleşme serbestisi ilkesi gereği, “yönetim planını imza etmek istemeyen kat malikinin bu planı hür iradesi dışında imza etmiş sayılmasına karar verilmesi şeklinde tezahür edecek bir müdahale yetkisi yoktur. Bu nedenle mahkemece davalıların yönetim planını imzalamış sayılmalarına ve bunun tapuya tesciline karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” hükmünü içerir Yargıtay 18.Hukuk Dairesi'nin 30.04.1998 Tarih, 1998/2574 Es. 1998/4626 K. sayılı ilamına ilişkin olarak, Saruhan'ın, bahsi geçen karara ilişkin görüşüne göre³⁰, ortaklığın giderilmesi davalarında, KMK m.12 hükmü şartlarının gerçekleşebilmesi için, imzadan kaçınan paydaşları barındıracak şekilde, yönetim planının “imza edilmiş sayılması“ yö-

²⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 733-734; SİRMEN, s. 445; EREN, s. 152.

²⁸ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 673; (Y. 5. HD. , 25.04.1983 T. , 4255/4220 YKD. , 1984/9, s. 1366).

²⁹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 734.

³⁰ SARUHAN Nimet Özkan , 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007 , s. 32.

nünde hüküm kurulması çelişki yaratmaktadır. Herhangi bir şekilde, yönetim planı olmaması, yahut mevcut yönetim planının iptali ile, kat maliklerinin, yeni yönetim planı üzerinde anlaşmamış olması durumunda, “hakim kararı” ile yönetim planı ihdas edilemiyorsa, ortaklığın giderilmesi davalarında da paydaşların bu konuda kısıtlanmaması gerekmektedir. Ortaklığın giderilmesi davalarında, yönetim planının imza edilmiş sayılması, şekli tamamlama amacına yönelik olup, paydaşların, oy birliği ile imzalarını içeren yönetim planı yerine geçmek üzere, hâkim imzası ile oluşan bir yönetim planı kastedilmemektedir.

Öğretide savunulan bir başka görüşe göre ise, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulması sırasında tüm paydaşlar veya kat maliklerince imzalanan yönetim planının Tapu Sicil Müdürlüğü’ne sunulmasının “zaruri” tutulmasının sebebi, yönetim planının, hâkim tarafından da, re’sen incelenmesine olanak sağlanmasıdır.³¹

Kanaatimizce yönetim planı, sözleşme serbestisi ilkesi kapsamında değerlendirilmelidir. Çoğunluğun imzalamasına rağmen, bir kısım kat maliklerinin imzadan imtina etmesi, hakkın kötüye kullanılması niteliğinde ise ancak o zaman yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar verilmeli ve hakim tarafından yönetim planı içeriğine müdahalede bulunulmamalıdır. Ancak, kat malikleri yönetim planını imza etmemekte haklı iseler, KMK m.33 kapsamında hakimin müdahalesini talep edebilmelidirler.

4. Yönetim Planının Değiştirilmesi

Anagayrimenkul ile ilgili olarak, yönetim planında değişiklik yapma görevi kat malikleri kuruluna verilmiştir. Gerçekleştirilen değişikliklerin Tapu Sicil Müdürlüğü’ne ibraz edip, tapu kütüğün beyanlar hanesine işletilmesi kat maliklerinin görevi kapsamında kalan bir iştir³². Bu değişiklik için, KMK’nın 28.maddesine göre kat malikleri kurulunun beşte dördünün ($\frac{4}{5}$) oyçokluğu aranmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 28.maddesinin ilk metninde, kat maliklerinin oybirliği sağlanmadıkça, yönetim planında değişiklik yapamayacağı düzenlenmekte idi.. 2814 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu hüküm değiştirilmiş ve “yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır” şeklinde hüküm getirilmiştir. Kat maliklerinin beşte dördünün oy çokluğu sağlanmadığı hallerde hallerden biri ile karşılaşmaktayız. Hâkim hüküm kurarken, hakkaniyet esaslarına göre hareket edecektir. Yönetim planında yapılan değişikliğe rızası bulunmayan kat ise,

³¹ ARPACI , Kat Mülkiyeti , s. 59; AYYILDIZ , s. 679.

³² (Y. 18. H. D. ,01.12.2008 T. , 2008/9226 E. , 2008/12777 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 05.10.2021)

kat maliklerinden birinin KMK m.33 hükmü uyarınca mahkemeye başvurması mümkün bulunmaktadır. Hâkim bu talebi yerinde görür ise, planda değişiklik yapılmasına hükmedebilir (KMK m.33/2). Yönetim planının değiştirilmesi istemine ilişkin açılacak davada hasım olarak tüm kat malikleri gösterilerek açılmalıdır³³.

Görüldüğü gibi, burada da kat malikinin, KMK m.33/ 1 hükmüne dayanarak itiraz etme ve hâkimin müdahalesini isteme hakkı bulunmaktadır³⁴. Yargıtay içtihatlarına göre³⁵, KMK m.28 hükmü uyarınca, yönetim planının değiştirilmesi için, yine bütün kat maliklerinin beşte dördünün ($\frac{4}{5}$) oyu yeterli olup, yönetim planında oybirliği gerektiğine dair maddeler kanun ile değiştirilmiş bulunduğundan, bu değişikliklerin şekil yönünden usul ve yasaya uygun olduklarının kabulü gerekir. Ancak, bahsi geçen madde hükmüne göre, kat maliklerinin bu değişiklik hakkında, KMK m.33'e göre mahkemeye başvurma hakları saklı tutulduğu dikkate alınarak KMK m.33/2 hükmü kapsamında bu değişikliğin hak ve nefes kurallarına uygun olup olmadığı, uygun değil ise uygun hale getirilmesi hususunda mahkemenin karar verebileceği açıktır.

Yargıya taşınan bir olaydan örnek vermek gerekirse: Bazı durumlarda kat malikleri, yönetim planında yer alan ve kanunun emredici hükümlerini yansıtmayan, yönetime dair bir hükmün değiştirilmesini, isteyebilirler. Bu değişiklik Kat maliklerinin yararına da olsa zaman zaman bazı kat malikleri, çeşitli sebeplerle bu duruma karşı çıkabilirler. Bu gibi durumlarda azınlığın çoğunluğa bu biçimde haksız egemenliğini önlemek amacıyla bu düzenleme getirilmiş; ancak beşte dört gibi, oldukça yüksek bir çoğunluk da şart koşulmuştur. Ayrıca, yine yönetim planında değişiklik yapılmasına karşı çıkan kat maliklerinin bu konuda mahkemeye başvurmaları da öngörülmekle, sözleşme niteliğindeki bu belge güvence altına alınmıştır. Hâkim, değişikliğe karşı yapılan itirazları bu kanun ve diğer hukuki mevzuatların ilgili hükümlerine göre inceleyip adil bir sonuca ulaşacaktır³⁶.

Yüksek mahkeme, haklı olarak, yönetim planın, kat malikleri tarafından değiştirilebilmesi için KMK m.33 kapsamında yapılacak tüm itirazların kabul edilerek yönetim planının değiştirileceği anlamı çıkarılmaması gerektiğine hükmetmiştir³⁷. Bu kapsamda, kat maliklerinin, KMK m.28/3 hükmüne dayanarak yapacakları başvuru üzerine, hakim ancak, bir kısım kat maliklerinin sözleşmeden doğan haklarını kötüye kullanma sayılabilecek şekilde diğer kat malikleri tarafından ileri sürülen haklı taleplere karşı çıkmaları durumunda müdahale etmelidir. Burada sözü geçen husus, zamanla

³³ (Y. 5. H.D. , 21/2/1983T. , 1235 E. , 1401 K. ; Y. 5. H.D. 18/12/1981 T. , 12768 E. , 13528 K.; Y. 5. H.D. 21/4/1972 T. ; 4234 E, 4299 K. ,Karahasan, s. 403) ; SİRMEN , s.461.

³⁴ TEKİNAY, s. 104-105; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 734; SARUHAN, s. 33; AYHAN, s. 133; AKİPEK, s. 425.

³⁵ (Y. 18. H. D. , 21.04.1992 T. , 1992/4676 E. , 1992/2816 K. ,www.kazanci.com.tr , , E. T. 05.10.2021)

³⁶ GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, 7734; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 673.

³⁷ (Y. 18. H. D. , 17.03.2009 T. , 2009/435 E. , 2009/2765 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 05.10.2021);

meydana gelen ihtiyaçlar sebebiyle, yönetim planına yeni hükümler eklenmesi veya yönetim planında var olup da, bazı ortaklar için uygulamada meydana gelen açık haksızlık ve adaletsizlik teşkil eden hükümlerin değiştirilmesi şeklindeki isteklerdir³⁸.

Yargıtay, konu ile ilgili bir kararında⁹ “314 ada 25 parsel üzerinde 3 adet blok bulunduğunu, yönetim planının 3 üncü maddesinde; Ana yapının B blok bağımsız bölümlerinin niteliği tapu kütüğünde yapılan niteliklerine bakılmaksızın işyeri olarak tasarrufta bulunabileceklerini, 4.maddesinde ise; A ve C bloklarının bağımsız bölümlerinin işyeri olarak kullanılmayacağını, hatta doktor muayenehanesi olarak da kullanılmayacağını, fakat bu hükmün kat irtifakının kurulmasından 10 yıl geçmesiyle yürürlükten kalkacağını belirtildiğini bunun sonucu olarak bloklar arasında kullanımı açısından adaletsizlik, eşitsizlik oluştuğunu, bu nedenle yönetim planının 4. maddesinin iptaline, 3.maddesinde B blok'a tanınan hakların A ve C Bloklarına da tanınmasına, bu hakkı teminen 3.maddede" A ve C Bloktaki bağımsız blok maliklerini de bu hükme dahil edecek" şekilde değişiklik yapılmasına karar verilmesi istenmiştir. Mahkemece; 8.2.1983 tarihli yönetim planının 4 üncü maddesinin hüküm gereği 10 yılın geçmiş olduğu dikkate alınarak yürürlükten kalkmış olduğunun tespitine ve 3 üncü maddesinin 1 inci fıkra metninin A-B-C blok bağımsız bölüm maliklerine de eşit haklar sağlayacak şekilde ibaresinin eklenerek düzeltilmesine ve hüküm ifade etmesine karar verilmiştir.” denilmiştir.

Yönetim planı yöntemine uygun biçimde değiştirilmiş ise, değişikliğin devam eden davalarda da uygulanması gerekir. Kanun koyucu, değişiklik hususunda verilen kararı nitelendirmeden, KMK m.33'e atıfta bulunarak, mahkemeye başvurulabileceğini

³⁸ (Y. 18. H. D. , 09.07.2001 T. , 2001/6129 E. , 2001/7027 K. “Mahkemece yönetim planının dava konusu edilen maddesinin iptal edilebilmesi için de bunun yasanın buyurucu hükümlerine aykırılık oluşturur nitelikte olması gerekir. Somut olayda değiştirilmesi istenen yönetim planının 6.maddesi hükmü gereği niteliği itibariyle yasanın buyurucu hükümlerine aykırı olmadığı cihetle bu maddenin değiştirilebilmesi için sözü edilen yasa maddesi uyarınca kat malikleri toplanıp beşte dördünün oyu ile karara bağlanması gerekir. Hâkim kat maliklerinin iradesi yerine geçip böyle bir değişikliğe karar veremez.” www.kazanci.com.tr , , E. T. 06.10.2021). (Y. 18. H. D. , 09.05.1995 T. , 1995/5176 E. , 1995/6902 K. “Yönetim planının 12 nci maddesinin değiştirilmesine ilişkin kat malikleri kurulunca 4/5 oranını aşan çoğunlukla verilen karara karşı muhalif kalan davacı tarafından, kazan tamiri, yağlıboya, badana, çatı vs. tamirleri için yapılacak giderlerin eşit olarak ödenmesine dair anılan maddenin (b) bendinin iptali konusunda açılan dava sonunda mahkemece, davanın bu maddenin tüm değişikliğine yönelik olduğu kabul edilerek yönetim planının ancak oybirliğiyle değiştirilebileceği gerekçesiyle, esasa girilmeden İPTAL EDİLMİŞTİR. Temyiz üzerine dairece, bozma ilamında ayrıntılı biçimde açıklandığı üzere yönetim planının, Kat Mülkiyeti Kanununun 28 inci maddesinin 3 üncü fıkrası hükmü gereği, 4/5 çoğunlukla değiştirilebileceği, 20. maddenin 1 inci fıkrasında yer alan giderlerin kat malikleri arasındaki bölüşümünün de yönetim planıyla düzenlenebileceği, o halde, yönetim planının masraf bölüşümüne dair sözü edilen maddesinin bu yasal çoğunlukla değiştirilmesinin mümkün olduğu belirtilerek mahkeme kararı bozulmuş, mahkeme kararında, işin esasına girilip bu değişikliğin hak ve nesafete uygunluğu konusunda herhangi bir inceleme yapılmadığı için bozma ilamında bu hususlara DEĞİNİLMEDİĞİ GÖZLENMİŞTİR.” www.kazanci.com.tr, E. T. 07.10.2021).

³⁹ (Y. 18. H. D. , 18.01.2001 T. , 2000/13464 E. , 2001/159 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 07.10.2021).

hükme bağlanmış bulunmaktadır. KMK m.33 hükmü, kat mülkiyeti düzeni içerisinde, genel bir kuralı yansıtmakta olup, diğer hususlar yönünden, kat malikleri kurulunca verilen karara rıza göstermeyen kat maliklerinin anagayrimenkulün bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurabileceklerini düzenlemektedir. O halde yönetim planında değişiklik talebinde bulunan kat malikleri de bu hükme dayanarak mahkemeye başvurup, değişiklik talebinde bulunabilecektir. Ancak bu konuda dikkat edilmesi gereken husus, yönetim planının sözleşme niteliğinde olduğudur. Kanunun emredici kurallarına aykırı bulunmadıkça ve taraflardan birinin faydasını ve haklarını çekilmez bir şekilde ihlal etmedikçe bir sözleşme hükmünün değiştirilmesi istenilmemelidir. Kat malikleri kurulunca kabul edilmeyen bir değişiklik teklifine konu edilen yönetim planı hükmü de, mahkemece, başka şekilde değiştirilmemelidir. Kanun koyucu, oybirliği ile düzenlemiş bir belgenin, beşte dört ($\frac{4}{5}$) çoğunlukla değiştirilebileceğini kabul etmekle, bu konuda gerekli esnekliği sağlamış bulunmaktadır. Ancak, KMK m.28/3 hükmünde yapılan değişiklikle kanunun emredici bir şekilde oybirliği aradığı durumlar dışında, kat maliklerinin yararının bulunması durumunda sözleşme niteliği taşıyan yönetim planının kat malikleri kurulunun beşte dört çoğunluğunun oyu ile değiştirilebilmesi imkanı getirilmiştir⁴⁰. Yönetim planına eklenen, yönetim planının değiştirilmesi için oybirliğini şart olmasını öngören hüküm, kanunun açık hükmüne aykırılık teşkil ettiğinden geçerli değildir⁴¹. Yönetim planı, kat maliklerinin beşte dördünün ($\frac{4}{5}$) oyu ile değiştirilebilmekte ise de, anagayrimenkulün tapuda mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün iş yeri olarak kullanılabilmesi için, kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekmektedir⁴². Bu sebeple, değiştirilmesi talep edilen, ancak yasada düzenlenen çoğunluk sağlanamayan yönetim planı hükmü, kanuna aykırı olmadıkça, hakim müdahalesi ile değiştirilmemeli, ağırlık kat malikleri kurulu kararından yana olmalıdır⁴³.

Bununla birlikte, yönetim planı değişikliğine dair kararın kat malikleri genel kurul toplantısında alınmış olması önemlidir. Yapılan değişikliği kabul etmeyen kat maliklerinin, KMK m.28/3'te de açıklandığı üzere, KMK m.33 uyarınca, hâkim müda-

⁴⁰(Y. 18. H. D. , 25.04.2002 T. , 2002/2877 E. , 2002/4707 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 09.10.2021, Y. 18. H. D. , 01.04.2002 T. , 2002/2050 E. , 2002/3343 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 09.10.2021)

⁴¹(Y. 18. H. D. , 10.06.2002 T. , 2002/1684 E. , 2002/6601 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 09.10.2021).

⁴²(Y. 18 H. D. , 12.09.1995 T. , 1995/8591 E. , 1995/8525 K. “yönetim planında mesken olarak tapuya kayıtlı bağımsız bölümlerin işyeri olarak kullanılabilmesine dair değişik hükümleri üzerinde durulmamış, mücerret kat malikleri kurulu toplantı ve karar nisabıyla iyiniyet kurallarından hareketle davanın reddine KARAR VERİLMİŞTİR. Yukarıda açıklandığı gibi dava, içeriği itibarıyla Kat Mülkiyeti Kanununun 24 üncü maddesi kapsamında olup tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümlerin işyeri olarak kullanılabilmeleri için kat maliklerinin oy birliğiyle alacakları KARAR GEREKLİDİR.” www.kazanci.com.tr , , E. T. 11.10.2021)

⁴³(Y.HGK. , 20.12.2002 T. , 2002/18-722 E., 2002/1090K. , GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 740).

halesini talep etme hakları bulunmaktadır. Yönetim planı, kat malikleri kurulunda görüşülüp bu konuda karar alınmadan mahkemeye müracaat edilemez. Bu durumda da, konusu yönetim planında yapılması talep edilen değişiklik sebebiyle, Kat malikleri kurulunun toplanıp bir karar verilmesi gerekir. Verilecek kararı uygun bulmayanlar, ancak bu şekilde hakimin müdahalesinin talep edebilirler⁴⁴. Şunu da önemle belirtmek gerekir ki, kat malikleri kurulu toplantısı yapılmadan imzalatılmış olan yönetim planı değişikliği geçersizdir⁴⁵. Yönetim planını değiştirmeye veya talebin reddine yönelik kat malikleri kurulunun kararından sonra, mahkemelerin yönetim planına müdahalesi; kat malikleri kurulu tarafından yönetim planının değiştirilmesi üzerine bu değişikliğe rıza göstermeyen malikin, değişikliğin iptalini istemesi veya yönetim planında değişiklik yapılması talebi ret edilen malikin, kat malikleri kurulunun, “ret kararına“ karşı açacağı dava ile olmaktadır⁴⁶.

5. Yönetim Planının İptali

Kanuna aykırı bir hüküm yönetim planında bilmeden yer almış ise ve bu hüküm kat maliklerince uygulanmak istenmiş ise ilgili kat maliki, kanuna aykırı bu hükmün uygulanması nedeniyle her zaman hâkimin müdahalesini isteyebilecektir. Hakim, bu başvuruyu KMK m.33 kapsamında inceleyip, yönetim planında mevcut bu hükmünün uygulanıp uygulanmayacağını, buna göre kat malikleri kurulunca alınmış bir karar var ise hükmün iptalinin gerekip gerekmediğini hükme bağlayacaktır⁴⁷. Kanunun açık bir hükmüne aykırı bulunan veyahut yönetim planıyla düzenlenmesi mümkün olmayan bir hususu barındıran yönetim planının ilgili hükmü esasen batıldır. Hâkim, anılan hükmün uygulanması istenildiğinde veya uygulandığında, başvuru üzerine bu hükmün hukuken yok olduğunu saptayacak ve bu yönde karar oluşturacaktır⁴⁸.

Örneğin, yönetim planında yer alan ana taşınmazın ortak yerlerinden olan bahçe girişinin salt belli bir bağımsız bölüm malikinin tasarrufunda olacağı hükmü, ortak yerlerin tüm bağımsız bölüm maliklerine ait olduğu ve amacına uygun olarak tüm bağımsız bölüm maliklerince kullanılacağı genel kuralına aykırı olması sebebi ile hakim, başvuru üzerine bu hükmü iptal edebileceği gibi uygulamaya geçilmiş olması

⁴⁴ (Y. 5. H. D. , 16.06.1986 T. , 1986/6650 E. , 1986/8379 K. , www.corpus.com.tr, e.t. 23.05.2018 , Y.18. H. D. , 22.11.2011 T. , 2011/9242 E. , 2011/11799 K. , www.corpus.com.tr, e.t. 23.05.2018.)

⁴⁵ (Y. 18. H. D. , 20.09.1995 T. , 1995/9052 E. , 1995/8946 K. “Yönetim planı değişikliğinin bir kat malikleri kurulunda görüşülmesi ve karara bağlanması her ne kadar Yasada yer almamış ise de mevcut planın değiştirilmesi söz konusu olduğundan bunun kat malikleri kurulunda incelenip, tartışılması gerekli olduğu dikkate alınarak bu toplantı yapılmadan imzalatılmış bulunan belgenin değişiklik olarak tescili de mümkün değildir.” www.kazanci.com.tr , , E. T. 11.10.2021)

⁴⁶ PULAK , s. 469 ; KARAHASAN, s. 402

⁴⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 735; AYAN, s. 515;

⁴⁸ AYYILDIZ, s. 681; EREN, s. 169; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 672.

halinde ise yönetim planında yer almasına rağmen müdahalenin önlenmesine karar verebilir.

6.Yönetim Planının İçeriği

a. Genel Olarak

Kat mülkiyetinde ana taşınmazın nasıl yönetileceği yönetim planına konulan kurullarla belirlenir. Kat malikleri kurulunun toplanması ve karar alması, kararların maliklere duyurulması, yönetici sayısı, seçimi, ücret ödenip, ödemeyeceği, denetçinin seçimi gibi hususlara yönetim planında yer verilecektir⁴⁹.

Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir (KMK. m. 28/1). Ne var ki bir bağımsız bölümü yönetim planı yapıldıktan sonra iktisap eden kimse dahi sözü edilen sözleşme ile bağlıdır. Demek ki burada sözleşmelerin üçüncü kişilere karşı da etkili olabildiği istisnai hallerden birisi söz konusudur⁵⁰.

b. Taşınmazın Kullanma Amacı ve Biçimine İlişkin Düzenlemeler

Kat mülkiyeti kurulurken, ileride ortaya çıkabilecek tüm anlaşmazlıklar göz önünde bulundurulmalıdır. Yönetim planında yönetim ile ilgili hususlar detaylı olarak düzenlenmelidir. Yönetim planı düzenlenirken ileride anlaşmazlık konusu olabilecek tüm ayrıntılara yer verilmelidir⁵¹.

KMK. m. 28'de "kullanma maksat ve şeklinin" yönetim planında düzenleneceği belirtilmiştir. Bununla bağımsız bölümlerin hangi amaçla (mesken, iş yeri, büro, dükkân veya başka bir biçimde) kullanılacağı gösterilmesi istenmiştir. Anagayrimenkulün ortak yerlerinin ne şekilde kullanılacağı da yönetim planında gösterilecektir⁵².

Yönetim planları, kanunun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla Kat Mülkiyeti Kanununun diğer hükümlerine bağlı kalınmadan kat maliklerince serbestçe düzenlenebilir. Anagayrimenkulün bütün özellikleri göz önünde bulundurularak Kat Mülkiyeti Kanununda mevcut olmayan hususlar da yönetim planında kararlaştırılabilir.

c. Yönetici ve Denetçilere Verilecek Ücretin Belirlenmesi

Yönetici ve denetçilerin alacakları ücret yönetim planında düzenlenebilir⁵³. Kural olarak, yöneticinin ücreti kat malikleri kurulu tarafından belirlenir. KMK m.40 hükmü uyarınca yönetim planında ücret belirlenmemiş olsa bile yönetici, kat maliklerinden belli bir ücret talep edebilir. Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından

⁴⁹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 728; ODYAKMAZ, s. 219; AYAN, s. 514.

⁵⁰ TEKİNAY, s. 102;

⁵¹ GÖKNAR, s. 169-170;

⁵² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 745; , s. 514; EREN, s. 169; AYYILDIZ, s. 677

⁵³ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s.672; SİRMEN, s. 461; EREN, s. 169;

atanmış yöneticinin, yönetim giderlerine katılıp katılamayacağını, katılacak ise, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu konuda bir karar alınmış ise, yönetici, görevi süresince, kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz (m.40). Kanuni düzenleme bu şekilde olmakla birlikte, kat malikleri bu oranı daha yüksek de belirleyebilirler. Yöneticinin, kat malikleri arasından değil de dışarıdan seçilmesi halinde verilecek ücretin ne olacağı ise, yönetim planında gösterilebilir. Kısaca ifade etmek gerekirse, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretin, yönetim planında belirtilmesi zorunlu değildir. Bu husus, yönetim planında bulunması gerekli olan unsurlardan sayılmaz (m.41).

d. Yönetime İlişkin Diğer Hususların Belirlenmesi

Ana Gayrimenkule ilişkin yönetim planında, yalnızca anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm ve ortak alanlarının kullanma ve yararlanma hususlarına yer verilmelidir. Bunlar dışında tek bir bağımsız bölümle ilgili kat ilavesi, çeşitli haklar tesisi gibi, hak doğurucu madde ve bölümlere ise yer verilmemelidir .

7. Toplu Yapılarda Yönetim Planı ve Değiştirilmesi

Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için, tümünü kapsayacak bir yönetim planı düzenlenir⁵⁴ ve yönetim planı toplu yapı kapsamındaki tüm malikleri bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır. Fakat yönetim planının değiştirilmesi için yapılacak kat malikleri kurulu toplantısına, bütün kat maliklerinin katılması ve oy kullanması gerekmektedir. Yalnızca temsilcilerin katılımıyla alınan yönetim planında değişikliğe dair karar geçersizdir⁵⁵. Esasen büyük şehirler bulunan toplu yapı niteliğindeki oluşumlarda, Kat Mülkiyeti Kanun'dakine benzer şekilde yönetim planları düzenlenmekte idi. KMK m.75 hükmü ile bu şekilde yapılanmaları olan kişilere Kat Mülkiyeti Kanuna uyarlanabilmesi için altı aylık süre tanınmıştır. Hatta bu durumu daha da kolaylaştırmak adına bir defaya mahsus olmak üzere bu uygulamada gerekli karar yeter sayısı, mevcut kat malikleri kurulunun yarısından bir fazlası şeklinde öngörülmüştür⁵⁶.

⁵⁴ TOK, s. 140; ÖZKAN, s. 87; YAVUZ Nihat, Toplu Yapıların Yönetimi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009; s.13; TEMİR, s. 48; TUZCUOĞLU Tuğçe, Kat Mülkiyeti Kanuna Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Yaşar Üniversitesi Dergisi, Y. 2013, C. 8, Sayı Özel, s. 2697.

⁵⁵ Y. 18. H. D. , 20.10.2011 T. , 2011/6557 E. , 2011/10419 K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 13.10.2021

⁵⁶ GÖKALP, “Değişiklikler”, s. 191; AYHAN, s. 145; TUZCUOĞLU, s. 2699; (Y. 18. H. D. , 11.11.2010 T. 2010/8986 E. , 2010/15084 K. “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 66 ncı maddesine göre, toplu yapı; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına uygun yapılmış veya yapılacak, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlerle bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Aynı Yasa'nın 70. maddesinde; toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planının düzenleneceği ve bu planın

Mevcut toplu yapı yönetimleri yönetim planını değiştirip, bu kapsamda yönetici seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürürler. Toplu yapılarda yönetici seçimi, en geç, yönetim planının değiştirilmesini takip eden, üç ay içinde yapılmalıdır (KMK Geçici Madde 3)⁵⁷. Yönetim planının geçici yönetim ile ilgili hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebilir (KMK Geçici Madde 2).

Sözü geçen düzenleme ile, toplu konut kapsamındaki bütün yapı ve yerler için tek bir yönetim planı öngörülmüş, bu şekilde yönetim planının bütünlüğünü sağlamak istenilmiştir. Yönetim planında gelişi güzel değişiklikler yapılmasını engellemek adına, toplu yapı temsilciler kurulunun beşte dördünün onayı olmadıkça yönetim planının değiştirilemeyeceği kabul edilmiş bulunmaktadır⁵⁸.

IV. Kat Mülkiyeti Kanununda Diğer Hak Sahiplerinin Durumu

Kat mülkiyetinde yalnızca kat malikleri arasında ilişki bulunmamakta, kira sözleşmesi ve sair bir ilişkiye dayanarak, bağımsız bölümden yararlananlar ile kat maliki arasındaki hukuki ilişkiler doğmaktadır. Bu kapsamda, kiracı ile kiraya veren arasındaki ilişki, kira akdine; kiracı ile yönetim arasındaki ilişki ise, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

İntifa hakkı, sükna hakkı sahibi veya kiracının, yönetim planı ile bağlı olup olmadığı hususu da tartışma konusudur. Bir görüşe göre⁵⁹ yönetim planı bir sözleşme niteliğinde olduğundan, kat maliklerini bağlamaktadır. Bu sebeple onu imzalamamış ya da hükümlerine uyacağını önceden yazılı beyan ile kabul etmemiş kiracı ve sair hak sahiplerine karşı kullanılamayacaktır.

Bizim de katıldığımız görüşe göre⁶⁰ yönetim planı, sözü geçen haklara sahip kişiler açısından da bağlayıcıdır. Bu bağlayıcılık, kanundan doğan, “eşyaya bağlı borç” ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Örneğin, oturma ve intifa hakkı sahipleri, “irtifaka bağlı borç” ilişkisi kapsamında, yönetim planına bağlı kılınmışlardır (KMK m.18/2). Bu şekilde, yönetimde uygulanacak kurallar açısından, yeknesaklık sağlanmış olacaktır.

topluları kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı, yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyunun şart OLDUĞU ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR. Öte yandan aynı Yasa'ya 5912 sayılı Yasanın 5 inci maddesiyle eklenen geçici 2 nci maddeye göre, bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt ÇOĞUNLUĞU YETERLİDİR.” www.kazanci.com.tr , , E. T. 13.10.2021), (YGK. , 06.11.2013 T. , 2013/18-362 E. , 2013/1538 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 13.10.2021).

⁵⁷ 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun geçici maddesi.

⁵⁸ TOK, s. 140; AYBAY, s. 365; GÖKALP, “Değişiklikler”, s. 190; YAVUZ, s. 14.

⁵⁹ YAVUZ, s. 54.

⁶⁰ AYYILDIZ, s. 680.

V.Toplu Yapıların Durumu

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kat mülkiyeti, ancak tek parsel üzerinde bulunan yapı veya yapılarda tesis edilebilirdi⁶¹. Birden çok ada ve parsel üzerine kurulan toplu yapıda ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanmaz idi.

634 sayılı Kanun yürürlüğe girdiği tarih itibariyle belli bir parsel (arsa) üzerine yapılmış veya yapılacak birden çok bağımsız bölüm, ortak yer ve tesisleri kapsayan tek bir yapı düşüncesinden hareketle hazırlanmıştır. Zaman içinde sanayileşmenin de etkisiyle, şehir nüfuslarının artması ve yapı kooperatiflerinin de etkisiyle, bir parsel üzerine birden fazla yapının ve tesislerin yaygınlaşması karşısında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na, 13.02.1983 tarih, 2814 sayılı Kanunla, Kat Mülkiyeti Kanuna "Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler" başlığı altında, Kat Mülkiyeti Kanunu'na Ek madde 3 eklenmiş bulunmaktadır⁶².

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun parsel esaslı olması ve aynı parsel üzerinde birden çok yapıların, KMK Ek madde 3 hükmü ile, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulama kapsamına alınmış olmasına rağmen, birden fazla ada ve parsel üzerinde Toplu Konut İdaresi veya özel teşebbüs tarafından inşa edilen büyük yerleşim birimlerinde Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanmamaktadır⁶³.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na, 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Kanunla "Dokuzuncu Bölüm" başlığı altında ilave edilen hükümler, toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler içermektedir. KMK m.61/1 hükmüne göre, bir ya da birden fazla imar parseli üzerinde belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak alt yapı tesisleri, sosyal tesisler, ortak kullanım alanları ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından, birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıya, "Toplu Yapı" denilmektedir.

KMK m.66/2'nin son cümlesinde, toplu yapı kapsamında bulunan hükmünde *"her parsel, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmasında ayrı ayrı dikkate alınacak; ancak, birden çok parseli içermesi durumunda, bu parsellerin her biri üzerinde toplu yapı hükümlerine bağlı olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacaktır."* denilmektedir. Açıkça belirtmek gerekirse, toplu yapı kapsamındaki bütün parseller arasında bağlantı kurulmaması durumunda, toplu yapı hükümleri kapsamına tabi olacak şekilde bir kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu düzenleme ile, toplu yapı kapsamında

⁶¹ YAVUZ, s. 54.; AYBAY Aydın, Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler, T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008/1, İstanbul, s. 363-362.

⁶² SARUHAN, s. 80; TUZCUOĞLU, 2673.

⁶³ TBMM 22.Dönem Milletvekilleri Mehmet ELKATMIŞ ve Osman SEYFİ tarafından hazırlanan ve komisyonda birleştirilen 2 maddelik kanun teklifinin gerekçesinden.

kalan parsellerde kat mülkiyeti düzenine geçilirken, bu parsellerin bir bütün olarak işlem görmesi sağlanmış, bu şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen sistemle paralellik kurulmuştur. Ancak ne var ki, kanunda toplu yapı kapsamında bulunan parseller üzerinde toplu yapı kapsamına tabi olacak şekilde kat mülkiyetinin nasıl kurulacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu konuda, uygulamada birden çok parselde toplu yapı kapsamına tabi kat mülkiyeti ilişkisi bu doğrultuda, her bir parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaraları da gösterilmek suretiyle işlenmesiyle kat mülkiyeti ilişkisi kurulmaktadır⁶⁴.

Toplu yapı kapsamında kalan ve irtifak kurulmuş olan parseller üzerinde mevcut yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilmektedir. Bu durumda, tamamlanmamış yapılarda ve arsanın bu yapılara proje gereği ayrılan bölümlerinde kat irtifakı devam eder. Kanun koyucu burada, toplu yapı kapsamındaki bulunan tüm yapıların tamamlanmasının zaman alacağını göz önünde bulundurarak tamamlanmış yapılarda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin (kat irtifakı hakkı sahiplerinin) bir an evvel kat mülkiyetine geçebilmelerini sağlamak, onların, olası mağduriyetlerini önlemek amacı gütmüş bulunmaktadır⁶⁵.

Toplu yapı kapsamında kalan parsel ve parsellerde bulunan birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blokların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulu tarafından yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılar ile blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak blok bağımsız bölüm maliklerinde oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı yönetim planında ayrıca belirtilir (KMK m.69/1).

Bir adada birden fazla parsel yer almakta ise, adayı oluşturan parsellere ait ortak alanlar, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim planında ada temsilciler kuruluna verilebilmektedir. Yönetim planında aksi düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu blok yapılarda her bir blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok usulü, toplu

⁶⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 1216; TOK, s. 138; Saba ÖZMEN, Hafize KIR, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi ve Eleştirisi, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010 İstanbul, s. 179-180; TUZCUOĞLU, s. 2679; AYBAY, Değişiklikler, s. 362.

⁶⁵ YÜCESOY, s.52; TOK, s. 137; SİRMEN, s. 475.

yapı dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir (KMK m.69/2).

Toplu yapı kapsamında bulunan ortak yapı, yer ve tesisler bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu toplu yapı ve kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile kurul tarafından kararlaştırılır. Yönetim planında bu yetki toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir.

Yönetim planında aksi düzenlenmemişse toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta mevcut bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde bulunmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Yönetim planında, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği, toplu yapının özelliği dikkate alınarak belirtilir. Bu kurulda yöneticiler ve temsilciler, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir (KMK m.69/3).

Birden çok parsel üzerine inşa edilen birden fazla yapılara ilişkin yönetim işleri konularında, o yer kamuya ait ise bu konuda bir düzenleme bulunmamaktadır. Oysa bu türdeki toplu yapıların ortak kullanım yer ve tesisleri, tüm kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilmiş olmakla birlikte site içinde kullanım alanında kalan kamuya ait kapalı veya açık park yerleri, yollar, kuyular ve sair bulunmakta ve bu tür ortak alanların tahsisi ve tescili konularında uygulamada sıkıntılar yaşanmaktadır. Bir proje dâhilinde yapılan bu sitelerde, ortak kullanım alanlarının kullanımı, bakımı ve koruması konularında ilk malikler arasında herhangi bir sözleşme yapılmış olsa da, yapılan sözleşme cüzi halefleri bağlamayacaktır. Uygulamada, sorunun çözümü için ortak yerlerin yönetimi ve ortak giderlerin tahsili sorunlarının çözümü amacıyla güzelleştirme dernekleri adı altında, tüzel kişiler kurulmaktadır⁶⁶.

Bu tür uyuşmazlıklara Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanmadığına göre, uyuşmazlığın genel hükümler çerçevesinde, yani eski Medeni Kanun'un 623.maddesi vd. yeni Türk Medeni Kanun'un ise 688.maddesi vd. hükümlerinin uygulanması gündeme gelmiştir.

Buna göre, paydaşlar, müşterek taşınmazın, ne şekilde idare edileceğini, bir sözleşme ile belirleyebilmektedirler. Ancak bu sözleşme, yalnızca tarafları ve külli halefleri bağlayacak olup, cüzi halefleri bağlamayacaktır⁶⁷.

⁶⁶ SARUHAN, s. 81.

⁶⁷ YAVUZ, s. 54.

Kullanma akitleri olarak bahsedebileceğimiz bu tür sözleşmeler sözlü, yazılı ya da fiili (eylemli) kullanma şeklinde gerçekleştirilebilir. Kullanma düzenlenmesinde pay sayısına bakılmaksızın paydaş çoğunluğunca karar alınması gerekir. Paydaşlar arasında sözleşme yapılmamış ve genel kurul oluşturulmamış ise, bu konudaki uyuşmazlıklar vekâletsiz iş görme veya sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde çözümlenmelidir.

Yeni düzenleme ile “ortak yerler” (ortak alt yapı ve sosyal tesisler) kavramına, yeni bir anlam yükleyerek, toplu yapı kapsamında bulunan parsellerin “malik” hanesine, tahsis edilen diğer parsellerde mevcut ortak yerlerin, ada, parsel, blok ve bağımsız bölümleri gösterilmek suretiyle, kayda alınmasına olanak tanınmıştır⁶⁸.

Toplu yapılarda, bu yapıların kullanılış amaç ve şekilleri, yapıların konumları, ortak nitelikteki yer ve tesisleri ile, bir bütün olarak, toplu yapı kapsamında bulunan parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun biçimde hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir⁶⁹.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı ise, bu kanunda, yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde ve kamunun kullanımını kısıtlamamak şartı ile, toplu yapı yönetimince üstlenilebilmektedir⁷⁰.

Uygulamada toplu yapılarda kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisi, aranacak belgeler, tapuda yapılacak işlemler ile ilgili hususlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca⁷¹ hazırlanmış olan yönetmelikle⁷² düzenlenmektedir (KMK m.68/3)⁷³.

VI. Paylı Mülkiyetle Karşılaştırılması

Günümüzde, kat mülkiyeti kurulu olmadan birden çok malikin müşterek malik olduğu yapılarla, ortak alan ve tesisleri ile birden fazla parselin birlikte olduğu, birden çok bağımsız bölüm kullanabilme kabiliyetine sahip (mesken, işyeri gibi) ve tek yönetim çatısı altında idare edilen yapılar bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, bu tür yapıların yönetimi ile ilgili olarak uygulanma imkânı bulunmamaktadır⁷⁴.

⁶⁸ GÖKALP Şerafettin, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, Terazi A. H. D. , Y. 3, S.18, Ankara, Şubat 2008, s. 189; Tok, s. 138; SİRMEN, s.474.

⁶⁹ AYBAY, Değişiklikler s. 363-364; ÖZKAN, s. 84.

⁷⁰ GÖKALP, “Değişiklikler”, s.189; TEMİR, s.47.

⁷¹ 3 Mayıs 1920 tarihinde kurulan Bayındırlık Bakanlığı ile 13 Ekim 1923 tarihinde kurulan İmar ve İskan Bakanlığının 1983 yılında birleştirilmesi ile kurulmuştur. 29 Haziran 2011 tarihinde ismi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

⁷² Bkz. 26969 Resmi Gazete Sayılı ve 16.08.2008 Resmi Gazete Tarihli resmi gazetede yayınlanmış olan yönetmelik.

⁷³ TOK, s. 139; AYBAY, s. 364; AKİPEK, s. 432.

⁷⁴ SARUHAN, s. 34.

Kat mülkiyeti ilişkisinin, müstakil mülkiyetle paylı mülkiyeti bünyesinde yan yana, hatta iç içe bulundurduğuna, dolayısıyla her iki mülkiyet şekline ait hükümlerin bu alanda uygulanabildiğine şahit olmaktayız. Gerçekten de Kat Mülkiyeti Kanunu, ayrı birer taşınmaz niteliğinde olan bağımsız bölümler için, müstakil (tek kişi) mülkiyet ile ilgili bütün hükümler uygulanabilecektir. Ancak bu uygulama sırasında, kat mülkiyeti ilişkisinin özelliği de gözden uzak tutulmayacaktır. Öte yandan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel olarak ele alıp, şekillendirmiş olduğu paylı mülkiyet esaslarının nazara alınması gerektiğini görülmektedir⁷⁵.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanma haklarına ilişkin hükümler bulunmaktadır. KMK m.16/1 hükmünde ortak yerler üzerinde, kendi arsa payı oranı belli olmak kaydıyla, müşterek mülkiyet hükümlerine göre mal sahibi olduklarını belirtmiş bulunmaktadır. KMK m.16/2 hükmünde ise, kat maliklerinin ortak alanlarda kullanma hakkına sahip olduklarını açıkladıktan sonra, bu hakkın, garaj, çamaşırhane, genel kömürlük, teras, çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsünün, aksine sözleşme olmadıkça, arsa payı ile orantılı olduğu hükme bağlanmış bulunmaktadır.

Paylı mülkiyet açısından aynı konuyu ele alan TMK m.693/1 hükmü arasındaki bazı farklar bulunmaktadır. Şöyle ki, TMK m.693/1 hükmünde yararlanma hakkının, "diğer paydaşların haklarıyla bağdaştığı ölçüde" söz konusu olabileceği belirtilmiş, buna karşılık KMK m.16/2 hükmünde ise, bu şekilde genel bir esas getirmek yerine, sadece, "kullanım hakkına sahip olmaktan" bahsedilerek, verilen örneklerle benzeyen bazı yerleri kullanma ölçüsünün de yine arsa payı oranında olduğu vurgulanmıştır. Önemle belirtmek isteriz ki, kat mülkiyetinde de, KMK m.16/2 hükmünde sayılan ve bunlara benzeyen yerlerin dışındaki paylı mülkiyet konusu yerleri kullanırken, tıpkı Medeni Kanuna tabi paylı mülkiyet ilişkisinde olduğu şekilde, TMK m.693/1'de düzenlenen ölçüye uyulması gerekmektedir. Esasen bu zorunluluk, bütün hukuki ilişkilerde, son söze sahip olması gereken TMK m.2 hükmü uyarınca, dürüstlük kuralı kapsamında da kendini göstermektedir. Nitekim KMK m.9 hükmünde bulunan atıf da, bizi, bu sonuca götürmektedir. O halde, her iki düzenleme arasında görünen fark, bu noktada görünüştedir⁷⁶.

Yine TMK m.689 hükmünde; "*Paydaşlar, kendi aralarında oybirliği ile anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler.*" denilmektedir.

⁷⁵ ARPACI Abdülkadir, Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetimi, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1990, s.53.

⁷⁶ARPACI, Müşterek Mülkiyet,s.54.

Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmamış olan, bir çok kişinin yaşadığı apartman yahut yazlık sitelerde, birden çok kişinin paydaş olduğu arsa veya tarla gibi yerlerde, kullanma, yararlanma ve yönetim konularında doğacak uyuşmazlıklar, TMK m.689 hükmünde söz edilen kullanma ve yararlanma anlaşmaları sayesinde, rahatlıkla çözümlenebilecektir⁷⁷.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kanunların emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile, yönetim planı, ana gayrimenkulün yönetim tarzını düzenler ve daha sonra bağımsız bölüm maliki olan kimseleri de bağlar.

Paylı mülkiyet halinde TMK m.695 ve m.689 maddeler gereği, paydaşlar arasında yapılan sözleşme ve aldıkları kararlar, daha sonra paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazanan kimseleri de bağlamaktadır. Taşınmazlarda kullanma, yararlanma ve yönetime ilişkin kararların, daha sonra paydaş haline gelen yahut pay üzerinde aynı hak kazanan kişileri bağlaması için, bu kararların, tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekmektedir⁷⁸.

TMK m.690'a göre paylı mülkiyette olağan yönetim işlerini yapmaya paydaşların her biri yetkilidir. Kat Mülkiyeti Kanunda ise, her bir kat maliki, anagayrimenkulün bakımı, mimari durumu, güzelliği ile sağlamlığını titizlikle koruma yükümlülüğü altında ise de, bu hususta, malikler açıkça yetkilendirilmemişlerdir⁷⁹.

Kat mülkiyetinde, paylı mülkiyette olduğu gibii paydaşların her biri olağan yönetim işlerinde yetkilendirilmelidirler. Kat maliklerinden her biri, özellikle, acil olan olağan yönetim işleri ile, küçük onarımları yapmaya yetkili olmalıdırlar. Bu şekilde, olağan yönetim işleri de kolaylaşmış olacaktır. Ayrıca, yine olağan yönetim işlerini yapan kat maliklerinin diğer kat maliklerine başvurma hakkı da, yine kanunla düzenlenmelidir.

Ayrıca paylı mülkiyet konusu anagayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirilen yönetim sözleşmeleri de yine külli ve cüzi halefleri bağlamalıdır. Bu kapsamda paylı mülkiyet konusunda yapılan yönetim sözleşmelerinin, külli ve cüzi haleflerini bağlaması hususun tapuya şerh edilmesine gerek duyulmamalıdır. Kanuni düzenlemenin bu şekilde oluşturulması halinde, paydaşların hakları daha çok koruyan bir sözleşme özelliği kazandırılmış olacaktır.

⁷⁷ YAVUZ ,s.49.

⁷⁸ KESER Yıldırım, Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim, Ankara 2006, s. 68; Y. 5. HD. 7/3/1983 T. , 2210 E. , 1991 K., KARAHASAN, s.400; 18. HD., 10/7/1995 T. , 7532 E. ,8102 K. , s.401.

⁷⁹ SARUHAN, s.35

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM ORGANLARI

Kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda, kendilerine ait bağımsız bölümü olan kişiler kat malikleridir. Kat malikleri, kendilerine ait bağımsız bölümleri dışında ana taşınmazda ve ortak yerlerin ihtiyaçları ile de ilgilenmek zorundadırlar. Kat Mülkiyeti Kanunu kat mülkiyetine tabi taşınmazların yönetimi için üç organ öngörmüştür. Bunlar: Kat Malikleri Kurulu diğer bir deyişle Genel kurul, Yönetici veya Yönetim Kurulu, Denetçi veya Denetim kurulu.

I. Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 27.maddesine göre "Anagayrimenkul kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır." Genel Kurul, ana taşınmazın bütün kat maliklerinin katılımından oluşur. Ana taşınmazda yapılacak iş ve işlemler yönünden karar alma yetkisi genel kurulda olup, yöneticinin varlığı halinde dahi yöneticinin yetki ve görev alanına giren hususlarda karar alma yetkisine sahiptir. Bir diğer deyişle, son karar merciidir⁸⁰.

Ana taşınmaz ile ilgili, kat malikleri arasında veya kat malikleri ile yönetici veya denetçiler arasında oluşan uyuşmazlıkları da kat malikleri kurulu karara bağlar. Kat Mülkiyeti Kanununun 32/1.maddesine göre, "Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.". Ancak, Kat Malikleri Kurulunun alacağı kararlar, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmi senede, yönetim planına ve kanunun emredici hükümlerine aykırı olamaz⁸¹.

Kat malikleri ile beraber, kat maliklerinin külli ve cüz'i halefleri, yöneticiler, denetçiler, intifa ve oturma hakkı sahipleri ve kiracılar da, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdür. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 68.maddesine göre, "kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır"⁸². Maddede sözü geçen İcra İflas Kanunu'nun 68.maddesinde belirtilen belgelere dayalı alacaklar için alacaklının takip başlatması halinde, borçlu itiraz etse dahi borca itiraz icra mahkemesince İİK 68'de sayılı bulunan belgelere dayanılarak kesin olarak kaldırılır⁸³.

⁸⁰ AYYILDIZ, s. 681; AYAN, s. 517.

⁸¹ TEKİNAY, s. 105; AYHAN, s. 140; ⁹⁵ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 676.

⁸² EREN, s. 175.

⁸³ KURU Baki, ARSLAN Ramazan ve YILMAZ Ejder, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 28. Baskı, Ankara 2014, s. 176; Hakan PEKCANİTEZ, Oğuz ATALAY, Meral SUNGURTEKİN ÖZKAN, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.158; Mehmet Kamil YILDIRIM ve Nevhis Deren YILDIRIM, İcra ve İflas Hukuku, Beta Yayınları, 6. Bası, Nisan 2015, İstanbul, s. 80.

Kat Malikleri Kurulu ise tüzel kişiliğe sahip olmadığından, Kurul hasım gösterilerek dava açılmaz veya takip başlatılamaz⁸⁴. Dava, kat maliklerine veya onları temsilen yöneticiye yönlendirilir⁸⁵.

Yöneticinin hazırladığı ve kat maliklerine tebliğ edilen itiraz üzerine genel kurulca görüşülüp onaylanarak kesinleşen işletme projelerinin iptali için açılacak davada ise, husumet bu projeye olumlu oy kullanan kat maliklerine yöneltilir.⁸⁶

A.Oluşması ve Yetkileri

Kat Mülkiyetine tabi taşınmazlarda en önemli organ Kat Malikleri Kuruludur⁸⁷. Kat Malikleri Kurulu, ana taşınmazdaki bütün kat maliklerinden oluşur ve kural olarak her bağımsız bölüm maliki, arsa payı ne olursa olsun tek ve eşit oy hakkına sahiptir; arsa payı oranı bağımsız bölümün niteliği oy hakkında değişiklik oluşturmaz⁸⁸. Ana taşınmazın birkaç katının maliki gibi, arsa payı oranı fark etmeksizin bağımsız bir bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğünde müstakil bir sayfaya tescil edilmiş olan bir depo veya bir dükkan maliki de kat malikler kurulunun üyesidir⁸⁹.

Kat maliki ana taşınmazda aynı anda birden fazla bağımsız bölüm maliki ise, her bir bağımsız bölüm için bir oy hakkı mevcuttur. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır⁹⁰; Kat Mülkiyeti Kanunu 31/2.maddesine göre “Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz⁹¹.” Buna göre birden fazla bağımsız bölüm maliki olan kat maliki her bağımsız bölüm için oy kullanabilir, ancak bağımsız bölüm sayısı fark etmeksizin kullanabileceği oy sayısı en fazla, tüm oyların üçte biri kadar olabilir.

Bu kısıtlamanın sebebi ise, ana taşınmazda çok sayıda bağımsız bölüm maliki olan kat malikinin tek başına çoğunluğu sağlamasını önlemektir⁹⁴.

⁸⁴ EREN, s. 168; AYAN, s. 517.

⁸⁵ (Ortak gider ve avanslara katılmak için fazladan ödenen aidatın tahsili davasının arsa payları oranında bütün kat maliklerine açılması gerekir. 18. HD. 23.05.1995 T. , 1995/5450 E. , 1995/6281 K. , YKD. , C. 21 , S. 9 , 1995, s. 1446-1447.)

⁸⁶ (Y. 18. H. D. , 25.01.2006 T. , 2005/11117 E. , 2006/153 K. , GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 1014.)

⁸⁷ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY , Eşya Hukuku, s. 675.

⁸⁸ İpek SAĞLAM , “Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s. 1356; Gökalp, Yöneticinin El kitabı, s. 40.

⁸⁹ GÖKNAR, s. 167; AYHAN, s. 139.

⁹⁰ ERTAŞ, s. 449; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 804.

⁹¹ SAĞLAM, s. 1360; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 679; EREN, s. 170-171.

⁹² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 805; EREN, s. 170-171.

Bir malikin ölmesi ile maliki olduğu bağımsız bölüm üzerinde mirasçıları arasında elbirliğiyle mülkiyet olabileceği gibi, bağımsız bölüm üzerinde birden fazla malik arasında paylı mülkiyet de söz konusu olabilir⁹³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31/3.maddesine göre, "bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder."⁹⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31/5.maddesine göre, "kat maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir."

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31/4.maddesine göre, "alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz."⁹⁵. Görüleceği üzere, oy kullanma hakkı olmayan kat maliki, vekil veya temsilci aracılığı ile de oy kullanamaz⁹⁶.

Diğer paydaşları temsilen oy kullanacak paydaş vekaletnameyi göstermek zorundadır. Vekaletname noterde düzenleme veya resmi şekilde olmak zorunda olmayıp, vekil tayin edildiğine ilişkin imzalı belge yeterlidir. Bahsedilen şekilde vekaletname sunmayan paydaşın kullandığı oy, diğer paydaşlar icazet göstermediği takdirde geçersiz olacaktır. Bu nedenle kat malikleri kurulunda diğer paydaşları temsil eden paydaşın temsil yetkisini gösterir belgeyi toplantıda sunması, ileride çıkacak uyuşmazlıkları önlemek adına yerinde olacaktır.

B. Toplu Mülkiyet Açısından Kat Malikleri Kurulunun Oluşması

Kat Mülkiyeti Kanunu, toplu yapılarda kat malikleri kurulu yönünden özel düzenlemeler getirmiştir. Kanun'un 69. maddesine göre, toplu yapı kapsamında blok yapılar mevcutsa, her blokla ilgili kararlar o blok kat maliklerince oluşturulan kat malikleri kurulu tarafından alınır. Bir parselde blok niteliğinde olmayan bağımsız yapılar varsa, kat malikleri kurulu bağımsız yapı maliklerinden oluşur. Tüm kat maliklerinin ortak kullanımına tahsisli yer ve tesisler için, tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan genel kurulca karar alınır. Bu kurulun yetkileri, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir. 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 tem-

⁹³ ARCAK , s. 612.

⁹⁴ AYYILDIZ, s. 683 ; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 676.

⁹⁵ AYAN , s. 523; AYHAN, s. 141; SİRMEN , s.463; GÖKALP, Yöneticinin El kitabı, s. 41.

⁹⁶ ARCAK, s. 873.

silciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler⁹⁷.

C.Malikleri Kurulunun Toplanması

1.Olağan Toplantı

Kat malikleri kurulu yılda en az bir defa toplanır. Toplantı, yönetim planında belirlenen zamanda yapılır ve yönetim planında belirlenen bu hükümler bağlayıcıdır. Bu nedenle toplantı, yönetim planında belirlenen hükümlere uygun yapılmadığı takdirde toplantı ve alınan kararlar hüküm ifade etmez⁹⁸. Yönetim planında toplantı zamanının belirlenmediği hallerde, her takvim yılının ilk ayı içinde kat malikleri kurulu toplanır. Toplu yapılarda ise genel kurul toplantıları iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında belirtilen zamanlarda, yönetim planda zaman belirtilmemişse ikinci takvim yılının ilk ayında yapılır⁹⁹.

Yukarıda açıklanan Kat malikleri kurulunun toplantısı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29/1.maddesinde düzenlenmiş olup, bu toplantı kurulun “olağan toplantısıdır”¹⁰⁰.

Kat malikleri kurulunun toplantısı, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde yapılmıyorsa, bu toplantının “olağan toplantı” olmadığı kabul edilerek Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29/2.maddesi uygulama alanı bulur. Toplantının yönetim planında ve kanununda öngörülen şekilde yapılmaması, toplantıda alınan kararların geçerliliğine de etki edeceğinden, toplantının belirtilen kurallara uygun şekilde yapılması gerekmektedir. Zira, belirtilen kurallara uyulmaması durumunda, talep halinde mahkemece toplantıda alınan kararların iptal edilebilir¹⁰¹.

Yönetim planında toplantının yapılacağı gün, yer, ve saat belirlenmiş ise toplantının ayrıca duyurulmasına gerek yoktur. Ancak, sayılı üç unsurdan birinin belirlenmemiş olması veya açık olmaması halinde toplantının kat maliklerine duyurulması gerekir. Aksi durumda yapılan toplantıdan haberi olmayan kat malikleri bu toplantıya ve toplantıda alınan kararları dava konusu yaparak, iptalini talep edebilirler.

En güvenilir uygulama ise toplantının yeri, günü, saati ve gündeminin, toplantının olağan veya olağanüstü olup olmadığına bakılmaksızın, kat maliklerine önceden bildirilmesidir¹⁰².

⁹⁷ ERTAŞ , s. 450; AKİPEK, s. 433 ; HATEMİ, Eşya Hukuku, s. 450.; EREN, s. 194-195.

⁹⁸ AYAN, ,s. 528; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 677.

⁹⁹ GÖKALP, “Değişiklikler”, s. 186; YÜCESOY, s. 52; TOK, s. 135; AYBAY, s.359 ; SİRMEN s. 99.

¹⁰⁰ AYAN, s. 519; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 781; PULAK , s. 484; SARUHAN , s. 39; ÖZDEMİR Durmuş, Açıklamalı - İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı, 1. Baskı, Ankara 2001.

¹⁰¹ GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s. 782 .

¹⁰² OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 677; AYYILDIZ, s.685.

Kat Mülkiyeti Kanununda zorunlu bir çağrı şekli düzenlenmemiş de olsa, olağan toplantısının zamanı ve yeri ile ilk toplantıda yeter sayının sağlanamaması durumunda ikinci toplantıya ilişkin bilgilendirmenin de yer aldığı bir çağrı kağıdı ile kat maliklerinin bilgilendirilmesi, yönetimin sürekliliği ve toplu konutlarda huzurun sağlanması yönünden de yerinde olacaktır. Olağan toplantı çağrısı ile ilgili emredici bir hüküm bulunmadığından, bu çağrı ana taşınmazın panosuna asılmak suretiyle duyurulabilir¹⁰³.

Yargıtay, olağan genel kurul toplantılarında süre şartı aramamakta olup, on beş günlük süre şartının yalnızca olağanüstü toplantılar için gerekli olduğu şeklinde içtihat oluşturmuştur¹⁰⁴.

Ancak yeterli katılımın sağlanabilmesi ve yönetimde sürekliliğe zeval gelmemesi adına, olağan genel kurul toplantılarında da önceden bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla bildirilmesi isabetli olur.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 30.maddesine göre, birinci genel kurul toplantısında yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının en geç on beş gün sonra yapılması gerekmektedir. İlgili kanununa toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin yer aldığı "Dokuzuncu Bölüm" eklenirken, tekrara düşmemek adına bu hükme yeniden yer verilmemiş, konu kat malikleri kurulunun toplantılarıyla ilgili olan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29.maddesine ekleme yapılmak suretiyle çözülmüştür¹⁰⁵.

Kat malikleri kurulunun toplantı zamanını düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29.maddesinde, toplantıların asgari sıklığı düzenlenmiş olup, fazla sayıda toplantı yapılmasına ise herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Önemli bir gelişmenin yaşanması halinde ise, olağanüstü toplantı yapılması imkanı her zaman mevcuttur. Olağanüstü toplantı sayısı bakımından ise herhangi bir sayı kısıtlaması getirilmemiş olup, gereklilik halinde yıl içinde çok sayıda olağanüstü toplantı yapılabilir. Olağan toplantılarda olduğu gibi olağanüstü toplantılarda da, birinci toplantıda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanamaması halinde ikinci toplantıda herhangi bir yeter sayı aranmayacaktır.

Toplu yapılarda tek parsel ana taşınmaza göre daha fazla malik ve daha fazla pay olması nedeniyle, toplu yapılarda toplantının zorluk oluşturacak olup, bu nedenle toplantı aralıkları, toplu yapılarda daha uzun tutulmuştur.

¹⁰³ PULAK, s. 485.

¹⁰⁴ Y. 5. HD, 12.01.1981, E 1980/10230, K. 1981/36, YKD 1982/7, s. 938.

¹⁰⁵ EREN, s. 170; SİRMEN, s. 475.

2.Olağanüstü Toplantı

Gereklilik halinde yönetici, denetçi veya kat maliklerinin üçte birinin talebi ile “olağanüstü toplantı” yapılabilir. Olağanüstü toplantının gereklilik halinin takdir yetkisi kat maliklerine ait olup, bu konuda hakimin müdahalesi istenemez¹⁰⁶.

Bu husus, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasında şu şekilde izah edilmiştir: “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 (f.2). İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz (f.3).”

Olağanüstü toplantı için zorunlu olan çağrıda yer alması gereken hususlar, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29.maddesinde belirtilmiştir. Buna göre, yapılacak olağanüstü toplantı çağrısında toplantı sebebinin de açıklanması gerekmekte olup, böylece kat malikleri hangi konularda karar vereceklerini bilerek, ön hazırlık yaparak toplantıya katılabilirler. Olağanüstü toplantı çağrısının toplantı gününden en az on beş gün önce, kat maliklerine tebliğ edilmesi, çağrı metninde toplantı gündeminin bildirilmesi zorunludur. Bu çağrı, kat maliklerine imzaları karşılığında veya taahhütlü mektup yoluyla ulaştırılması gerekir¹⁰⁷. Tebligat kanunu gereği, bağımsız bölümünü kendisi kullanmayan kat malikleri, yöneticiye tebligata yönelik adreslerini bildirmek mecburiyetinde olup¹⁰⁸, adres bildirilmemiş ise, olağanüstü toplantı çağrısı bağımsız bölümü kullanan kişiye imza alınmak suretiyle yapılabilir¹⁰⁹. Kanunda belirtilen on beş günlük süreye riayet edilmemesi halinde, toplantı ve toplantıda alınan kararlar geçersiz

¹⁰⁶ PULAK, s. 487; SİRMEN, s. 472; EREN, s. 170; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 677.

¹⁰⁷ (Y. 20 H. D. T. 05.07.2017, 2017/1953 E. , 2017/6238 K. “ Toplantının yeri ve zamanının 15 gün önceden kat maliklerine taahhütlü mektup veya imza karşılığında tebliğ edilmesi gerekirken bu hususta riayet edilmemesi kat malikleri kurulunun toplantısının iptali nedenidir.” , www.kazanci.com.tr , , E. T. 27.10.2021

¹⁰⁸ Ek Madde 1 - (EKLENMİŞ MADDE RGT: 15.06.1985 RG NO: 18785 KANUN NO: 3220/20)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 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.

(EKLENMİŞ FİKRA RGT: 27.03.2003 RG NO: 25061 KANUN NO: 4829/17) Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

¹⁰⁹ PULAK , s. 488; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 678; AYAN, s. 521.

olur¹¹⁰. Nitekim, Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, usulsüz tebligat yapılması halinde, kat maliklerinin toplantıya katılmalarının dahi bu durumun usulsüzlüğü gidermediğini, bu nedenle toplantıya katılan kat maliklerinin de toplantıda alınan kararların iptalini isteyebileceğine hükmetmiştir¹¹¹. Esasen, kendisine yapılan tebligat usulsüz olmasına rağmen toplantıya katılan kat maliki, toplantının iptalini usulsüz tebligata dayanarak isteyememelidir. Bağımsız bölümde oturan kişi, hayatın olağan akışına göre yapılan tebligatı kat malikine haber vereceğinden, tebligat kanunu düzenlemeleri Yargıtay'ın yukarıda bahsedilen uygulamalarına oranla daha doğrudur.

Uygulamada en sık rastlanılan kat malikleri kurulu olağanüstü toplantılarında alınan kararlarının iptali sebeplerinden biri, olağanüstü toplantı çağrılarının yasa da belirlenen usulde yapılmamasıdır. Toplantı çağrılarının usule uygun yapıldığı yalnızca yazılı belge ile ispat edilebilir olup, buna ilişkin belgelerin titizlikle saklanması ileride çıkabilecek uyuşmazlıklar yönünden önem taşımaktadır. Kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantıya çağrılması için yönetici veya denetçinin ya da kat maliklerinin üçte birinin istemi yeterlidir. Kat maliklerinin üçte birinin olağanüstü toplantı istemesi halleri, çoğunluklar yöneticinin toplantıya gerek görmemesi veya karşı çıkması durumunda söz konusudur. Bilindiği üzere, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35.maddesinde yöneticinin görevleri arasında sayılmış olup, yönetici gereklilik olması halinde kat maliklerini doğrudan toplantıya çağırabilir ancak gündem dışı konularda karar verilmesini isteyemez¹¹².

Gereklilik halinde yönetici gibi, denetçi ya da kat maliklerinin üçte biri de, olağanüstü toplantı talebini yöneticiye yöneltir. Bu durumda da yönetici kat malikleri kurulunu toplantıya çağırır. Yöneticinin bu görevini yerine getirmemesi halinde denetçi veya kat maliklerinin üçte biri bizzat kat malikleri kurulunu olağanüstü toplantıya çağırır¹¹³.

Toplantı yeter sayısı kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıdır. İlk toplantıda bu yeter sayıya ulaşılamaması halinde çağrı metninde belirtilen ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantı en geç on beş gün içinde yapılmalıdır; ancak ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında en az yedi gün olmalıdır. İkinci toplantıda kanunda özel olarak belirtilen haller haricinde toplantı yeter sayısı aranmaz¹¹⁴.

¹¹⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 800.

¹¹¹ Y. 18. H. D. , 1996/8626 E. , 1996/9737 K. , T. 07.11.1996, www.kazanci.com.tr , , E. T. 27.10.2021, ERTAŞ , s. 450.

¹¹² Y. 20 H. D. , t. 06.06.2017, 2017/888 E. , 2017/5014 K. , E. T. 16.10.2017, www.kazanci.com.tr , , E. T. 01.11.2021

¹¹³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 783.

¹¹⁴ Kanunun eski metninde ise, "Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa kararlar en geç bir hafta içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların oy çokluğuyla verilir." şeklinde idi.

Doktrinde bir görüş¹¹⁵, olağanüstü toplantı halinde kat maliklerinin azınlığı ile karar alınmaması adına, ikinci toplantı yapılması halinde de kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu sağlaması gerektiği düşüncesindedir.

Doktrinde bir diğer görüş ise,¹¹⁶ toplantının olağan veya olağanüstü olması önem taşımaksızın toplantılarda yeter sayı sağlanamaması halinde, en geç on beş gün içinde ikinci toplantının yeter sayı aranmadan yapılacağı ve katılanların salt çoğunluğu ile karar alınması gerektiği görüşündedir. Bu durumda ister olağan toplantı, ister olağanüstü toplantı hallerinde yönetimde istikrar sağlanacak, yönetimin karar alma süreci daha kısa sürecektir. Ancak, kanunda özel olarak yeter sayı aranan hallerde bu kurallara riayet edilecek olup, aksi durumda ikinci toplantı dahi olsa ilgili konularda karar alınmaz.

Uygulamada en çok karşılaşılan durumlardan biri de ikinci toplantının, birinci toplantıdan sonraki üç gün içinde yapılmasıdır. Kanun koyucunun birinci toplantı ile ikinci toplantı arasında en az yedi gün süre koyması, Kanunun gerekçesinde, “ilk toplantıda yeter sayı sağlanmadığında, ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak en az zaman aralığını gösteren yedi günlük süre belirlenmiştir.” şeklinde ifade edilmiştir¹¹⁷.

Değişen kanun ile beraber, 28.11.2007 tarihinden itibaren yapılacak olan toplantılarda, birinci toplantı ile ikinci toplantı arasında en az yedi günlük süre bulunmak zorundadır. Aksi halde yedi günlük süreye uymayarak yapılan toplantı ile alınacak kararlar dava konusu yapılması halinde iptal edilebilir¹¹⁸.

D. Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Karar Alma Esasları

Kat malikleri kurulu, kanunda belirtilen usullere uygun olarak toplanması halinde yönetime ilişkin kararlar alabilir. Kanunda belirtilen esaslardan birincisi, Kat Mülkiyeti Kanunu 30. maddede yer alan toplantı ve karar yeter sayılarıdır. Maddeye göre kat malikleri kurulunun toplantı yeter sayısı kat maliklerinin sayı ve arsa payının yarısından bir fazlasıdır ve oy çokluğu ile karar alınır. Başka bir deyişle, kat malikleri kurulunda karar alınabilmesi için kat maliklerinin sayı ve arsa payının yarısından bir fazlası toplantıya katılmış olmalı ve toplantıya katılanların çoğunluğu, karara rıza göstermiş olmalıdır¹¹⁹.

¹¹⁵ ERTAŞ, s. 451.

¹¹⁶ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 797.

¹¹⁷ PULAK, s. 489.

¹¹⁸ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 677-678; EREN, s. 170.

¹¹⁹ ARPACI Abdülkadir, En son değişikliklerle Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu- Devremülk Sistemi, Üçüncü Baskı, İstanbul 1990, s. 120.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32/4.maddesine göre, "Kat malikleri kurulu kararları (1)'den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar."

Karar alınabilmesi için özel nisap aranan haller aşağıda incelenecektir:

1.Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği ile Karar Alması Gereken Durumlar

Ana taşınmaz üzerinde çok önemli sonuçlar oluşturacak idari kararlar için, kanun oybirliği aramıştır. Bu sayede, toplantıda tüm kat maliklerinin ve temsilcilerinin hazır olması ve karara olumlu oy vermesi gerekecektir. Kanunun oybirliği aradığı haller şöyledir:

a- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/2.maddesine göre, "Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir." Buna göre, toplantıya katılanların salt çoğunluğu yeterli değildir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve Daire kararlarında, kanunda sayılmaması sebebi ile doktor muayenehanelerinin, tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde açılması için kat maliklerinin oybirliğine gerek olmadığı kabul edilmiştir¹²⁰. Bu durumun istisnası, bağımsız bölümlerin tapuda gösterilen nitelik dışında kullanılmayacağı yönünde hüküm bulunması halidir. Bu durumda tapuda mesken olan bağımsız bölüm muayenehane olarak kullanılamaz¹²¹.

Ancak dikkat edilmelidir ki, Yargıtay kararlarında bahsedilen doktor muayenehanesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/1.maddesinde sayılı "hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı" özelliklerini taşımamalıdır¹²².

¹²⁰ (Yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre tıp doktorları ve diş hekimlerinin çalıştıkları yerler muayenehane olarak kabul edilmekte olup, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında hastane, dispanser, klinik ve poliklinik için getirilen yasaklara muayenehaneler dahil edilmediğinden meskenlerin muayenehane olarak kullanılabilmesi (yönetim planı veya kat malikleri kurulunun oy birliğiyle alınmış kararla aksi kararlaştırılmadıkça) kabul edilmiştir. Y. HGK. , 11.10.1972 T. , 1971/5-193 E. , 828 K. ; YHGK. , 11.12.2002 T. , 2002/18-1055 E., 2002/1057 K..)

¹²¹ (Yönetim planında yasaklayan özel bir hüküm bulunmaması koşuluyla tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi olarak kullanılmasında yasal bir sakınca bulunmamakta ise de; somut olayda yönetim planının 2 nci maddesiyle dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı kurala bağlanmış olmasına göre davanın kabulüyle öncelikle bağımsız bölümün mesken olan eski haline getirilmesi için davalılara süre verilmesi ve verilen süre içinde eski hale getirilmediği takdirde kiracının tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde davanın reddedilmiş olması doğru görülmemiştir. YHGK. , 11.06.2003 T. , 2003/18-411 E. , 2003/417 K. ; HATEMİ, Eşya Hukuku, s.452.)

¹²² (Y. HGK. , 20.10.2004 T. , 2004/18-476 E. , 2004/561 K. ; Y. HGK; 10.03.1986 T. , 1670 E. , 3085 K. Kat Mülkiyeti Yasasının 24 üncü maddesinin ilk fıkrasında kütükte iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış ve dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu yasak

Kat malikleri kurulu kararı alınmaksızın, tapuda mesken nitelikli bağımsız bölümün, avukat bürosu ve tek bir mühendisin çizim yaptığı mühendislik bürosu olarak kullanılmasına da izin verilmektedir¹²³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/3.maddesinde 13.02.2011 tarihli ve iki yıl süreli bir düzenleme yapılmış olup¹²⁴, buna göre, "(Ek fıkra: 13/2/2011-6111/194 md.) 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılmıncaya 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 yapılmıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır." 17.04.2013 tarihli ve 6460 sayılı Kanunla Avukatlık Kanununun 43. maddesinin 1. Fıkrasına ve Serbest Mali Müşavirlik Kanunu 45. maddeye eklenmiştir. Mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde bu iki Kanunun düzenlediği mesleki faaliyetlerin yapılmasıyla ilgili olarak yönetim planını etkisiz kılan birer hüküm

Kapsamı DIŞINDA TUTULMUŞTUR. Aynı yasanın 18 inci maddesinin ilk fıkrasında da kat malikleri, gerek bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak YÜKÜMLÜ KILINMIŞLARDIR. Y. 18. HD. , 2.12.2004 T. , 2004/7200 E. , 2004/8956 K. ; Y. 18. HD. , 30.10.2003 T. , 2003/6780 E. , 2003/8380 K. ; Y. 18. HD. , 27.3.2001 T. , 2001/2234 E. , 2001/2870 K. ; Y. 18. HD. 22.04.1996 T. ,1996/3713 E. , 1996/4283 K. ; Y. HGK. , 15.06.1987 T. , 8689 E. , 11277 K. (Germeç , Kat Mülkiyeti, s. 632-638) ; Y. 20 H. D. , 13.06.2017 T. , 2017/2533 E. , 2017/5339 K. www.kazanci.com.tr , E. T. 04.11.2021)

¹²³ Y. HGK. , 10.11.1973 T. , 1973/5-19 E. , 8539 K. "634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 28 inci maddesine göre yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir SÖZLEŞME HÜKMÜNDEDİR. Öte yandan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683 üncü maddesine göre bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma YETKİSİNE SAHİPTİR. Somut olaya gelince; anataşınmaza ait yönetim planının 21 inci maddesinin (e) bendinde kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerini doktor ve diş tabibi muayenehanesiyle bizzat kat maliki veya ailesi efradının kullanacağı avukat yazıhanesi dışında hiçbir şekilde başka maksatla kullanamazlar, Hastane, dispanser ve klinik gibi müesseselere tahsis edemezler hükmü ile (f) bendinde de tapu kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan yerlerin kahvehane olarak kullanılmasının kat malikleri kurulunun oy birliğiyle izin vermesi ŞARTINA BAĞLAMIŞTIR. Bu düzenlemelerden anlaşılacağı gibi tapuda işyeri olarak gösterilen bir bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılmasında hiçbir sakınca bulunmadığı, salt hastane dispanser, klinik gibi müesseselere özgülenebileceği ve ayrıca tapuda mesken olarak kayıtlı bir yerin tüm kat maliklerinin onayıyla kahvehane olarak KULLANILABİLECEĞİ ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR. Davalının kahvehane olarak kullandığı bağımsız bölümü tapuda depolu dükkan, diğer bir ANLATIMLA İŞYERİDİR. Bu yerin kahvehane olarak kullanılmasını açıkça yasaklayan bir yönetim planı HÜKMÜ BULUNMAMAKTADIR. Yönetim planında olmayan bir yasağın yorum yoluyla getirilmesi anayasal güvenceye bağlı bulunan mülkiyet hakkının özüne de aykırılık TEŞKİL ETMEKTEDİR. Mahkemece tüm bu hususlar dikkate alınarak davanın reddi yerine kabulü yolunda hüküm kurulması DOĞRU GÖRÜLMEMİŞTİR.", Y. 18. HD. , 24.02.2011 T. , 2011/879 E. , 2011/2517 K.

¹²⁴ (18.H.D. , 14.03.2011 T. ,2011/106 E. ,2011/3295 K. "6111 sayılı Yasanın 194 üncü maddesiyle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24 üncü maddesine eklenen fıkraya göre; 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nda avukatlık bürolarıyla ilgili düzenleme yapılmıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren İKİ YILDIR. Yasanın bu buyurucu hükmü dikkate alınarak mahkemece durumun yeniden değerlendirilmesi için yerel mahkeme kararının BOZULMASI GEREKMEKTEDİR." , 18.H.D. , 14.03.2011 T. ,2011/106 E. 2011/3295 K.

eklenmiştir. Avukatlık Kanunu'nun 43/1. maddesine göre "23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir. Bu konuda yönetim planında aksine hükümler uygulanmaz." Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu 45. maddesine göre, "23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest mali müşavirlik veya yeminli müşavirlik faaliyetlerinde bulunabilirler. Bu konuda yönetim planında aksine hükümler uygulanmaz." Görüleceği üzere, iki kanunda da özel hükümler mevcuttur. Bir görüşe göre bu husus, belli mesleklerle sınırlandırılmamalı ve hangi mesleklerin diğer kat maliklerini rahatsız etmeden mesleki faaliyetlerini sürdürebileceği kanunda sayılarak bu husustaki uyuşmazlıkların önüne geçilmek istenmiştir.

Doktrinde diğer bir görüşe¹²⁵ göre ise bu hükümler, mesleklerle sınırlandırılmış olduğundan ve aksi yönde yönetim planı kararları mevcut olsa dahi uygulanmayacağından, isabetli olmamış, haklı bir nedene dayanmamaktadır.

Yargıtay, tapuda işyeri niteliğinde olan bağımsız bölümlerin mesken olarak kullanılmasında sakınca olmadığına hükmetmiştir¹²⁶. Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün, noter, pastane, öğrenci yurdu, sendika merkezi kulüp veya lokal olarak kullanılabilmesi için, kat maliklerinin oybirliği ile karar alınması gerekmektedir¹²⁷.

b- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/4.maddesine de, "...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..." denilerek, toplam inşaat alanı iki bin metrekareden küçük olan kat mülkiyetine tabi yerlerde ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin ferdi sisteme, ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesinde kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınmasını yeterli görmüş, iki bin metrekareden büyük yerlerde ise oy birliği aranmıştır¹²⁸.

¹²⁵ SİRMEN, s. 457 (Avukatlık Kanununun 43. Maddesinin 1. Fıkrasına ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununun 45. Maddesine eklenen söz konusu hükümlerin Anayasaya aykırılığı nedeniyle iptali için dosya 4. Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından Anayasa Mahkemesine yollanmış, ancak Anayasa Mahkemesininin 04.06.2014 tarihli ve 2014/75, 2014/102 sayılı kararı ile istem reddedilmiştir. (RG. 12.09.2014, S. 29117)), GERMEÇ , s. 624-625; Eren , s. 159-160.

¹²⁶ YHGK. 10.11.1973. E. 5. 445; K. 856 (İBD. 1975. S. 352); Y. 20. H. D. 20.05.2019 T. , 2019/1008 E. , 2019/3531 K., www.kazanci.com.tr , E. T. 05.02.2022.

¹²⁷ ESENER, s. 267; AYHAN, s. 151 ; Y. 20. H. D. 28.06.2017 T. , 2017/4959 E. , 2017/5835 K. ; Y. 20. H. D. , 20.06.2017 T. , 2017/831 E. , 2017/5659 K, www.kazanci.com.tr , , E. T. 05.11.2021

¹²⁸ SAĞLAM, s. 1358; ESENER, s. 268; OĞUZMAN, SELİCİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 682.

Bu hususta ödenecek ortak giderler, arsa payı oranına göre belirlenir. Merkezi ısıtma sistemi kullanılan kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda ise, ısıtma sistemi giderlerine ilişkin usul ve esaslar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yönetmelikle düzenlenir.

c- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44/1.maddesine göre, "Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24. maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için: a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi; b) 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 tesbit edilmesi¹²⁹; c)... şarttır"

d- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45.maddesine göre; "– Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir."

2. Kat Malikleri Kurulunun Beşte Dört Çoğunluk ile Karar Alması Gereken Durumlar

a- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19/2.maddesinde, "...Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz..." hükmü yer almakta olup, ortak yerler Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4.maddesinde sayılmıştır¹³⁰. Doktrinde bir görüşe göre¹³¹, bu durum mülkiyet hakkına aykırıdır. Bir

¹²⁹ (Y. 20. H. D. , 06.06.2017 T. , 2017/1893 E. , 2017/5049 K., "2981 sayılı Kanununun 16. maddesi yeni bağımsız bölüm oluşturulmasına ilişkin olup, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesine getirilen istisna niteliğindedir. Bağımsız bölüm niteliğinin değiştirilmesi bu Kanun kapsamında bulunmamaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24.maddesi uyarınca, anataşınmazın kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün işyeri olarak kullanılabilmesi bütün kat maliklerinin oybirliği ile vereceği karar ile mümkündür. Mahkemece yapılacak iş; kat maliklerince oy birliği ile verilmiş karar bulunup bulunmadığı araştırılarak dava konusu taşınmaza ait yönetim planı ve mimari proje getirilip, konusunda uzman bilirkişiler aracılığı ile mahallinde keşif yapılarak dava dilekçesinde yapıldığı iddia edilen değişikliklerin mimari projeye aykırılıkları ve ortak yerlere yapılmış bir müdahalenin bulunup bulunmadığı ayrıntılı olarak tespit edilerek, krokiye bağlanmak suretiyle davacının dava dilekçesindeki istemleri de dikkate alınarak oluşacak sonuç doğrultusunda bir karar verilmesi gerekir." www.kazanci.com.tr , E. T. 07.11.2021)

¹³⁰ Bu maddenin değişiklikten önceki metnine göre, yukarıda adı geçenlerin yapılmasının sağlanabilmesi için tüm kat maliklerinin rızası; yani oybirliği ile verilecek bir karar gerekmektedir. AYBAY, s. 354.

¹³¹ CAN, s. 344; Yazara göre; "Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesinin 2/1 tümcesinin uygulanmasını gerektiren bir uyuşmazlıkta koşullar gerçekleşmişse, bu kuralın "beşte dördü" bölümün mülkiyet hakkını sınırladığı ve anayasamızın 35. maddesine aykırı olduğu savını, hukukun uygulayıcılarının Anayasa Mahkemesi'ne iletmesinden başka yol kalmamıştır artık. Çünkü bu değişikliğin, bu Meclis'te yeniden eski biçimine dönüştürülmesi çok zayıf bir olasılıktır. Anayasa Mahkemesi bu istemi uygun bulması durumunda, yeni bir yasa çıkarmayı gerektirmeden, değişiklik öncesi olduğu gibi kişilerin mülkiyet hakkı güvencesi korunmuş olacaktır."

diğer görüşe göre ise, her ne kadar oyçokluğu aransa dahi, binanın taşıyıcı kolon, perde ve duvarlarındaki değişiklikler ana taşınmazın betonarme projesine aykırılık oluşturuyor ise kat maliklerinin oybirliği aranmalıdır. Bu madde yalnızca kat maliklerine değil, ana taşınmazdan faydalanan kiracılara, oturma hakkı sahiplerine ve sürekli şekilde faydalananlara da uygulanmalıdır¹³². Örnek olarak, balkonların kapatılması yönünden, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19.maddesi gereğince, kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu ile karar alınması gerekmekte olup, oda ve balkon arasında yer alan duvarın yıkılması ise, mimari proje değişikliği gerektirmesi nedeniyle, kat maliklerinin oybirliğine ihtiyaç vardır¹³³. Oda ve balkonun birleştirilmesi durumunda, projeye aykırılık oluşuyorsa veya ana taşınmazın bütünleyici parçaları etkileniyorsa, bu değişikliğe rıza göstermeyen kat malikleri, bu durumu eski hale iade davasına konu edebilecektir¹³⁴.

b- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28/3.maddesine göre, “(Değişik: 13/4/1983 - 2814/11 md.) yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33. maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır” ve yine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70/1.maddesine göre, “toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için

¹³² (Y. 20 H. D. , 21.06.2017 T. , 2017/818 E. , 2017 /5015 K. “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesine göre kat malikleri anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecbur olup, anılan Kanunun 18/2. Maddesi gereğince bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanıp, bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte müteselsil olarak sorumludurlar”. www.kazanci.com.tr , , E. T. 15.11.2021)

¹³³ (Y. 18 H. D. , 02.05.2016 T. , 2015/9972 E. , 2016/7042 K. “ Somut olayda A blok 10 nolu ve C blok 12 nolu bağımsız bölüm malikleri dışındaki davalılar mevcut olan projeden balkon kapatılarak kullanılmış, eklentisi olan oda ile bir bütün haline getirilmediği için verilen kararda bir isabetsizlik bulunmadığından mahkeme kararının bu bağımsız bölümler yönünden onanmasına, A blok 10 nolu ve C blok 12 nolu bağımsız bölüm malikleri bilirkişi raporuna göre salonla teras arasındaki duvarın kaldırılması suretiyle tek bir hacim halinde bağımsız bölüme KATILARAK KULLANILMAKTADIR. Bu durum ana taşınmazda proje değişikliğini gerektirmekte olup, kat maliklerinin oybirliğiyle aldığı herhangi bir karar da DOSYAYA SUNULMAMIŞTIR. Buna göre mahkemece teras ile salon arasındaki duvarın projeye uygun yaptırılarak eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken bu bağımsız bölümler yönünden davanın tamamen reddine karar verilmiş olması DOĞRU GÖRÜLMEMİŞTİR.” www.kazanci.com.tr , , E. T. 17.11.2021)

¹³⁴ (Y. 20 H. D. , 06.06.2017 T. , 2017/ 2078 E. , 2017 /5775 K. , “Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesine göre, kat malikleri anagayrimenkulün bakımını, mimari durumu ile sağlamlığını ve güzelliğini titizlikle korumakla mecburdur. Buna göre davalının, anayapının projesine aykırı biçimde açıklanan ilkelere aykırı olarak yaptığı imalat ve tadilatları projeye uygun hale getirmesi gerekir. Hukuk Muhakemeleri Kanununun 297/2 maddesinde, “Hükmün sonuç kısmında, gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin, taleplerden her biri hakkında verilen hükümlerle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların, sıra numarası altında; açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gereklidir.” düzenlemesi mevcuttur. Buna göre, mahkemece, projeye aykırı olduğu tespit edilen imalat ve tadilatların krokiye bağlanarak eski hale getirilmesi gereken alan ve işlemlerin açıkça tespit edilip bu hususlar açıkça gösterilmek suretiyle hüküm kurulması gerekir.” ; Y. 20 H. D. , 13.06.2017 T. , 2017/810 E. , 2017 /5343 K. www.kazanci.com.tr , , E. T. 17.11.2021)

toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır¹³⁵.”

Kat Mülkiyeti Kanunu 70/2.maddesine göre ise, “Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.”¹³⁶.

3. Kat Malikleri Kurulunun Çifte Çoğunluk (Nitelikli Çoğunluk) ile Karar Alması Gereken Durumlar

Çifte çoğunluk demek, kat maliklerinin hem sayı olarak salt çoğunluğu ile, hem de arsa payının salt çoğunluğu ile karar alınması halidir. Çifte çoğunluk aranan haller şu şekildedir:

- a- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25/2. maddesine göre, kat maliklerinden birinin kat mülkiyetini devri için dava açılması için, aksi kararlaştırılmış olmadıkça diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınır.
- b- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34/4.maddesine göre, yönetici seçimi için çifte çoğunluk aranır.
- c- Denetçi veya denetim kurulu seçimi için çifte çoğunluk aranır.
- d- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42.maddesine göre, ortak alanların kullanımını kolaylaştıracak veya ortak alanlardan alınacak faydayı arttıracak yenilik ve değişiklikler için çifte çoğunluk aranır.

Kanunun 42/2 ve 42/4.maddelerinde özel olarak düzenlenen hükümler hariç olmak üzere, yalnızca birinci fıkra kapsamına girecek yenilik ve değişikliklerin liste halinde sayılması imkan dahilinde değildir. Buna karşın ana taşınmazın boş arsasına mimari projede yer almadığı halde otopark yapılması¹³⁷, bahçenin çevre duvarıyla güvenlik altına alınması¹³⁸, bahçenin yeniden düzenlenmesi¹³⁹, anayapının korunması için tretuvar yapılması¹⁴⁰, jeneratörün sökülmesi istemi¹⁴¹, eczaneye demir parmaklık yapılması¹⁴² şeklindeki değişiklikler örnek olarak sayılabilir.

¹³⁵ SAĞLAM, s. 1359; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 674; ESENER, s. 268; AYHAN, s. 152; HATEMİ, Eşya Hukuku, s. 452.

¹³⁶ EREN, s. 195; SİRMEN, s. 474.

¹³⁷ Y. 18. H. D. , 03.03.2011 T. , 2011/1578 E. , 2011/2826 K. ; www.kazanci.com.tr , E. T. 08.11.2021.

¹³⁸ Y. 18. H. D. , 14.06.2007 T. , 2007/3386 E. , 2007/5571 K. ; www.kazanci.com.tr , E. T. 08.11.2021.

¹³⁹ Y. 18. H. D. , 10.02.2000 T. , 2000/578 E. , 2000/1574 K. ; www.kazanci.com.tr , E. T. 08.11.2021.

¹⁴⁰ Y. 18. H. D. , 09.03.2000 T. , 2000/2241 E. , 2000/3048 K. ; www.kazanci.com.tr , E. T. 08.11.2021.

¹⁴¹ Y. 18. H. D. , 23.02.2009 T. , 2009/465 E. , 2009/1456 K. ; www.kazanci.com.tr , E. T. 08.11.2021.

¹⁴² Y. 18. H. D. , 07.10.2004 T. , 2004/4801 E. , 2009/6972 K. ; www.kazanci.com.tr , E. T. 08.11.2021.

e- Yine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/2.maddesinde, "Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır¹⁴³." şeklinde düzenleme getirilmiştir.

f- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/4.maddesinin mefhumu muhalifinden toplam inşaat alanı 2000 m²'den düşük ise, ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme dönüştürülmesi için, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerektiği anlaşılmaktadır¹⁴⁴.

g- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 71/2.maddesinde göre, blok yöneticisi ve denetçisi, Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından, 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. Buna göre blok yöneticisi ve denetçisi seçimlerinde, kat maliklerinin hem sayı ve hem de arsa payı bakımından çoğunluğu olan çifte çoğunluk aranır. Toplu yapı yöneticisi ve temsilcisi de temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir.

4. Kat Malikleri Kurulunda Alınan Kararlar ve Etkileri

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32/1.maddesinde "Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir" hükmüne yer verilerek, yönetim yetkisinin kat malikleri kurulunda olduğu ifade edilmiştir. Ancak kat malikleri kurulu, yönetime ilişkin kararlarında tam serbestiye sahip olmayıp, alınan kararlar kanunun emredici hükümlerine veya kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmi senet ile yönetim planına aykırı olamaz¹⁴⁵. Hiyerarşi sırası şu şekildedir: ilk önce kanunun emredici hükümleri, ardından sözleşme ve en son yönetim planı¹⁴⁶.

Kat Malikleri Kurulunca, usul ve yasada belirtilen esaslara uyularak alınan kararlar, rıza göstermeyenler dahil tüm kat maliklerini, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlar. Kat malikleri, onların halefleri, yönetici, denetçi, kapıcı ve diğer hizmetliler bu kurallara uymak zorundadır¹⁴⁷.

¹⁴³ (7.7.2005 tarihinde 25868 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 5378 Sayılı Kanun'un 19. Maddesi ile eklenen KMK.42/2) ;SAĞLAM, s. 1360 ; SİRMEN, s.465

¹⁴⁴ PULAK, s. 668; SAĞLAM, s. 1360; HATEMİ, Eşya Hukuku, s. 452.

¹⁴⁵ Y. 5 H.D. 17.1.1983 tarih ve 2526 E. Ve 2831 no'lu kararı, www.kazanci.com.tr , E. T. 15.11.2021).

¹⁴⁶ HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rona ve ARPACI Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 1363.

¹⁴⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 815; Sirmen, s. 461.

Özel olarak taşınmazın ortak giderlerine, mutlak yönetimine, yönetici ve denetçinin seçimine dair hususlar, genel kurulda alınan kararlar, hakimin müdahalesi talebi ile, hakim tarafından iptal edilmedikçe bağlayıcıdır.

Bu noktada üzerine düşen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen malikler, aleyhlerinde başlatılan icra takiplerine veya açılan davalara karşı, takibi yapan yöneticinin usulüne uygun seçilmediğini veya borç doğuran genel kurul kararının usulüne uygun alınmadığı şeklinde itirazlarını ve hatta bu hususlarda iptal davası açtığını ileri sürse dahi, bu itirazlar icra takibini ya da alacak davasını etkilemez ve sonucunun beklenmesini gerektirmez. Kat maliki tarafından açılan iptal davası sonucunda, davanın kabul edilmesi halinde bu karara göre işlem yapılır¹⁴⁸.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32/4.maddesine göre "Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar."

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32/5.maddesine göre "Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür"

Kat Malikleri Kurul kararları, toplantı yapılmak suretiyle toplantıya katılan kat maliklerinin imzası ile alınır. Toplantıya katılmayan kat maliklerinin imzası ile karar alınmaz. Kat Malikleri Kurul kararlarını dayanağı sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri olmakla birlikte, bu hususlara uymayan kararlar geçersiz olup, her zaman iptali istenebilir¹⁴⁹. Bu durumda, bir konuda, uyuşmazlık olması halinde, karar defteri incelenerek, daha önce aynı konuya ilişkin verilen kararlara uygun bir çözüm getirileceğini düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu 32/5.maddesine göre, kurul kararlarının yazılı olması ve katılanların imzası bulunması zorunlu olmasa dahi, geçerlilik şartıdır. Öyle ki, oluşabilecek husumetler yönünden, önceden verilen kararlara bakılması hususu kanunda düzenlenmiş olup, eski kararlara ancak karar defterine kaydedilmişler ise bakılabilir¹⁵⁰.

¹⁴⁸ GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s. 816.

¹⁴⁹ (18.H. D. 28.03.2011 T. , 2011/2646 E. , 2011/4028 K. , "Davacı vekili dava dilekçesinde, Kardelen Apartmanı'nın 08.06.2008 ve 29.06.2008 tarihlerinde yapılan kat malikleri kurulu toplantılarının Kat Mülkiyeti Yasası ve yönetim planı hükümlerine aykırı olduğunu ileri sürerek bu toplantılarda alınan kararların iptalini istemiş, mahkemece iptali istenen her iki toplantının da yönetim planına göre olağanüstü toplantı niteliğinde olduğu, 08.06.2008 tarihli kat malikleri kurulu toplantısı için çağrıda süre ve gündem şartına uyulmadan yapıldığından usulüne uygun olmadığı, 29.06.2008 tarihli toplantının ise bir önceki (08.06.2008 tarihli) toplantı kararlarının hukuken geçerli olmadığından bu toplantıda yönetici seçilen ve kat maliki olmayan Ufuk Köylü'nün çağrısıyla yapılan bu toplantının da geçerli olmayacağı gerekçesiyle davanın kabulüyle 08.06.2008 ve 29.06.2008 tarihli kat malikleri kurulu kararlarının iptaline KARAR VERİLMİŞTİR." , www.kazancı.com.tr , E. T. 15.11.2021.)

¹⁵⁰ HATEMİ, Eşya Hukuku, s. 190; SAĞLAM, s. 1364.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32/2.maddesine göre "Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler."

Toplantıya katılıp rıza göstermemiş veya toplantıya katılmamış kat malikleri, rıza göstermedikleri bu kararlar aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesine göre sulh hukuk mahkemesinden, hakimin müdahalesini isteyebilir¹⁵¹.

Uygulamada Kat Mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıklar çoğunlukla yönetime ilişkin olduğundan, kanunda yönetim hususunda daha fazla düzenleme mevcuttur. Buna göre, borç ve yükümlülüklerine uygun davranmayan kat maliklerine karşı yönetimin güçlendirilmesi için, 13.4.1983 tarihli ve 2914 sayılı kanunla bazı yeni hükümler getirilerek bunları Kat Mülkiyeti Kanuna eklemiştir¹⁵². Kanunda yapılan bu düzenleme edilebilmesi hedeflenmiştir. Nitekim, İcra İflas Kanunundaki ilgili hüküm, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç senetlerinden, yetkili makamların düzenledikleri makbuz ve belgelerden söz etmekte olup, yukarıda açıklanan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37.maddesi ile birlikte düşünüldüğünde kat malikleri kurulunun işletme gideriyle ilgili kararları giderlerin tahsili için oldukça etkili bir yöntem oluşturmaktadır¹⁵³. Açıklandığı üzere, kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanun'un 68/1'de belirtilen belgelerden sayılacağından, gider avansı payını ödemeyen kat malikine karşı ilamsız icra takibi başlatılması halinde ilgili kat maliki ödeme emrine itiraz ederse, alacaklı tarafça kesinleşmiş işletme projesi veya genel kurul kararı ile icra mahkemesinden itirazın kesin olarak kaldırılmasını talep edebilecektir¹⁵⁴. Bu şekilde bir düzenleme mevcut olmasa idi itiraz halinde takip duracak, alacaklı takibe devam edebilmek için itirazın iptali davası açmak zorunda kalacak, zira itirazın kaldırılması talebi ile icra mahkemesine başvurulamayacak, yönetim tarafından gider avansının tahsilatı zorlaşacak bu sebeple de yönetimde istikrar ve düzen bozulacak, çoğu kez ortak gider borçları tahsil de edilemeyecekti.

¹⁵¹ GÖKNAR, s. 178; GÖKÇE Abbas, Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanmasından Doğan Güçlükler ve Çözüm Yolu, Yasa Hukuk Dergisi, C. 1, S. 8, Ankara 1978, s. 1366.

¹⁵² ARPACI Abdülkadir , "Kat Malikleri Kurulunun Geçersiz Kararları İİK. 68 Hükümünde Gösterilen Belgelerden Sayılır Mı?" , M. Kemal Oğuzman'ın anısına Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2000, s. 123.

¹⁵³ ARPACI, A., Kat Malikleri Kurulu , s. 124.

¹⁵⁴ KURU, s. 176; Pekcanitez, s. 158; Yıldırım, s. 80.

5.Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davaları

Kat Malikleri kurulunca usulüne uyularak alınan kararlar, tüm kat maliklerini, kiracıları, yönetici ve denetçileri bağlar. Alınan kat malikleri kararına muhalif olan kat maliklerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesinde düzenlendiği üzere, kararın iptali talebi ile sulh hukuk mahkemesine başvuru yapılarak kararın iptali sağlanabilir. Ancak, karar mahkemece iptal edilmediği sürece geçerliliğini korur ve bağlayıcıdır¹⁵⁵.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesi uyarınca, Kat Malikleri kararının iptalini, yalnızca kararın alındığı toplantıya katılıp karara muhalif oy kullanan veya toplantıya katılmayan kat malikleri talep edebilir¹⁵⁶.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası herhangi bir süreye bağlanmamıştı. 5711 sayılı kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesinde değişiklik yapılarak, kat malikleri kurulu kararlarının iptali, toplantıya katılıp muhalif oy kullanan kat malikleri için karar tarihinden başlayarak bir ay, toplantıya katılmayan kat malikleri bakımından ise kararı öğrenme tarihinden başlayarak bir ay ve her halde karar tarihinden itibaren altı ay süreye bağlanmıştır. Dikkat edilmesi gerekir ki, bu hüküm, kat malikler kurulu kararlarının yok hükmünde olduğu hallerde uygulanmayacak olup, sayılı hallerde iptal davası süreye tabi olmadan açılabilir¹⁵⁷. Esasen, yok hükmünde olan Kat Malikle Kurulu kararları için iptal davası değil, yokluğun tespiti davası açılmalıdır.

5711 sayılı kanun ile değiştirilen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/1.maddesine göre, belirtilen süreler hak düşürücü nitelikte olduğundan, hakim tarafından resen dikkate alınacaktır¹⁵⁸.

Kat Maliklerince alınan kurul kararları, bağımsız bölümün devri halinde yeni kat malikini de bağlayacak olup, eski malik döneminde süre işlemeye başladığından, yeni malik yalnızca kalan süre içinde dava açabilecektir. Eski malik döneminde iptal davası açma süresi dolmuş ise, yeni malik bu kararlar bakımından dava açma hakkına haiz değildir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesi, değişiklikten önce iptal davası açabilecek kat malikleri bakımından toplantıya katılıp katılmama yönünde bir ayırım yapmamış, karara razı olmayan tüm kat maliklerinin, hakim müdahalesini talep edebileceği hükmüne yer vermiş iken, değişik 33.madde ise, kat malikleri bakımından

¹⁵⁵ GÖKALP Şerafettin, Yöneticinin Kitabı, Ankara s. 120.

¹⁵⁶ ERTAŞ, s. 454; AYHAN, s. 131 ; SİRMEN, s. 465.

¹⁵⁷ PULAK, s. 535; Y. 20 H. D. , 03.07.2017 T. , 2017/1965 E. , 2017/6116 K. www.kazanci.com.tr , , E. T. 15.11.2021).

¹⁵⁸ TOK, s. 135.

toplantıya katılmış veya katılmamış şeklinde ayırım gözeterek, toplantıya katılmış kat malikleri açısından, karara muhalif oy kullanma şartı aramıştır.

Buna göre:

a- Kat malikleri kurulu toplantısına katılmamış tüm kat maliklerinin, kararın iptali talebi ile mahkemeye başvurma hakkı mevcuttur.

b- Kat malikleri kurulu toplantısına katılmış olan kat malikleri açısından, kararın iptali talebi ile mahkemeye başvurulabilmesi, kurulda alınan karara, olumsuz oy kullanması şartına bağlanmıştır.

Kat Malikleri Kurul kararına karşı açılacak iptal davalarında husumet, karar olumlu oy kullanmış kat maliklerine yöneltilmelidir; yönetici ise hasım olarak gösterilemez. İptal talebi için kararın uygun olmaması, usulüne uygun alınmamış olması, sürelere riayet edilmemesi, sözleşme veya yönetim planına uygun olmaması, kanunun emredici hükümlerine aykırı olması veya Medeni Kanun'un 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralına ve hakkaniyete aykırı olması gibi sebepler gerekçe gösterilebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/2.maddesine göre, "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." Buna göre hakim, kararın iptaline karar verebileceği gibi, kararın değiştirilmesi veya ilgili hususta yeni bir çözüm getirilmesi yönünde de karar verebilir.

Kat Malikleri Kurul kararının kanunun emredici hükümlerine uygun olmadığı veya öngörülen yeter sayıları sağlanmadan alındığı durumlarda, bu karara olumlu oy veren kat malikleri tarafından kararın iptalinin talep edilebilirliği yönünden doktrinde görüş birliği mevcut değildir. Doktrinde bir görüşe göre¹⁵⁹ olumlu oy kullanan malikler de Türk Borçlar Kanunu'nun 20. ve 26.maddeleri uyarınca kanunun emredici hükümlerine aykırı işlemler mutlak butlanla geçersiz olacağından, mutlak butlanla geçersiz olan hukuki işlemlerin geçersizliği her zaman ileri sürülebilir olduğundan bu kararların iptalini talep edebilmelidir. Aynı konuda bir diğer görüşe göre ise¹⁶⁰ kat malikleri kurul kararı, yalnızca kararın alındığı toplantıya katılmayan veya toplantıya

¹⁵⁹ ERTAŞ , s. 454; AYAN, s. 527 ; SİRMEN, s. 463.

¹⁶⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 830.

katılıp karara olumlu oy kullanmayan kat malikleri tarafından talep edilebilmelidir; zira kanunda açıkça “...kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki...” ifa desii kullanılmış olup, kanunun lafzından anlaşıldığı üzere, toplantıya katılmayan kat maliklerinin, kararın iptalini talep hakkı mevcut değildir.

İncelenmesi gereken bir diğer husus da kiracıların veya bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananların kat malikleri kurul kararına karşı iptal davası açma yetkisidir. Kiracıların veya bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananların kat malikleri kurul toplantısına katılma yetkisi, “kiralayan kat malikinin yetkili kıldığı haller dışında” yoktur; bu kişilerin, çağrılmaları halinde toplantıya katılsalar dahi oy hakları mevcut değildir. Zira oy hakkı kat maliklerindedir. Ancak kat malikleri kurul kararları, bağımsız bölümü kullananlar üzerinde doğrudan etki oluşturması sebebi ile kiracı ve bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananları da etkilemekte olup, alınan kararlara ortak giderlere bu kişiler katlanmaktadır. Bu sebeple, kiracı ve bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananlar, kendilerini doğrudan etkileyen kat malikleri kurul kararlarına karşı yargı yoluna başvurabilmelidir. Doktrinde bazı yazarlar karar iptalinde özel bir yarar bulunması halinde kiracı ve bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananların da iptal davası açabileceği görüşündedir¹⁶¹.

Kat malikleri arasında veya yönetici veya denetçi arasında çıkan uyuşmazlıklar, ana taşınmazın kullanım veya yönetimine ilişkin ise, ilk olarak kat malikleri kurulunda tartışılır ve karara bağlanır. Bu şekilde görüşülmeden hakimin müdahalesi istenmesi halinde, davanın reddi gerekir¹⁶².

Kat malikleri arasında veya yönetici veya denetçi arasında çıkan uyuşmazlıklar kanundan doğan bir hakka veya çekilmezlik halinin varlığına dayanıyorsa, doğrudan hakimin müdahalesi istenebilir. Çekilmezlik halinin varlığının takdiri ise hakime aittir.

Yukarıda açıklandığı üzere, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/1.maddesinde yer alan, kat malikleri kurul kararlarının iptali istemi hak düşürücü süreye bağlanmıştır. Bu yenilik 28.11.2007 tarihinde yürürlüğe girmiş olduğundan, 28.11.2007 tarihi ve sonrasında alınan kararların iptali istemi, maddede belirtilen hak düşürücü süreye tabidir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda, uygulama tarihi yönünden açık bir hüküm bulunmaması sebebi ile, yürürlüğe girdikten sonra uygulanacak olup, buna göre,

¹⁶¹ ARPACI., Kat Mülkiyeti , s. 98; Tok, s. 135.

¹⁶² GÖKALP, Yöneticinin El Kitabı, s. 121.

27.11.2007 tarihine kadar ve 27.11.2007 dahil olmak üzere, alınan kat malikleri kurul kararlarının iptali istemi, kanunen herhangi bir süreye bağlı değildir. Nitekim, Yargıtay'ın yerleşik uygulaması da, aksi kanunda belirtilmediği sürece kanunlar

yürürlüğe girdikten sonraki olaylara uygulanacağından, kat malikleri kurulu kararlarının iptali isteminde hak düşürücü süreyi, 27.11.2007 ve öncesinde alınmış kararlar bakımından uygulanmayacağı yönündedir¹⁶³.

E. Anagayrimenkulün Yönetiminde Yenilik ve İlaveler ile Temliki Tasarruflar ve Önemli İşler

1. Faydalı Olanlar

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/1.maddesine göre ana taşınmazın ortak yerlerinde değişiklik yapma hakkı kat malikleri kurulunda olup, kurul kararı ile ortak alanlarda değişiklik yapılabilecektir. Kanunun deyişi ile, "... 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..." yukarıda açıklandığı üzere kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yani çifte nisap ile alınan kararlar ile yapılabilir. Çifte nisap oluşmaması halinde, değişikliğe olumlu oy kullanan kat malikleri hâkimin müdahalesini talep edebilir. Dikkat edilmelidir ki, hakimin müdahalesi için zorunluluk hali ve muvafakatin "hakkın kötüye kullanımı" niteliği taşınması gerekmekte ve ispatlanmalıdır¹⁶⁴.

Hakkın kötüye kullanımı hali uyuşmazlık konusu değişikliklere olumlu oy vermeyen kat maliklerinin bu yönde geçerli bir sebep gösterememesi halinde oluşur. Kanun koyucu bu hüküm ile ana taşınmazda asansör ilavesi, kalorifer tesisatı yapılması gibi bütün kat maliklerine faydalı ilave ve değişikliklerin yapılabilmesini sağlamak istemiş ve bu nedenle değişiklikler için istenen çifte nisabın sağlanamaması halinde hakime, talep üzerine müdahale edebilme yetkisi tanımıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19/2.maddesine göre, kat maliklerinden biri, kendi bağımsız bölümü için, ortak alanlarda değişiklik veya ilave yapmak istiyorsa, bunun için diğer bütün kat maliklerinin rızası alınmalıdır. Yine aynı maddeye göre kat maliklerinin biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızası olmadıkça ana taşınmazın ortak alanlarında inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte badana veya boya yaptıramaz, ana taşınmazın tamamını etkileyebilecek yerlerde, bağımsız hareket edilemez. Bunun istisnası, ortak alanlarda mevcut bozukluk ana taşınmaza veya bağımsız bölümlere zarar

¹⁶³ PULAK , s. 537; HD. 18, 10.10.2005 T. , 2005/6384 E. ,2005/8774 K. , www.kazanci.com.tr , , E. T. 18.11.2021.

¹⁶⁴ YÜCESOY, s. 50; TOK, s. 133; AYBAY, s. 357; AKİPEK, s. 429; SİRMEN, s. 458.

verir nitelikte ve ivedi olarak onarılması gerekmekte ise veya ana taşınmazın güçlendirilmesi zorunluluğu varsa, bu durumların mahkeme tarafından tespiti halinde, kat maliklerinin rızası aranmaksızın onarım veya güçlendirme yapılabilir.

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde, ana taşınmaza zarar verebilecek onarım ve değişiklikler yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir¹⁶⁵. Kat malikleri, ana taşınmazın güvenliği ile ilgili inceleme ve çalışmalar için, kendi bağımsız bölümlerine girilmesine izin vermek zorundadır. Bu hususta 2004 yılında Konya’da bulunan Zümrüt Apartmanı’nın çökmesi nedeniyle düzenlenen “ODTÜ Teknik Raporu¹⁶⁶” örnek verilebilir. Bahse konu raporda, binadan alınan örneklerin incelenmesi sonucu, yapısal olarak güçsüz olan binanın, çökmesine, giriş kat mağazalarında bulunan kolonların inceltilmesinin neden olduğu görülmüştür. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun ilgili maddelerine göre, binada bulunan kiriş, kolon gibi taşıyıcı parçalar, ana taşınmazın ortak alanlarından sayılır ve kat maliklerinden herhangi biri, diğer kat maliklerinin beşte dördünün muvafakati olmadıkça, ortak alanlarda inşaat, onarım, boya ve badana yaptırılmaz.

Ortak alanlarda yapılacak değişiklikler Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk” başlıklı 19. maddesinde düzenlenmiş olmakla birlikte, tüm kat maliklerinin faydalanmasını sağlayacak değişiklikler Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “F) Yenilik ve ilaveler: I - Faydalı olanlar:” başlıklı 42.maddesinde düzenlenmiştir. Sayılı maddeler incelendiğinde görülecektir ki, maddeler arasındaki fark ortak alanlarda yapılacak değişikliklerden faydalanacak kat malikleridir. Bazı kat maliklerinin faydalanacağı değişiklikler Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19.maddesinde, tüm kat maliklerinin faydalanacağı değişiklikler ise Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 42. maddesinde düzenlenmiştir.

Esasen, 42. madde, tüm kat maliklerinin yararına olan yenilik ve değişikliklerini düzenlemekte ise de, ek fıkra ile bir veya birkaç kat maliklerinin yararına yapılacak değişikliklere ilişkin düzenlemeler de getirilmiştir. Ek fıkra, kat maliki veya aile fertlerinden birinin özürlü olması ve yapılacak yeniliğin özürünün yaşamı için zorunluluk arz etmesi halinde uygulama alanı bulur. Zorunluluk mevcutsa, bağımsız bölüm maliki kat malikleri kuruluna başvurarak yeniliğin yapılabilmesi adına gerekli olan proje değişikliklerine muvafakat verilmesini talep eder. Bu taleple beraber kat malikleri kurulu en geç üç ay içinde toplanarak ilgili talebi görüşür. Değişikliğin yapıla-

¹⁶⁵YÜCESOY, s. 50; TOK, s. 133; AYBAY, s. 357; AKİPEK, s. 429; SİRMEN, s. 458.

¹⁶⁶ BALKAYA Can (2004) “Konya’da Çöken Zümrüt Apartmanının Çökme Nedenleri” TMMOB İnşaat Mühendisler Odası, Teknik Güç, Sayı 135, Mayıs 2004.

bilmesi için, tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınmalıdır. Toplantının kanunda belirtilen sürede yapılmaması veya değişikliğin kabul edilmemesi halinde, ek fıkraya göre, "...kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır¹⁶⁷."

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/4.maddesinde, merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesine ilişkin kararlar yönünden, kat irtifaklı veya kat mülkiyeti taşınmazlar, toplam inşaat alanının ikibin metrekareyi aşip aşmamasına göre ikiye ayrılmıştır. Bunun dışında kalan ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine ilişkin kararlarda ise, çifte nisap yeterli olacaktır¹⁶⁸.

Merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi yönünden;

- a- Toplam inşaat alanı ikibin metrekareden az olan binalarda, merkezi ısınma sisteminden ferdi ısınmaya dönüşüm için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınabilir. Yakıt türünde değişim olup olmadığı hususu ise değişiklik oluşturmaz.
- b- Toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve daha fazla olan binalarda, merkezi ısıtma sisteminden ferdi ısıtmaya dönüşüm için kat maliklerinin tümünün oybirliğiyle karar alınması gerekmektedir¹⁶⁹. Yakıt türünde değişim olup olmadığı hususu ise değişiklik oluşturmaz.
- c- Isı yalıtımı yapılması, merkezi ısıtma sisteminde kullanılan yakıtın türünün değiştirilmesi, ferdi ısınmadan merkezi ısınmaya geçilmesi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması yeterlidir¹⁷⁰. Yakıt türünde değişim olup olmadığı hususu ise değişiklik oluşturmaz.

¹⁶⁷ PULAK, s. 667 ; (Y. 20 H. D. , 20.06.2017 T. , 2017/788 E. , 2017/5657 K., "KMK. 42. Maddenin dördüncü ve beşinci fıkraları 10.12.1990 tarihli ve 431 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile maddeye eklenmiş ve bu Kararname 05.02.1992 tarihli ve 3770 Sayılı Kanun'un 1. maddesiyle aynen kabul edilmiştir." www.kazanci.com.tr , , E. T. 18.11.2021)

¹⁶⁸ Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazların ısıtma sistemleriyle ilgili olan bu iki fıkra 02.05.2007 gün ve 26510 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe giren 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu'nun 16. maddesi ile değiştirilmiştir. KMK.42. maddenin 18.04.2007 günlü ve 5627 sayılı Yasayla değişik dördüncü fıkrası hükmüne göre kat maliklerinin birinin isteği üzerine, ana yapının (yapıların) ısı yalıtımı, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ana yapıda ısı kaybının önlenmesi, bağımsız bölümlerin daha iyi ve ekonomik koşullarda ısınmasının sağlanması amacıyla Kat Mülkiyeti Kanununun 42. Maddesinin dördüncü fıkrasında – 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununun 16. Maddesiyle- yapılan bu değişikliğin tüm kat malikleri ile onların bağımsız bölümlerinde oturanlar açısından yararlı olduğunda kuşku yoktur. GERMEÇ Ersin Mahir, "Ana Taşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilik ve Eklmeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar", Terazi Hukuk Dergisi, Y. 2 , S. 10 , Haziran 2007, s. 44.

¹⁶⁹ AYAN, s.524.

¹⁷⁰ AYBAY s. 231; TEKİNAY, s. 119; GÖKNAR, s.199; ARDA, s. 293.

Isı yalıtımı, yakıt türü değişimi ve ısınma sistemi dönüşümü sırasında oluşacak ortak giderler, arsa payı oranına göre ödenir.

Isıtma sistemlerinin mimari projeye konu olması nedeni ile ısıtma sistemlerinde yapılacak değişiklikler, projede değişiklik niteliği taşımaktadır. Kural olarak mimari projede değişikliğe gidilebilmesi için kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerekmektedir. Genel kural bu şekilde olmakla birlikte, kanun koyucu yukarıda açıklanan değişiklikten önce, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42.maddesine 3770 sayılı Kanunla eklenen dördüncü fıkra ile istisna olarak, salt doğalgaz kullanmak koşulu ile merkezi ısıtmanın, ferdi ısıtmaya dönüştürülmesi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alınan kararı yeterli görmüş idi. İlerleyen süreçte ilgili dördüncü fıkra, Kat Mülkiyeti Kanunu 16.maddesi ile değişikliğe uğrayarak, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü, merkezi ısıtma sisteminden ferdi ısıtma sistemine geçiş veya ferdi ısıtma sisteminden merkezi ısıtma sistemine geçiş için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alınmasını yeterli kabul edilmiştir. Bu kuralın istisnası ise toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve daha fazla olan binalarda yakın türü fark etmeksizin merkezi ısıtmadan ferdi ısıtmaya geçiş halidir. Bu durumda tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu yeterli olmayıp, oybirliğiyle karar alınması gerekmektedir. Yukarıda sayılı diğer değişiklikler için ise kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunun alacağı karar yeterlidir¹⁷¹.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/4.maddesine göre, oluşacak ortak giderler kat maliklerince arsa payı oranına göre ödenir. Başka bir deyişle, ana taşınmazın ısı yalıtımının sağlanması, ısıtma sisteminin yakıt değişimi ve sistemin merkezden ferdiye veya feriden merkeziye dönüştürülmesi hususlarında ortaya çıkan ortak giderler, kat maliklerinin arsa payları oranında paylaşılır ve her malik kendi payını ödemek zorundadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/5.maddesinde "Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır." ifadelerine yer verilerek, uygulamada kat malikleri arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların önlenmesi hedeflenmiştir. Bu fıkra hükmüne örnek vermek gerekirse; yönetim planında ana taşınmazın ferdi ısıtma sistemli olduğu belirtiliyorsa, ısıtma sisteminin bireysele dönüştürülmesi yönünde kat malikleri kurul kararı alınması halinde yönetim planında bulunan ısıtma sistemine ilişkin hüküm, kanunun açıklanan fıkrası uyarınca, kendiliğinden değişmiş sayılır. Maddede bahsedilen, yönetim planındaki değişiklik, gerçek bir değişiklik olmayıp, yönetim planında yer alan ısıtma sistemi ile ilgili madde-

¹⁷¹ GERMEÇ, " faydalı yenilik ve eklemeler", s. 45; TEKİNAY, s. 119; GÖKNAR, s.199.

lerin artık kullanılmayacağı anlamındadır. Bir diğer deyişle, ısıtma sisteminde değişim olması halinde, ısıtma sistemi ve giderlerin paylaşımı ile ilgili yönetim planı hükümleri de yok hükmündedir¹⁷².

2. Masraflı ve Lüks Yenilik ve İlaveler

Ortak alanlarda yapılmak istenen değişikliklerin masraflı ve lüks olması halinde yukarıda açıklanan hükümler uygulanamayacaktır. Bu durumda uygulanacak hüküm, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 43.maddesidir¹⁷³. Buna göre, masraflı ve lüks değişikliklerin giderleri bu değişikliklerden yararlanmak istemeyen kat maliklerine yüklenemez. Zira, yukarıda açıklandığı üzere Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42.maddesi ortak alanların daha düzgün ve faydalı kullanımına yönelik değişiklikler bakımından uygulama alanı bulacak olup, bu değişiklikler hususunda kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınabilecektir. Esasen, 42.maddenin birinci ve ikinci fıkrasında da bu husus açıklanmıştır¹⁷⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 43.maddesi kapsamında yapılacak lüks ve masraflı yenilikler veya ana taşınmazda bulunan bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli olmayan değişiklikler için de kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu yeterlidir¹⁷⁵. Açıklandığı üzere bu değişikliklerin giderleri değişikliklerden yararlanmak istemeyen kat maliklerine yüklenemez. Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 43/2.maddesine göre, giderlere katılmayan kat malikleri veya halefleri, ilerleyen süreçte bu giderlere katılarak masraflı ve lüks yeniliklerden faydalanma hakkı kazanabilir¹⁷⁶.

Talep edilen değişikliklerin lüks niteliği taşıyıp taşımadığı hususu, ana taşınmazın büyüklüğü, bulunduğu konum gibi çeşitli özellikleri ile birlikte kat malikleri arasındaki iç ilişkiye göre belirlenir. Bu durumun tespiti, her zaman kolay olmayabilir. Nitekim ortak yerlere eklenecek bir havuz kimi zaman lüks bir nitelik taşıırken, kimi zaman ise lüks nitelik taşımayabilir. Bununla birlikte inşa edilecek bir çocuk parkı, faydalı nitelik taşıırken, güvenlik kamerası sisteminin kurulması veya uydu antenine geçiş lüks bir nitelik taşıyabilmektedir. Bu husus değerlendirilirken taşınmazın bulunduğu yer, niteliği, büyüklüğü ile kat maliklerinin sosyal ve ekonomik durumu gibi konuların da dikkatli bir şekilde incelenmesi gerekmektedir. Bahsi geçen hususlarda uyuşmazlık çıkması halinde ise sulh hukuk mahkemesinden, hakimin müdahalesi talep edilebilir.

¹⁷² PULAK,, s. 670-671.

¹⁷³ AYBAY, s. 231; EREN, s. 178

¹⁷⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s.1073;

¹⁷⁵ GÖKNAR, s. 200; ARDA, s. 293; TEKİNAY, s. 120 ; SİRMEN, s. 464.

¹⁷⁶ AYYILDIZ, s. 695; AYAN, s. 607; PULAK, s. 693.

Söz konusu uyuşmazlık hakkında hakim, hakkaniyet ilkesi kapsamında lüks ve masraflı değişiklikleri kısıtlayabileceği gibi, çeşitli önlemler alınması yönünde şarta da bağlayabilir. Bu davada hakim, istenen değişikliğin tüm kat maliklerinin yararını ve uyuşmazlık taraflarının komşu olduğunu dikkate alarak buna göre bir çözüm uygulamalıdır.

3. Bağımsız Bölüm İlavesi veya Katların Genişletilmesi

a.Kapsamı

Kat Mülkiyeti kurulduktan sonra, ana taşınmaza yeni bir bağımsız bölüm eklenmesi için kat maliklerinin oybirliği ile karar alınması gerekmektedir. Bağımsız bölümün eklenmesi sırasında ortaya çıkacak giderlerden kimin sorumlu olduğu, arsa payına ne şekilde etki edeceği gibi uyuşmazlık konusu olabilecek hususlar kanunla düzenlenmiştir¹⁷⁷.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44.maddesinde, kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24. maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için çeşitli şartlar düzenlenmiştir. Doktrinde bir görüşe göre¹⁷⁸, maddenin son kısmı hatalı ve yanlış anlaşılmalara neden olabilecek niteliktedir. Zira, zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısımlarında sonradan yapılması veya ilavesi mümkün olan inşaat, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/2 maddesinde sayılı umuma açık yerlerden ibaret olamaz. Garaj, depo veya mesken gibi yerler de Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/2.maddesine dahil olup, bu alanların da ilave edilebilmesi hususunda da, yine yukarıya yazılı 44.madde uygulama alanı bulacaktır. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/2.maddesinde sayılı yerlerin zemin veya bodrum katında olması şartı da yoktur; zira binanın yapımında tiyatro, kulüp, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler diğer katlarda da yapılabiliyorsa, bunların sonradan yine diğer katlarda yapılması da mümkün olup, 44.maddenin bu durumu yasaklaması mümkün değildir¹⁷⁹.

b.Şartları

aa.Oybirliğiyle Karar Verilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44/1/a.maddesine göre, “Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum

¹⁷⁷ AYBAY, s. 231.

¹⁷⁸ TEKİNAY,s. 121.

¹⁷⁹ GÖKNAR, s. 121.;AYAN, s. 525; SİRMEN, s. 466.

katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin

sonradan yapımı veya ilavesi için: a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi ... şarttır.”

Kanunun, bağımsız bölüm ilavesi hallerinde kat malikleri kurulu oybirliği araması sebebiyle, arsa payı önem arz etmeksizin tek bir kat malikinin dahi rıza göstermemesi durumunda bağımsız bölüm ilavesi yapılamaz. Ancak bu hallerde kat malikleri sulh hukuk mahkemesinden hakimin müdahalesini isteyebilir¹⁸⁰.

Kat maliklerinin, tapu sicil müdürü huzurunda rıza beyanını açıklaması gerekmez. Kat malikleri temsilcileri aracılığıyla da tapu müdürlüğünde rıza gösterebilecekleri gibi, kat malikleri kurulunda bağımsız bölüm ilavesi için oybirliği ile karar verilerek karar defterine de işlenebilir¹⁸¹.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44/2.maddesine göre, “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.”

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44/3.maddesine göre ise, “Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir”. Maddede bahsi geçen resmi senetle yeni bağımsız bölüm malikleri ve payları, azalan arsa paylarının kimlere temlik edileceği gösterildiğinden, oybirliği hususunda kat maliklerinin bizzat veya vekil ve temsilcileri aracılığıyla resmi senedi imzalamaları gerekmekte olup, ayrıca muvafakatname gerekmemektedir¹⁸². Esasen kat maliklerinin ayrı ayrı veya birlikte muvafakat vermeleri geçerli de değildir. Bizzat veya vekil vasıtasıyla, senedin imza edilmesi gerekmektedir¹⁸³.

bb. Arsa Payının Yeniden Tespiti

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44/1/b. maddesi ile bağımsız bölüm ilavesi, “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” şartına bağlanmıştır.

¹⁸⁰ PULAK, s. 205.

¹⁸¹ OĞUZMAN, s.681.

¹⁸² GÖKNAR, s. 204.

¹⁸³ PULAK, s. 694.

Ana taşınmaza eklenecek bağımsız bölüm ilaveleri ile ilgili olarak kat maliklerinden bahsedilse dahi, yeni bağımsız bölümün kat maliki olmayan başka bir deyişle üçüncü bir kişi tarafından yapılarak ona ait olması da mümkündür. Bu hususta da, kat maliklerinin oybirliği ile karar alması yeterli olup, açıklandığı üzere tüm kat maliklerinin yapılandırmaya katılması zorunlu da değildir. Kat maliklerinin oybirliği sağlanamadığı takdirde, sulh hakiminin müdahalesi de istenebilir. Hakim, karar verme hakkının kötüye kullanılıp kullanılmadığı yönünde inceleme yaparak, kötüye kullanma halinde, müdahale istenen hususta malikler kurulu yerine geçecek bir hüküm kurabilir¹⁸⁴.

Kat Mülkiyeti 5/2.maddesine göre, “Anagayrimenkulde kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.” Bu hükme göre, Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken, kat malikleri ileride ilave edilecek bağımsız bölümü hesaplayarak önceden arsa payı ayıramayacak olduğundan, yalnızca bağımsız bölümün eklendiği sırada arsa payları kat maliklerince oybirliği ile tespit edilebilir. Bu durumda, arsa payları baştan düzenleneceği için, kat malikleri eski arsa paylarının bedeline oranlanarak belirlenecektir¹⁸⁵. Bazı ilave ve değişiklikler yalnızca bir kısım kat maliklerinin yararına olabilir. Bu durumlarda diğer kat malikleri ilave sırasında çıkan giderlerden sorumlu değildir. İlgili ilave kimin mülkiyetinde ise giderler onun sorumluluğundadır. Ancak, bütün kat maliklerinin ortak kullanımına açık olması, mevcut katların üzerine yeni kat eklenmesi, garaj yapılması gibi durumlarda yeni bağımsız bölümden masraf ve giderlerine katılan bütün kat malikleri faydalanabilir. Bu ilavelere rıza gösteren ancak masraf ve giderlerine katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından azalan kısmın bedeli kendilerine ödenerek eski resmi senede göre, ilave edilen bölüm kat mülkiyetine çevrilir ve masraflara katılanlara ait olur. Yeni bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün sayfasına malikler adına tescil edilir¹⁸⁶.

cc. Resmi Senet Tanzimi

Yeni bölümün arsa payı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14.maddesine göre kat irtifakı kurularak tapu memuru huzurunda resmi senetle ana taşınmazın tüm bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13.maddesine göre bağlantı sağlanması gerekir¹⁸⁷.

¹⁸⁴ AYYILDIZ, s. 696.

¹⁸⁵ GÖKNAR, s. 204.

¹⁸⁶ TEKİNAY, s. 123; PULAK, s. 694.

¹⁸⁷ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 681.

Yeni bağımsız bölüm sebebiyle usulü dairesinde düzenlenecek yeni bağımsız bölümleri gösteren belediye tarafından tasdikli proje ve noter tasdikli yeni liste ve diğer belgelerle dilekçe tapu idaresine verildikten sonra, tüm kat malikleriyle bu bölüme düşen arsa payı, yeni bağımsız bölümün kime, hangi bedelle devredildiğinin, yeni bağımsız bölümlerde kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu, varsa eklentisi, yönetimi gibi konuların belirlenmesi gerekir¹⁸⁸. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13/1.maddesine göre "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".

4. Temlik Tasarruflar ve Önemli İşler

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45.maddesinde göre "Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir¹⁸⁹."

Kanun metninde, arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin devri aynı işlem gibi ifade edilse de, arsa bölünmesi mülkiyet devri gerektirmez. Zira arsa bölünerek ayrı bir taşınmaz oluşturulmak istenebilir. Bu hususta imar mevzuatı hükümleri saklıdır. İmar mevzuatına aykırı bölünme ve ayırma işlemler kat malikleri kurulunun oybirliğiyle aldığı bir karar mevcut olsa dahi hüküm ifade etmez¹⁹⁰. Ana taşınmazın lehine veya aleyhine irtifak hakkı kurulabilir. Örnek olarak, taşınmaz lehine diğer bir taşınmazın aleyhine su alma hakkı gibi irtifak hakkı kurulabilir. Bu haklar, hem ana taşınmazın hem de tüm bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütük sayfasına tescil edilir (Tapu Sicili Tüzüğü 36 ve 38.maddeler).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16/1.maddesine göre "Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar." Bu madde ile kat mülkiyetine tabi taşınmazlar bakımından ortak yerlerin mülkiyet durumu düzenlenmiştir. Kat malikleri, payları oranında ortak yerler üzerinde maliktir ve genel kural ortak yerlerin bu paylar oranında kullanılabilir¹⁹¹. Ana taşınmaz ve ortak yerlerin kullanımı yönetim planı ile de belirlenebilir; ancak bu hükümlerin, kanunun emredici hükümlerine aykırı olmaması gerekmektedir.

¹⁸⁸ AYYILDIZ., s. 696.

¹⁸⁹ GÖKNAR , s. 215; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 104.

¹⁹⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 1111.

¹⁹¹ KURŞAT, s. 1181.

Yargıtay'ın bu konuda çok sayıda emsal kararı da mevcuttur. Yargıtay kararlarında, “yönetim planında aynı hak niteliğinde görülen bir takım ayrıcalık kabul edilemez.” ifadelerine yer verilmiştir¹⁹².

Açıklandığı üzere yönetim planı, kanunun emredici hükümlerine aykırı olamaz. Yönetim planında kanuna aykırı hükümlerin mevcut olması halinde ise bu plan uygulanmaz ve geçersiz sayılır. Doktrinde, kanuna aykırı hükümlerin geçersiz olduğu konusunda görüş birliği mevcut olmasına rağmen, geçersizliğin türü hakkında görüş birliği mevcut değildir. Yargıtay ise çok sayıda kararında, bu hükümlerin geçersiz olduğuna ve kat maliklerini bağlamayacağına, ancak hakim tarafından iptal edilmesi gerektiğine hükmetmiştir¹⁹³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45.maddesine göre ana taşınmazın dış duvarlarının, çatı ve damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin yapılabilmesi için, kat maliklerinin oy birliği ile karar alınması gerekmektedir¹⁹⁴. Bu maddeye göre reklam amaçlı yapılan sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesinin talebi durumunda, bu husus, hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğüne işlenir¹⁹⁵. Bağımsız bölüm malikleri ise, kendi bağımsız bölümlerini kiraya verebilir ve kiracı lehine kira şerhi yapılması halinde, yalnızca kiraya verilen bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğüne işlenir. Ancak, bağımsız bölüm kirası hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18, 19, 24 ve 25. maddelerine dikkat edilmelidir¹⁹⁶.

II. Yönetici ve Yönetim Kurulu

Yıllık genel kurul toplantılarında, ana taşınmazın yönetim ve idaresi için kat malikleri kendi içlerinden veya üçüncü kişiyi veya üç kişiden oluşan bir kurulu yönetici seçebilir. Yönetici veya yönetim kurulu seçimi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun “Atanması”

¹⁹² Y. 5. HD. 17.11.1986, E. 15352, K. 15314; s. 71, Y. 18. HD. , 1.10.2001, E. 6697, K. 8239; Y. 18. HD. , 21.3.2002, E. 1193, K. 2854; Y. 18. HD. 10.2.2004, E. 6, K. 722; 18. HD. 27/9/1993 T. 9866 E. 10017 K., s. 395; HGK. 22/9/1993 T. , 993/8-418 E. , 515 K. ; HGK. , 22/9/1993 T. , 993/13-417 E. , 514 K. ; HGK. 22/9/1993 T. , 993/8-418 E. , 515 K. , HGK. 22/9/1993 T. , 993/13-417 E. , 514 K., s. 396 (KARAHASAN, s. 69-70). KURŞAT Zekeriya, Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, ”, *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan*, C. 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009; 1182.

¹⁹³ (YGHK. , 22.3.1995 T. , 1994/18-886 E. , 1995/213 K. ; “Mahkemece bir bölümü iptal edilen yönetim planının 10.maddesinin ilk fıkrasında anagayrimenkulün bodrum katında bulunan ikinci kalorifer dairesi, kapıcı dairesi ve sığınaklardan ibaret yaklaşık 100 m2 alanlı yerde, davalı Ziraat Bankasının her türlü tasarrufa kayıtsız ve şartsız sahip OLACAĞI BELİRTİLMEKTEDİR. Bu kural, 634 sayılı Yasanın 2 nci maddesinin ortak yeri, ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerlerdir biçiminde tanımlayan b bendine, kapıcı ve kalorifer dairelerinin her halde ortak yer sayılacağını öngören 4 üncü maddesine, kat maliklerinin ortak yerlere de ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olduklarına ve buraları da kullanma hakkına sahip olduklarına ilişkin 16 ncı maddesine aykırılık teşkil eder. Ortak yer kavramıyla bağdaşmayan bir düzenleme getiren, Yasanın buyurucu kurallarını ihlal eden, yönetim planıyla aynı hak mesabesinde bir hak oluşturan bu hükmün iptalinde bir İSABETSİZLİK GÖRÜLMEMİŞTİR.”) Y. 18. HD., 14.6.1999 T., 6211 E. , 7670 K. , (Kazancı İçtihatlar Külliyyatı).

¹⁹⁴ GÖKNAR, s. 217.

¹⁹⁵ DEMİR Hülya, “Taşınmaz Değerlenmesi Kadastro İlişkileri”, TMMOB Haritave Kadastro Mühendisleri Odası, II. Türkiye Kadastro Kongresi-2008 21-23 Mayıs 2008, Ankara, s. 3.

¹⁹⁶ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 62.

başlıklı 34.maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre, kat malikleri toplanamaz veya toplantıda yönetici seçimi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanamaz ise, alınacak kat malikleri kurulu kararı ile, kat maliklerinden herhangi birinin, ana taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinden talep etmesi halinde, mahkemece yönetici atanabilir¹⁹⁷.

A. Yöneticinin Atanması ve Koşulları

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34.maddesinde ana taşınmazın yönetiminin yönetici veya yönetim kurulu tarafından gerçekleştirileceği ifade edilmiş olsa da, bu durum bir kısım taşınmazlar bakımından kısıtlanmıştır. Bu kısıtlama, ana taşınmazdaki bağımsız bölüm sayısına göre değişmektedir. Maddeye göre, ana taşınmazda sekiz veya daha fazla bölüm varsa, yönetici seçilmesi zorunludur. Ana taşınmazda, sekizden az bölüm varsa yönetici seçimi isteğe bağlıdır. Ana taşınmazdaki bütün bağımsız bölümler tek bir kat malikine aitse yasal yönetici maliktir¹⁹⁸.

Açıklandığı üzere, yönetici kat malikleri arasından seçilebileceği gibi, dışarıdan da seçilebilir¹⁹⁹. Yine, yönetim yetkisi tek bir yöneticiye verilebileceği gibi, üç kişiden oluşan bir yönetim kuruluna da devredilebilir. Dikkat edilmelidir ki, yönetim kurulunun üç kişiden oluşması hususu kanunda düzenlenmiş olup, emredici niteliktedir. Bu nedenle, yönetim kurulunun daha az veya daha fazla kişiden oluşması mümkün değildir²⁰⁰. Yöneticinin görev süresi ise bir yıldır.

Yönetim planında, yönetici atanmasına ilişkin hükümler varsa, atama sırasında bu hükümlere öncelik verilmelidir. Yönetim planında yönetici seçimine özel nisap belirlenebilir. Yine yönetim planında yöneticinin kat maliklerinden seçilmesi kuralı mevcutsa, üçüncü kişi yönetici olarak atanamaz. Bunun için kat maliklerinin oybirliği ile karar alınması gerekmektedir²⁰¹. Kat maliki olmayan kişinin yönetici olamayacağı yönünde yönetim planı hükmü mevcut ise üçüncü kişinin yönetici atanması için hakim müdahalesi istenemez²⁰².

¹⁹⁷ SARUHAN, s. 42; AYAN , s. 532; AYHAN, s. 161; SİRMEN, s. 466; HATEMİ, Eşya Hukuku, s. 455; GÖKALP, Yöneticinin El Kitabı, 24-25.

¹⁹⁸ GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s. 936 ; AYAN , s. 386.

¹⁹⁹ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 687 ; AYHAN, s.161 ; SİRMEN , s. 466.

²⁰⁰ PULAK, , s. 568; HATEMİ, Eşya hukuku, s. 455.

²⁰¹ KARAHACIOĞLU Ali Haydar ve VELİOĞLU Ahmet, Kat Mülkiyeti Kanunu, 5. Bası, Ankara, Adalet Yayınevi 2002.

²⁰² (Y. 20 H. D. , 06.06.2017 T. , 2017/1045 E. , 2017/5020 K. , “634 sayılı KMK uyarınca tüm binanın tek maliki ve kanuni yöneticisi olan davalının kat mülkiyetinden kaynaklanan hiçbir görevini yerine getirmemekte ve yöneticilik vasfını kötüye kullandığını; bu sebeplerle çatı tamiri, asansör tamiri,kapıcı tutulması, ortak alan lambalarının değişimi, ortak alan temizliği, kalorifer bakımı ve yakılması gibi zaruri ve elzem ihtiyaçların giderilmesi için 634 sayılı KMK gereği hakim müdahale ederek yükümlülüklerini yerine getirmeyen yönetici yerine yeni ve dışarıdan bir yöneticinin atanmasını ve işletme projesinin hazır-

Ancak, kanuna aykırı biçimde, sekizden az bağımsız bölüm olan ana taşınmazda, yönetici seçimini zorunlu yapacak herhangi bir yönetim planı hükmü düzenlenemez²⁰³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34/4.maddesine göre, "Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır." Maddeye göre yönetici seçimi, kat malikleri kurulunun, kanunen yapılan yıllık toplantısında yapılır. Yönetici seçimi yapılacak olan toplantının ilk veya toplantı yeter sayısı aranmayan ikinci toplantı olması önem taşımaz; yönetici seçimi yönünden çifte nisap kanunen aranan bir şarttır. Ancak aynı toplantıda çifte nisap aranmayan konularda karar alınabilecektir. Yönetici veya yönetim kurulu seçimine kadar ana taşınmaz ve ortak yerlerin idaresi kat maliklerince, birlikte yapılır. Genel kural bu şekilde olmakla birlikte, Türk Medeni Kanunu'nun 693/3. maddesine göre, "Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir".

Kat Malikleri Kurul toplantısında çifte nisap sağlanarak yönetici seçilemezse, kat maliklerinden herhangi birinin talebi ile ana taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesince yönetici atanabilir. Bu uygulamanın yapılabilmesi için, yönetici seçimi için toplantı yapılamaması, toplantı yapılması halinde gerekli nisabın sağlanamaması veya sekizden az bağımsız bölümü bulunan ana taşınmazlar bakımından kat maliklerinin yönetici seçilip seçilmemesi hususunda anlaşamamaları şarttır. Bu şartların varlığı halinde, hakim müdahalesi istenerek sulh hukuk mahkemesi hakimi tarafından yönetici atanabilir. Bu talep halinde, sekizden az bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazlar bakımından yönetici atanmasına gerek olup olmadığı, sekiz veya daha çok bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazlarda ise yönetici seçimi için toplantı yapıp yapılmadığı, yapılmış olması halinde ise karar alınıp alınmadığı incelenir.

Bu davada, tüm kat maliklerinin taraf olmasına gerek yoktur. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34/6.maddesine göre, mümkünse davacı dışındaki kat maliklerinin dinlenmesi gerekmektedir. Karar tüm kat maliklerine tebliğ edilir. Mahkemece, yönetici, kat malikleri arasından da seçilebilir, üçüncü kişi de yönetici olarak seçilebilir.

Mahkemece atanan yönetici, kat maliklerince seçilecek yöneticinin tüm hak, yetki ve haklarına sahiptir. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus, yönetici atanması yönünde hakim müdahalesi talebi, kanunda aranan şartlara uygun veya uygun olmadan seçilen bir yönetici mevcutsa, yöneticinin seçildiği kat malikleri kurulu karar-

lanmasını talep ve dava etmiştir. Mahkemece davacının malik olmadığı, kiracı olduğu, ayrıca apartman yöneticisinin bulunduğu, bu şekilde KMK'nın 33. maddesinde belirtildiği şekilde kat maliki olmayanın kat mülkiyetinden kaynaklanan yönetici atanması talebinin yerinde olmadığı gerekçesiyle reddine karar verilmiştir.", www.kazanci.com.tr , E. T. 02.12.2021)

²⁰³ YHGK. , 3.7.1974 T. , 5- 1599/812, YKD. 1975/9, s. 32.

mın iptali ile birlikte istenmelidir; aksi halde, mahkemece yönetici atanamayacaktır. Ana taşınmazda sekizden az bağımsız bölüm mevcutsa, yönetici atanması talebi ile hakimin müdahalesi istenmesi halinde, yönetici atanmasına gerek olduğunun kabulü, hayatın olağan akışına daha uygundur²⁰⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34.maddesinde belirtildiği üzere, mümkün olduğu ölçüde davacı dışında diğer kat malikleri de mahkemece dinlenir. Mahkemece atanan yönetici kat maliklerince seçilen yönetici ile aynı hak ve yetkilere sahip olduğu gibi, kat maliklerine karşı da aynı ölçüde sorumludur. Mahkemece atanan yönetici, en erken atandıktan altı ay sonra kat malikleri kurulu tarafından değiştirilebilir. Genel kural bu şekilde olmakla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/1.maddesine göre haklı bir sebebin varlığı halinde sulh hukuk mahkemesince yöneticinin altı aydan önce de değiştirilmesine izin verilebilir.

Kat malikleri Kurulu tarafından yönetici seçilirken, kendisinden teminat göstermesi istenebilir. Sözleşmede böyle bir zorunluluk olmasa dahi, haklı bir sebep olması halinde kat malikleri kurulu yöneticiden teminat isteyebilecektir. Yönetici, istenen teminatı göstermezse, değiştirilebilir²⁰⁵.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34/son maddesine göre, “(Değişik son fıkra: 14/11/2007-5711/18 md.) Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir.²⁰⁶” Kanunun bu maddesi ile yönetimde şeffaflık ise muhtemel uyuşmazlıkları engellemeyi hedeflemiştir²⁰⁷. Nitekim uygulamada en çok çıkan uyuşmazlıklardan biri de yönetici seçimi hususunda olduğundan, bu konuya çözüm getirilmek istenmiş ve kanun koyucu çeşitli yaptırımlarla, uyuşmazlıkları ortadan kaldırmayı hedeflemiş ve yöneticinin kesin olarak belirlenmesini sağlamak istemiştir.

Yukarıda metni verilen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34/son maddesinde sayılı yöneticiye ilişkin hususlar, toplu yapılarda her bir bloğa asılmak suretiyle uygulanmalıdır. Bu sayede tüm kat maliklerinin öğrenmesi sağlanır.

Toplu yapılarda yönetime ilişkin hususlarda değişiklikler yapılarak, yenilikler ge-

²⁰⁴ PULAK, 513-514.

²⁰⁵ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 116; AYHAN, s. 162; ÖZDEMİR, s. 951.

²⁰⁶ PULAK, s. 570; TOK, s. 136; CAN, s. 347; YAVUZ, s. 16; AYAN, s. 533. KMK. 34. maddenin son fıkrası 5711 sayılı Kanunla değiştirilmiş olup, maddenin önceki hali şu şekildedir: “ Yöneticinin (yönetim kurulu varsa bu kurulu oluşturanların) öz ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birinden, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece 50 liradan 250 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hüküm olunur.

²⁰⁷ YÜCESOY, s. 51.

tirilmiştir. Öyleyse, üç farklı yönetici ve yönetim kurulu söz konusu olabilir.

Kat mülkiyeti tek parsel ve tek yapı üzerinde ise, bu yapının kat maliklerince seçilen tek bir yöneticisi vardır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69/1.maddesine göre, “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. 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 plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.”

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69/2.maddesine göre, “Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir...” Bu kanuna göre oluşturulan temsilciler kurulu da toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi seçer. Bu seçim “toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile yapılır”. Yönetim şekli, kanunda düzenlenen emredici hükümlere aykırı olmamak üzere bu kurulca belirlenir. Bu belirleme yetkisi yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna da verilebilir. Yönetim planında aksi düzenlenmemişse blok yapılarda ada temsilciler kurulu her blok kat malikleri tarafından seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan taşınmazların kat maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve seçim yöntemi, yönetim planında belirlenir ve bu belirlemede toplu yapının özellikleri gözetilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler, yöneticisi oldukları ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler²⁰⁸.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 73.maddesinde göre, “Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir.

²⁰⁸ TOK, s. 139; ÖZKAN, s. 89; GÖKALP, “Değişiklikler” , s. 190; YAVUZ, s. 16; ;TEMİR, s. 47; AKİPEK, s. 160; SİRMEN , s. 476; AYBAY, s. 365.

Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.” Doktrinde bir görüşe göre²⁰⁹ yukarıda verilen bu madde toplu yapılarda da uygulanabilir. Ancak, mahkemece toplu yapıya yönetici atanırsa, bu yönetici tüm kat maliklerine değil, atandığı blok maliklerine uygulanır.

Bağımsız bölüm maliklerince oluşturulan kat malikleri kurulu tarafından kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile yönetim şekli kararlaştırılır ve toplu yapıdaki ortak yerler ve tesisler bu plana göre kurul tarafından yönetilir. Bu yönetim yetkisi, yönetim planında kararlaştırılması suretiyle temsilciler kuruluna da devredilebilir. Yönetim planında aksi düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu her blok için, blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından seçilen temsilcilerden oluşur. Temsilciler kurulunun üye sayısı ve seçim şekli, toplu yapının özelliklerine göre, yönetim planında belirlenir. Toplu yapı temsilciler kurulunda, temsilcilerin veya yöneticilerin, seçildikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkı vardır²¹⁰.

B.Yöneticinin Görevleri

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun “Yöneticinin Görevleri” başlıklı 35.maddesinde yöneticinin görevleri düzenlenmiştir. Genel olarak yöneticiler, kat malikleri kurulunun yönetime dair aldığı kararları uygular ve taşınmazın idaresinden sorumludur. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda sayılı görevler dışında, yönetim planında yönetici için yeni görevler de düzenlenebilir ve maddede sayılı yetkiler kısıtlanıp kaldırılabilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37.maddesine göre, işletme projesi olmayan ana taşınmazlar için yönetici işletme projesi hazırlar. Maddeye göre, işletme projesinde yıllık tahmini gelir ve giderler kat maliklerine müşterek tutar ve giderleri karşılamak üzere avans miktarı belirtilir. Kat maliklerinin işletme projesine itiraz süresi yedi gün olup, bu sürede itiraz edilmesi halinde durum genel kurulda incelenerek, gerekli görülürse yeniden işletme projesi hazırlanır²¹¹.

1. Genel görevler

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/1.maddesine göre, “Yöneticinin görevleri yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:..” denilerek yöneticinin yerine getirmekle yükümlü olduğu işler sayılmıştır. Buna göre yönetici, kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi; ana taşın-

²⁰⁹ PULAK , s. 571; TOK, s. 139.

²¹⁰ TOK, s. 140.

²¹¹ ESENER Turhan ve GÜVEN Kudret, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2008, s. 269; GÖKALP, Yöneticinin El Kitabı, s.28

mazın gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması; Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi²¹²; anagayrimenkulün genel yönetim işleri ile korunma, onarım temizlik gibi bakım işleri, 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 maliklerinin avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplaması; anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması; anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatların kabulü; anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması; anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin onlar adına alınması; kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini, yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi; topladığı paraları ve avansları yatırmak gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması; kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması görevlerini yerine getirmek zorundadır. Yönetim planında aksi kararlaştırılmadığı sürece, yönetici, sayılı bu görevleri veya aksine düzenleme yapılarak yönetim planına eklenen işleri yapabileceği yetkisine sahiptir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir husus, Türk Medeni Kanunu'nun 2.maddesinde düzenlenen "Dürüst Davranma" kuralıdır. Ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 36.maddesinde yöneticiye defter tutulması ve belgelerin saklanması görevi ile yine aynı kanunun 37.maddesinde işletme projesinin yapılmamış ise işletme projesi yapma ve ana taşınmazda oluşmuş hasar ve zararlar mevcutsa, bunlara yönelik gerekli işlemleri yapma görevi verilmiştir²¹³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34.maddesindeki şartları taşıyarak, yönetici zorunluluğu getirilen ancak yönetici seçilmeyen ana taşınmazlar bakımından kanunda sayılı işlerin yapılmasından tüm kat malikleri müşterek sorumludur.

Ana taşınmazın genel idaresi dışında yöneticinin aktif veya pasif dava ehliyeti yoktur²¹⁴. Dava ehliyeti medeni hakları kullanma ehliyetidir. Dava ehliyetine sahip olan

²¹² TAYLAN Arzu, "Zorunlu Deprem Sigortası ve Kentsel Risk Yönetimi", Planlama, s. 2007/2, s. 25.

²¹³ AYYILDIZ, s. 690; AYAN, s. 533-534; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 687; AYHAN, s. 163-167; Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri, Jeodezi ve Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2007/2, S. 97, Ankara, s. 62; Akipek, s. 426; Özdemir, s. 951.

²¹⁴ Y.HGK. , 19.6.1974 T. , 1972/5-606 E. , 735 K. ;Y. HGK. , 10.11.1973 T. , 1971/5-307 E. , 855 K. ; Y. 18. HD. , 9.7.1998 T. , 1998/7477 E. , 1998/8613 K. ; Y. 18. HD. , 15.12.1993 T. , 1993/1080 E. , 1993/1697 K. ; Y. 5 HD. , 20.1.1986 T. , 1985/14906 E. , 1986/423 K. ; Y.HGK, 10.11.1973 T. ,

kişi davayı yürütebilir ve usul işlemlerini yapabilir. Taraf ehliyeti ise, davada taraf olabilme ehliyetidir. Taraf ehliyeti dava şartıdır²¹⁵. Yargılamanın her aşamasında hakimce resen dikkate alınır. Örneğin, ana taşınmazı inşa eden yükleniciye ana taşınmazdaki eksiklikler bakımından yönetici dava açamaz²¹⁶. Bu durumda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38/2.maddesine göre, “Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.” Yargıtay'ın çeşitli kararlarında da, aynı doğrultuda hükümler verilerek, ortak alanlara diğer kat maliklerinin kullanımını engeller şekilde el atan kat maliklerine yönetici tarafından dava açılmayacağına²¹⁷, davanın yalnızca hakkı zarar gören kat maliklerince açılabileceğine karar verilmiştir²¹⁸. Doktrinde bir görüşe göre²¹⁹, ana taşınmazın bakımı için gerekli işlemlerin yapılması yöneticinin görevi olduğundan, ortak alanların korunması da yöneticinin görevidir. Ortak alanların kullanım, bakım eksikliği ve bu sebepten doğan zararların karşılanması talebi ile kat maliklerince açılacak davalarda, yöneticinin pasif dava ehliyeti yoktur. Ancak Yargıtay, ortak alanların kullanım, bakım eksikliğinden doğan zararlarda yöneticinin şahsi kusuru varsa, tazminat davasının yöneticiye yöneltilebileceğini, diğer kat maliklerinin hasım gösterilmesinin zorunlu olmadığına hükmetmiştir²²⁰.

Yöneticinin genel görevlerinin açıklandığı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35.maddesinde, yöneticinin idari yönden görev ve yetkileri ile, çeşitli işlerde kat malik-

1971/5-307 E. , 855 K. ; Y. 18 HD. , 04.04.2005 T. , 2005/1118 E. , 2005/3174 K. ; Y. 18 HD. , 21.02.2005 T. , 2005/1244 E. , 2005/1014 K. ; (Y. 18. HD. , 28.9.2001 T. , 2001/6964 E. , 2001/8139 K. , “Davacı yöneticiler –tapu kaydına göre- kat maliki değillerdir ve davayı yönetici SIFATIYLA AÇMIŞLARDIR. Kat Mülkiyeti Yasasının 35 inci maddesi hükmü karşısında yöneticilerin bu sıfatla, ortak yerlere elatmanın önlenmesi ve projeye aykırılıkların giderilmesi için dava açma yetkisi ve GÖREVİ YOKTUR. Ancak, kat mülkiyetinin özelliği itibarıyla uygulamada kat malikleri kurulu kararıyla yetki verildiği takdirde, kat maliki olmayan yönetici de böyle bir davayı açabilir. Dosya içinde, davacı yöneticilere bu davayı açmaları konusunda yetki verildiğine ilişkin kat malikleri kurulu KARIRINA RASTLANMAMIŞTIR. Bu durumda mahkemece, aktif husumet ehliyeti bulunmayan yöneticilerin açtığı davaya bakılarak yazılı olduğu şekilde esas hakkında karar verilmesi usul ve YASAYA AYKIRIDIR”, www.kazanci.com.tr , E. T. 10.12.2021)

²¹⁵ PEKCANITEZ Hakan, ATALAY Oğuz ve ÖZEKES Muhammet, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 14. Baskı, Ankara, 2013, s. 291; KARSLI Abdurrahim, Medeni Muhakeme Hukuku, Alternatif Yayınları, 4. Baskı, İstanbul 2014, s. 284.

²¹⁶ ERTAŞ , s. 456.

²¹⁷ Y. 15. HD. 1.2.1988(YKD. 1988, 772sy. 6); Y. HGK. , 16.3.1977 T. , 1975/5-1151 E. , 1977/249 K. ; (GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s. 975-979).

²¹⁸ Y. 5. H. D. , 15.5.1981 (YKD. 1982, 496); 12.10.1987 T. , 14751 E. , 15319 K. . www.kazanci.com.tr , E. T. 11.12.2021

²¹⁹ ERTAŞ , s. 456.

²²⁰ YKD, 1988, 482, s. 4; ERTAŞ , s. 457.

leri kurulunun temsil yetkisi düzenlenmiştir. Kural olarak ana taşınmazın yöneticisi, genel yönetimle ilgili olarak kat malikleri kurulu temsil yetkisine sahiptir. Genel yönetime yönelik ödemeleri alır, üçüncü kişilere karşı olan borçları öder. Örneğin, ortak tesislerde bulunan kapıların bakımı için usta ile sözleşme imzalayabilir²²¹.

Borçlar Kanununda düzenlenen vekaletle yönelik hükümler ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen yöneticinin temsil yetkisi farklıdır. Yöneticinin görev, hak ve sorumlulukları Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35 ile 40.maddeleri arasında düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 504/3.maddesinde ise, "Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz..." ifadelerine yer verilmiştir. Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre düzenlenen yöneticinin, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini ifa etmeyen kat maliklerine karşı ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22/1.maddesine göre bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalananlara karşı dava ve icra takibi yapma, kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti siciline kaydettirme hakkı mevcuttur²²². Açıklandığı üzere yönetici, ana taşınmazın genel idaresinde kat maliklerini temsil yetkisini haizdir. Bu nedenle genel idareye yönelik ödemeleri kabul edebileceği gibi, genel idareden kaynaklı borçları da ödeyebilir. Bu alacak ve borçlar için gerektiğinde bizzat dava açabileceği gibi, avukata vekalet de verebilir veyahut davalı hasım olarak gösterilebilir. Sonuç olarak yönetici, temsil yetki alanına giren iş ve işlemlerden dolayı üçüncü kişiler ile olan akitleri yönünden aktif ve pasif dava ehliyetine haizdir. İki sığata aynı anda sahip olamayacağından, yönetimi ve kat maliklerini temsilen davacı, bağımsız bölüm maliki veya kiraya veren sıfatıyla davalı olması ise mümkün değildir²²³. Yönetici, ana taşınmazın genel idaresinden kaynaklı durumlarda dava yetkisini de haizdir. Yönetici, ana taşınmazın genel idaresinden kaynaklı borç ve yükümlülüklerini ifade etmeyen kat maliklerine karşı dava açabilir veya icra takibi başlatabilir. Bu husus Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/i maddesinde düzenlenmiştir. Dikkat edilmelidir ki, uyuşmazlık konusu ana taşınmazın genel idaresinden kaynaklı değil ise, yöneticinin dava ve taraf ehliyeti mevcut değildir.

2. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması

Yöneticinin görevlerinden biri de, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokollerini, yapılan ihtar ve tebligatların özetini tarihlerini ve bütün giderleri noterlikçe tasdikli karar defterine tarih sırasıyla yazıp, bu defteri giderlerle diğer bütün işlemlerin belge-

²²¹ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 690; SİRMEN, s. 467.

²²² SARUHAN , s. 44-45; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 690.

²²³ AYAN , s. 536-537. 5711 sayılı Kanunla değiştirilmesinden önce tek bir fıkradan ibaret olan KMK. 38. madde yeni bir fıkra eklenmek suretiyle iki fıkra haline gelmiştir.

rini bir dosyada saklamaktır²²⁴. Her takvim yılının bitiminden itibaren bir ay içinde bu defteri notere kapattırıp, bu defter ve diğer belgeleri özel bir dosyada saklaması gerekmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32.maddesine göre gelir ve giderler karar defterinde belirtilebileceği gibi, ayrı bir defter olarak, yine noterden tasdikli olmak koşulu ile işletme defteri şeklinde tutabilir ve bu defteri, her yıl ocak ayında notere kapattırması gerekmektedir. Özellikle çok sayıda bağımsız bölüm bulunan ana taşınmazlarda, hesapların güvenilirliği ve şeffaflık için, gelir ve giderler, ayrıca bir işletme defterinde tutulması daha faydalı olacaktır²²⁵. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 36/3.maddesine göre, "Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33. maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır." Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/son maddesinde ise ceza olan iki yüz elli Türk lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idari para cezası düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25.maddesi ise haklıdır²²⁶. Bu noktada sulh hukuk hakimliğince verilecek cezaya karşı hangi kanun yoluna gidileceği tartışma konusudur. 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nda düzenlenen kanun yolları, idari merci kararları için sulh ceza mahkemesine başvurulması ile mahkeme kararlarına karşı itiraz yollarıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/son maddesindeki ceza ise idari merci değil, hukuk mahkemesince verilecektir. Bu sebeple bu karara karşı, sulh ceza mahkemesine başvuru imkanı yoktur²²⁷. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesindeki cezayı veren mahkeme sulh hukuk mahkemesi olduğundan, gidilecek kanun yolu da istinaf kanun yoludur.

3. İşletme projesinin yapılması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37/1 ve 37/2.maddelerine göre yöneticinin görevlerinden biri de, seçildiğinde işletme projesi olmaması halinde işletme projesi yapmak ve kat maliklerine sunmaktır. İşletme projesinde, ana taşınmazın bir yıllık tahmini gelir ve giderleri, tahmini olarak bütün giderlerden her kat malikine düşecek

²²⁴ GÖKNAR , s. 187; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 118; EREN, s. 174.

²²⁵ SİRMEN , 467

²²⁶ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 118; , Aybay, s. 360 - Eski kanuna göre ise 'bu görevini getirmeyen yöneticiden eski kanuna göre, 100 liradan 2000 liraya kadar para cezası alınmasına Sulh hukuk mahkemesince kesin olarak hükmolunurdu. (KMK. m. 36; 33/son) . Kanundaki bu değişiklik, 5711 sayılı Kanunun genel gerekçesinde "maddenin üçüncü fıkrasında öngörülen para cezasının miktarları, günün ekonomik koşulları ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 52 nci maddesi dikkate alınarak değiştirilmiştir. Para cezasının belirlenmesinde her ne kadar Türk Ceza Kanununa atıf yapılmış ise de, söz konusu para cezası, hukuk mahkemesi tarafından verilen disiplinler ve tazmini nitelikte bir para cezası olup, sabıka kaydına da geçmeyecektir" şeklinde açıklanıp Türk Ceza Kanunuyla uyumlu olarak ve cezanın kesin olacağı hükmü korunmak suretiyle teklif edilmiş ise de, Adalet Komisyonu raporunda "Tasarımın çerçeve 16 ncı ve 17 nci maddelerinde, Kabahatler Kanuna uyumun sağlanması amacıyla değişiklik yapılması suretiyle 17 nci ve 18 nci maddeler olarak kabul edilmiştir" denilmek suretiyle teklif edilen metin değiştirilmiş ve komisyonunca önerilen şekliyle kanunlaştırılmıştır. Para cezasının alt sınırının artırılması hususunda açıklama yapılmasına gerek yoktur. Para cezası sözcükleri yerine idari para cezası sözcüklerinin konulması, cezaya konu olan eylem veya eylemsizliğin kabahat suçunu oluşturduğunu göstermektedir.

Kesin olarak hükmolunur sözcüklerine metinde yer verilmemesi, sulh hukuk mahkemesi tarafından hükmedilecek olan cezanın kesin olmayacağını, ceza kararına karşı kanun yolunun açık olduğunu göstermektedir.

²²⁷ PULAK, s. 541.

miktar ve tahmini giderleri karşılamak için kat maliklerinden toplanacak miktar belirtilir²²⁸.

Öyleyse yönetici, seçildikten sonra bir yıl içinde hangi işlemlerin uygulanacağını, bu işlemler için ne kadar ödeme yapılacağını, varsa gelirleri, ortak giderleri ve bu giderlerden kat maliklerinin her birinin payına düşen miktarı ve avans miktarını belirten işletme projesi hazırlar²²⁹.

Dikkat edilmelidir ki, yönetim planında düzenlenen hükümlere aykırı olarak işletme projesi düzenlenemez. Yönetim planında ortak giderlere katılma şekli ve şartlarının düzenlendiği hükümler mevcut değilse, bunlar hakkında değişiklik yapılmadıkça, yönetici kendiliğinden giderlere katılma şeklini ve şartlarını değiştiremez ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20.maddesindeki genel hükümleri uygulayamaz²³⁰. İşletme projesinin kesinleşmesi için kat maliklerine veya fiilen sürekli olarak yararlananlara imza karşılığı teslim edilmesi veya taahhütlü mektupla bildirilmesi gerekir. Kat malikleri veya sürekli olarak faydalananlar, işletme projesini aldığı tarihten itibaren 7 gün içinde itiraz etmezse, işletme projesi kesinleşir. Süresinde itiraz edilmesi halinde ise itiraz kat malikleri genel kurulunda incelenir ve kat malikleri kurulunca projenin reddi veya kabulü yönünde karar alınır²³¹. Kat malikleri kurulu projenin reddi yönünde karar alırsa, kurul tarafından yeni bir işletme projesi düzenlenir²³². Kat maliklerince itiraz edilmemesi halinde ise işletme projesi kesinleşir ve bir yıl süre ile uygulama alanı bulur. Kanuna göre işletme projesinde özellikle ana taşınmazın bir yıllık yönetimde tahmini olarak gelir ve gider tutarları; bütün giderlerden her kat malikine arsa payı oranında düşecek tahmini miktar; tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin arsa payı oranında vermesi gereken avans tutarı düzenlenir. Haklı sebepler mevcutsa, kat malikleri kurulunca da kesinleşmiş işletme projesinde de her zaman değişiklik yapılabilir²³³. Projenin genel kurulda kabulü halinde ise, projeye muhalif kat malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesine göre hakim müdahalesini isteyebilir²³⁴.

Yönetimde ana taşınmazı bizzat kullanmayan kat maliklerince bildirilmiş adresleri mevcutsa, işletme projesi taahhütlü mektupla bu adrese gönderilir. Kat maliklerince bildirilmiş bir adres mevcut değilse, Tebligat Kanunu'nun Ek 1.maddesine göre imza

²²⁸ AYHAN, s. 185.

²²⁹ AYAN, s. 388.

²³⁰ ÇUBUKGİL Oktay, "Kat Mülkiyetinde Hiçbir Şekilde İstifade Olunmayan Tesisler İçin Yapılan Ortak Giderlere Katılma Zorunluluğu Adaletten Uzaklaşmadır" Ankara Barosu Dergisi, S.6, Y. 30, Ankara 1973.

²³¹ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 688.

²³² GÖKNAR, s.187-188; SİRMEN, s. 468.

²³³ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 118.

²³⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 1000.

karşılığı olmak koşulu ile bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kişiye işletme projesi teslim edilerek tebliğ yapılmış olur²³⁵.

Uyuşmazlıkların önüne geçmesi adına, işletme projesinin kanunda öngörülen şekilde tebliğ edilmesi gerekmektedir. Ortak giderlere katılım miktarı da işletme projesinde gösterildiğinden, kiracılar dahil bağımsız bölümde oturanların tümüne tebliğ edilmediği durumda gecikme cezası çıkabilecek, ödememe halinde icra takibi veya dava açılması halleri söz konusu olabilecek, ancak tebliğ edilmediği için kesinleşmeyen işletme projesi icra takibinde İcra İflas Kanunu 68.maddesinde sayılı belgelerden kabul edilmeyecek ve sonuç olarak ana taşınmazın idaresinde süreklilik bozulacaktır.

Kesinleşen işletme projeleri veya genel kurulda alınan yönetim giderlerine ilişkin kararlar İcra İflas Kanunu 68/1.maddede sayılı belgeler arasında kabul edileceğinden, icra takibi başlatılması halinde, borçlu tarafça borca itiraz edilirse bu belgeler dosyaya sunularak, itirazın kesin olarak kaldırılması ve takipte bulunularak geciktiği her ay için borcun %5'i oranında gecikme tazminatı ve masraflarla birlikte tahsili sağlanabilecektir²³⁶. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20.maddesine göre güçlendirme ve onarım giderleri de yönetim ile ilgili giderlerden sayılmaktadır. Bu durumda, depreme karşı yapılacak harcamalar da, ana taşınmazın ortak giderlerine eklenecek ve bu güçlendirme giderlerinden payına düşeni ödemeyen kat malikleri, ödemedikleri her ay için aylık %5 gecikme tazminatından sorumlu olacaktır²³⁷.

Toplu yapılarda, bir ya da birkaç blok kat maliklerinin kullanımına bırakılan ortak alanlara ilişkin giderler, bu kat maliklerince karşılanır. Bütün bağımsız bölümlerin kullanımına açık ortak alan ve tesislere ilişkin giderlere ise bütün kat malikleri katılır²³⁸. Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları da İcra İflas Kanunu'nun 68/1.maddesinde sayılı belgelerden kabul edilir²³⁹.

Kat malikleri ortak yapı, alan ve tesisleri kullanma hakkından vazgeçerek veya bunların başka bir parselde bulunduğunu, bağımsız bölümleri veya kendi kişisel sebeplerinden bu yerlerden faydalanamadıklarını ileri sürerek, bu yerlerin giderlerine katılmaktan kurtulamazlar²⁴⁰.

²³⁵ GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s. 1000; SİRMEN, s. 468.

²³⁶ GÖKNAR , s. 188; OĞUZMAN, ÖZER, SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 688.

²³⁷ YÜCESOY, s. 49; AYAN, s.534.

²³⁸ TOK, s. 141; AYBAY, s.366.

²³⁹ ÖZKAN, s. 88. GÖKALP, "Değişiklikler", s. 191; TEMİR, s. 49.

²⁴⁰ YAVUZ, s. 19; TEMİR, s. 49; AKİPEK, 434.

C. Yöneticinin Sorumluluğu

Yönetici seçimi için yalnızca kat maliklerinin seçimi yeterli olmayıp, yöneticilik görevinin yönetici tarafından da kabul edilmesi gerekmektedir. Yöneticinin de kabulü halinde, kat malikleri ile yönetici arasında bir anlaşma yapılmış sayılır²⁴¹. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40.maddesine göre bu sözleşme, vekalet olarak nitelendirilebilir. Kural olarak bu durumda ücretsiz vekalet söz konusudur.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38.maddesine göre, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekalet sayıldığından, yönetici kat maliklerine karşı vekil gibi sorumludur²⁴². Buradaki vekalet sözleşmesi, KMK m.38 ve 40 hükümleri dikkate alındığında bir adi vekalet sözleşmesi olduğu sonucuna varılabilmektedir.

Yönetici yöneticilik görevini ifa ederken, vekalet sözleşmesinde vekilin borçlarından "vekilin sadakat ve özen borcuna" da uyması gerekmektedir. Bu sebeple yönetici, sadakat yükümlülüğü kapsamında, yapacağı işlerde bağımsız bölüm maliklerinin menfaatini ön planda tutmak ve onların yararına yönelik olan işleri yapmak, kat maliklerinin yarına olmayan işleri ise yapmaktan kaçınmakla yükümlüdür. Ayrıca yine yönetici, yapacağı işin niteliği gereği gerekli özeni gösterme yükümlülüğü ve borcu altındadır.

Bununla birlikte esasen, Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan, yönetici ile kat malikleri arasındaki vekalet ilişkisi, Borçlar Kanunu'nda düzenlenen vekalet ilişkisinden farklıdır. Yönetici, vekil gibi olmakla birlikte vekil olmayıp, kat maliklerini tek tek temsil yetkisine de sahip değildir. Yöneticinin vekil gibi olması ise kastedilen, yönetime ilişkin görevleri kat maliklerinin yerine, onları temsilen onlar adına yapabiliyor olmasıdır. Yönetici, kat malikleri kurul kararlarının ve yönetim planı ile kanunun kendisine yüklediği yükümlülükleri normal şartlarda kendisinden beklenebilecek olan özenle yapmak mecburiyetindedir. Yöneticinin bu yükümlülükleri yerine getirirken sebep olduğu zararlardan, kişisel kastı veya ihmali yoksa, kat malikleri sorumludur²⁴³. Ancak yönetici, gerekli özeni göstermeyerek kusurlu hareket etmiş ise, ortaya çıkan zararlardan kat maliklerine karşı sorumlu olur ve kat malikleri genel kurulunda, çifte nisap sağlanarak her zaman azledilebilir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 505.maddesine göre, yöneticinin kat maliklerinin talimatlarına uygun davranma yükümlülüğü de mevcuttur. Ancak dikkat edilmelidir ki, kat maliklerinden onay alınamayacak durumlarda kat malikleri durumu bilseydi onay verecek idiyse yönetici talimatın dışına çıkabilir. Bu hal dışında, talimata uymayan yö-

²⁴¹ AYHAN, s. 168.

²⁴² ERTAŞ, s. 457 ; SİRMEN, s. 469.

²⁴³ PULAK, s. 624.

netici, bu hareketinden doğan zararları karşılarsa dahi kat maliklerine olan borcunu ifa etmiş kabul edilmez. Borçlar Kanunu 507.maddesine göre yönetici işi başkasına gördürdüğünde kendi yapmış gibi sorumlu olur. Yöneticinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğu ise Türk Borçlar Kanunu'nun 49. ve devamı hükümlerine göre haksız fiil sorumluluğu çerçevesinde incelenir²⁴⁴.

Yönetici, aksi yönetim planında belirtilmemişse her takvim yılının ilk ayı içinde ana taşınmazın gelir ve gider hesabını kat malikleri kuruluna sunma yükümlülüğü altındadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 39/2.maddesine göre "Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir." Yine, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38/2.maddesine göre, "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." Bu fıkra ilgili maddeye 14.11.2007 tarihinde eklenmiş olup, bu fıkra düzenlenmeden önce karar iptali davalarında taraf sıfatı genel hükümlere göre tamamlanması gerektiğinden, kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle açılacak davalarda husumet, iptali istenen karara olumlu oy ile katılmış olan tüm kat maliklerine yöneltilmekteydi.

Bu durumda çok sayıda davalı olması ve her birine tebligat yapılması zorunluluğu da mevcut olduğundan, bu durum hem usul ekonomisi bakımından, hem yargılamanın uzaması bakımından, hem de yargılama giderlerinin büyük meblağlara ulaşması bakımından olumsuz durumlara yol açabilecektir²⁴⁵. Kanunun gerekçesinde, "kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarına karşı açılacak iptal davalarına işlerlik kazandırmak üzere karara katılan bütün kat maliklerinin, toplu yapılarda ise toplu yapı kat maliklerinin davalı olarak gösterilme mecburiyetini kaldırmakta, bunun yerine yönetici aleyhine dava açılabilmesi esasını getirmektedir. Ayrıca bu konudaki yargılama giderlerinin, ortak giderlerden karşılanacağı hususu düzenlenmiştir. Bu hüküm ile uygulamada çok sayıda kat malikinin hasım gösterilmesi mecburiyetinden doğan güçlüklerin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır" ifadelerine yer verilmiştir²⁴⁶.

²⁴⁴ AYAN, s. 542 ; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 693.

²⁴⁵ PULAK, , s. 625; TOK, s. 136.

²⁴⁶ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 119.

D.Yöneticinin Hakları

a. Ücret isteme Hakkı

Borçlar Kanunumuza göre genel kural, vekalet sözleşmesinde, vekilliğin ücret karşılığı yapılmasıdır. Kat Mülkiyeti Kanunumuzun 40/1.maddesinde “Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir” ifadelerine yer verilerek, buna paralel olarak Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 40/2.maddesinde de “Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Yönetim, yönetim kurulunda ise, bu durumda ücret kurul üyeleri arasında paylaşılır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 40/4.maddesine göre, sözleşmede veya yönetim planında yöneticinin ortak giderlere katılması hususunda düzenleme mevcut değilse yönetici, yönetim giderlerinin yarısına katılmaz. Yönetim planında ise aksi kararlaştırılabilir. Örnek olarak, yönetim planında yöneticinin giderlere katılmaması yönünde veya yönetici olan kat malikine ücret ödenmeyeceği şeklinde hüküm eklenebilir²⁴⁷. Yöneticinin hakim tarafından seçildiği hallerde, ücret de mahkeme tarafından belirlenir²⁴⁸. Ancak giderler, genel yönetim işlemlerini aşar derecede ise, yönetici de giderlere katılır. Oluşan giderin genel yönetim işlemlerini aşar nitelikte olup olmadığı ise Medeni Kanun’un 2.maddesinde düzenlenen “dürüstlük Kuralına” göre, hakim tarafından takdir edilir²⁴⁹. Kural olarak, yönetim kurulu da yönetici için geçerli olan hükümlere tabidir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir husus, yönetim kurulunun giderlere katılmasına ilişkindir. Aksi kararlaştırılmadıkça yönetim kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 40/4.maddesi doğrultusunda yönetim giderlerinin yarısına katılır ve hesaplama şu şekildedir; ortak giderlerin yarısı, yönetim kurulu üyelerinin sayısına bölünür. Her bir kurul üyesi bu pay kadar ödemededen muaftır. Yönetim kurulu hakim tarafından seçilmiş ise, bu halde ücrete ilişkin de hakim tarafında hüküm kurulacaktır²⁵⁰.

b. Masrafları Talep Etme Hakkı

Yönetici, ana taşınmazın yönetimi için yapmış olduğu masrafları veya görevi sırasında uğradığı zararları kat maliklerinden talep edebilir. Fakat Borçlar Kanunu’na göre, uğranılan bu zararlar bakımından kat malikleri, herhangi bir kusuru olmadığını ispat edebilirse ödeme yükümlülüğünden kurtulurlar²⁵¹. Yönetici, kendisine karşı olan borç ve yükümlülükleri ifa etmeyen kat maliklerine karşı ihtar çekebilir. Buna rağmen kat

²⁴⁷ GÖKNAR, s.190 ; SİRMEN , s. 469; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s.692.

²⁴⁸ ERTAŞ , s.457; AYAN , s.540

²⁴⁹ SARUHAN , s. 44;

²⁵⁰ AYYILDIZ, s. 688; OĞUZMAN, SELİÇİ, Oktay, Eşya Hukuku, s. 692.

²⁵¹ GÖKNAR , s.189-190; ERTAŞ, s. 451.

maliklerince borç ve yükümlülükler ifa edilmezse yönetici, hiçbir tazminat ödemeksizin, sözleşmeyi feshederek yöneticiliği bırakabilir ve ayrıca bu sebeple uğradığı zararların da tazminini talep edebilir²⁵².

E. Yöneticinin Hesap Vermesi ve Denetlenmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 39/1.maddesine göre "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." Ancak kat maliklerinin yarısı isterse, yönetim planında düzenlenen zamanlar dışında da yöneticiden hesapları vermesi istenebilir. Unutulmamalıdır ki, Borçlar Kanunu'nda yer alan vekalet hükümlerine göre, kat malikleri kurulu yöneticiye talimat verebilir. Ancak yöneticinin kat malikleri kurulunda bulunmayan kişilere karşı, yani kiracılar, oturma ve irtifak hakkı sahiplerine karşı sorumluluğu bulunmamaktadır. Nitekim vekalet sözleşmesi, yönetici ile kat malikleri arasında akdedilmiş olup, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38.maddesinde bu husus düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41/1. ve 41/2.maddesine göre, "Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir (f.1) Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir (f.2)". Maddede bahsi geçen denetleme denetçi tarafından da yapılabilir.

F. Yöneticinin Görevinin Sona Ermesi

Kural olarak yönetici bir yıl süre ile seçiliyor olmakla birlikte, yöneticiliğe devam ederken haklı bir sebep olması halinde, kat malikleri kurul kararı ile süresi dolmadan değiştirilebilir²⁵³. Görev süresi dolmadan yöneticinin istifası, ölümü veya azledilmesi gibi hallerde, ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere hakimlikçe yönetici atanır²⁵⁴. Vekalet ilişkisinden kaynaklı olarak yönetici haklı sebep göstermeksizin her zaman istifa edebileceği gibi, kat malikleri kurulu tarafından da azledilebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40/2.maddesine göre kat maliklerince yöneticiye karşı borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, yöneticinin hiçbir etmesi gerekmektedir. Esasen açıklanan bu madde, ana taşınmaz idaresini önemli ölçüde zorlaştıran veya borcun ifa edilmemesi halinin süreklilik arz etmesi halinde sorumluluk altına girmeksi-

²⁵² AYAN , s. 540; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 119.

²⁵³ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 120.

²⁵⁴ AYYILDIZ, s.689; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 692; AYAN, s. 540.

zin sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiş ise de, bu madde kat maliklerince ifa edilmeyen en küçük borç ve yükümlülükte yöneticiye sözleşmeyi feshetme hakkı tanımaz. Zira Borçlar Kanunu'na göre vekil, uygun olmayan bir anda vekillik görevinden istifa ederse, ortaya çıkacak olan zararı tazmin uygulama alanı bulabilecektir. Çünkü yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/1/i maddesinden kaynaklanmayan dava ve takip görevi de vardır. Kat Malikleri Kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanması halinde, yöneticinin azline karar verilebilir. Ancak dikkat edilmelidir ki, yönetici hakim tarafından seçilmiş ise, seçildikten sonra ilk altı ay içinde azledilebilmesi için haklı sebebi varlığı ve yöneticinin azledilmesine mahkemece izin verilmesi gerekmektedir. Haklı sebebin varlığı halinde altı aylık süre uygulanmayacaktır²⁵⁵.

Bu haller dışında yöneticinin görevi azil ve istifa ile sona erer. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41/1.maddesine göre yöneticinin azli, haklı bir sebebe dayanmalıdır. Haklı bir sebep olmaması halinde yönetici, görev süresi sonuna kadar alacağı ücreti talep edebilir. Son olarak, yöneticinin ölmesi veya hukuki işlem ehliyeti kaybetmesi hallerinde de yöneticinin görevi sona erer.

G. Bina Yönetim Şirketlerine Yönetim Görevlerinin Bir veya Birden Fazlasının Devri ve Hukuki Niteliği

Son zamanlarda bina yönetim şirketleri kurularak, kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda yönetim yetkisinin bu şirketlere devredildiği, yönetim işlerinin bu şirketler tarafından idare edildiği görülmektedir. Bu gibi yönetim işlerinin, şirketlere devredilmesi, yönetici veya kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerinde herhangi bir değişiklik oluşturmayacak olup, yönetimde istikrar ve idare yönünden faydalı olmaktadır.

Uygulamada sözleşme yapılarak, noterden vekalet verilerek veya bina yönetim şirketine başka şahıs ve avukatlara vekalet verilerek yönetim yetkisinin devri konusunda karar alındığı, alınan bu karara dayanılarak yönetici veya yönetim kurulunun bina yönetim şirketleri ile sözleşme yaptığı görülmektedir. Bu uygulamanın kanuni dayanağının Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 27.maddesinde yer alan “anagayrimenkul kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır” ifadeleri ile, yine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34.maddesinde yer alan “kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler...” düzenlemesi olduğu düşünülmekte ise de, uygulamada, kat malikleri ku-

²⁵⁵ AYHAN, s. 173; EREN, s. 176.

rulunun kendi içinde oluşturduğu yönetim organı mevcut olup, bu kurulun sorumlulukları devam etmektedir. Öyleyse yukarıda açıklanan uygulamanın kanuni düzenlemelere tam anlamı ile uyduğu söylenemez. Esasen, yönetim işlerinin devrinin yasal dayanağı, borçlar kanunun sözleşme serbestisi ilkesini düzenleyen 26. maddesi olmalıdır. Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesi Kat Mülkiyeti Kanunu da dikkate alınarak değerlendirildiğinde, genel kurulca yönetici tarafından bina yönetim şirketi ile anlaşma yapılacağı yönünde usulüne uygun şekilde karar alınarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32/3.maddesinde düzenlendiği üzere bu kararın noter mührüyle tasdikli bir deftere kaydedilmek suretiyle yetki verilmesi durumunda, yönetim yetki ve görevleri bina yönetim şirketine devredilebilir.

Sözleşme serbestisine göre tarafların yapacağı sözleşmeler, mutlaka kanunda önceden düzenlenmiş olmak zorunda değildir. Aksine, aralarındaki ilişkinin gerektirdiği durumlarda, sözleşme serbestisi sınırlarında kalmak suretiyle istedikleri tip ve içerikte sözleşme yapabilmekte olup, kanunda düzenlenen sözleşme tiplerinden olmak zorunda olmadığı kabul edilmiştir²⁵⁶. Bu şekilde kanunda düzenlenmeyen sözleşmeler isimsiz sözleşmeler olarak isimlendirilir. İsimsiz sözleşmeleri kanunda düzenlenen sözleşmelere ait unsurların bir araya getirilmesi ile oluşabileceği gibi, kanunda düzenlenen sözleşmelerden tamamen farklı ve kendine özgü unsurlardan da oluşabilir²⁵⁷.

Yukarıda açıklanan kat malikleri ile yönetim şirketi arasında yapılan sözleşmeler de, kanunda düzenlenen sözleşmelerden olmayıp, isimsiz sözleşme niteliği taşırlar. Bu sözleşmeler hizmet sözleşmesi ve vekalet sözleşmesi unsurları taşımakla birlikte, bu sözleşmelerden, çeşitli yönleri ile ayrılırlar. Ancak doktrinde bir görüş²⁵⁸, bu sözleşmelerin vekalet sözleşmesi olduğu ve vekalet sözleşmesinin tüm unsurlarını taşıdığını ifade etmektedir. Ancak bu sözleşme hizmet sözleşmesi değildir. Zira, hizmet sözleşmesinde işçi yükümlülüklerini gerekli özeni göstererek işverene ait alet ve edevatla yapar ve iş bittiğinde işverene iade eder²⁵⁹. Ancak bina yönetimi ile yapılan sözleşmede bina yönetim şirketi, kendi işçileri ile işi görmekte, yeni alet edevatları ile kendi iş yerinde yapmaktadır. Bu nedenle, kat maliklerine yani işverene bağlı çalışma durumu yoktur. Ancak, hizmet sözleşmesi ile benzer yön, iki sözleşmenin de karşılıklı borç doğurması ve ivazlı olmasıdır.

Bu sözleşme vekalet sözleşmesi de değildir. Zira, Borçlar Kanunu'nun vekalet sözleşmesinin düzenlendiği 502.maddesine göre, vekil, vekalet verenin bir işini görmeyi

²⁵⁶ KUNTALP Erden , Karışık Muhtevalı Akit-Doçentlik Tezi, 1971, Ankara, s 9.

²⁵⁷ RUHİ Ahmet Cemal , Sözleşmeler Hukuku 1. Cilt, Seçkin Yayınevi, Ankara, Ağustos 2013, s. 88-89.

²⁵⁸ TÜRKMEN Ahmet, KEÇECİOĞLU Burak,“kat mülkiyetine tabi yapılarda profesyonel yöneticilik sözleşmesi” ,Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, cilt II, İzmir , 2017, s. 862.

²⁵⁹ RUHİ, s. 999

üstlenmekte olup, vekil, müvekkile karşı iş görme borcu altına girmektedir. Bina yönetim şirketi de iş görme borcu altına girmektedir. Ancak vekalet sözleşmesinde sonuç garanti edilemezken, bina yönetim şirketi sonuç garantisi vermektedir. Örneğin, üstlenilmiş aidat toplama görevi mevcutsa, aidatların toplanması gerekmektedir; yani aidat toplama sonucu gerçekleşmelidir. Vekalet sözleşmesinde ücret istenmeyebilir, ancak bina yönetim şirketi, yönetim görevini ücret karşılığı yapmaktadır. Açıklandığı üzere, bina yönetim şirketi ile yapılan sözleşme vekalet sözleşmesi unsurlarını taşımakla birlikte, Kat Mülkiyeti rejiminin kendine özgü nitelikleri sebebi ile tipik vekalet sözleşmesinden farklıdır. Örneğin, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümlerine aykırı veya kat mülkiyeti rejimine uymayan vekalet sözleşmesi hükümleri uygulanmaz ancak uygun düştüğü ölçüde, bina yönetim sözleşmesine Türk Borçlar Kanununun 502 vd. maddelerinde düzenlenen vekalet sözleşmesi hükümleri uygulanabilir.

Bina yönetim şirketleri, farklı görevlere yönelik de kurulabilir. Nitekim günümüzde bu şekilde çok sayıda yönetim şirketi vardır. Bir kısmı icra ve takip işlerine yönelik çalışırken, bir kısmı gelir giderlerden sorumlu olarak işletme defterine işlenmesi, borç ve alacakların takibi, alacakların ve gecikme zamlarının tahsili, apartman görevlisinin prim ve ücretlerinin takibi ile Sosyal Güvenlik Kurumu'na kaydının yapılması, ayrıca yetkili kılınmaları halinde kiraların toplanması, tebligatların kabulü, kat maliklerinin toplantıya çağırılması şeklinde hukuki işlem ve Kat Mülkiyetinde düzenlenen diğer borç ve yükümlülükleri yerine getirmek üzere hareket edebilir. Yönetim şirketinin görevine göre, mevcut yöneticinin veya kat malikleri kurulunun çifte nisabı sağlanarak alınan yönetici atama kararına ve bu doğrultuda yönetici atama sözleşmesinin niteliği değişiklik gösterir. Şöyle ki, bina yönetim şirketi yalnızca icra takip ve dava işlerinden sorumlu ise, aralarındaki ilişki vekalet sözleşmesine benzeyecektir. Yönetim şirketi yukarıda sayılı ana taşınmazın genel yönetimine dair iş ve işlemler için görevlendirilmiş ise, bu durumda aralarındaki ilişki hizmet sözleşmesine benzemekte olup, her iki halde de isimsiz sözleşme olma özelliği kaybetmeyecektir.

Bina yönetim şirketi ile yapılan sözleşmeler için şekil şartı aranmamış olmakla birlikte, uygulamada yazılı yapılmaktadır. Doktrinde bir görüşe göre²⁶⁰, yönetim şirketi ile yapılan sözleşmeler vekalet sözleşmesi olması dolayısıyla şekil şartı aranmayacaktır. Sözleşme vekalet sözleşmesi olması nedeniyle sözlü, yazılı, resmi veya herhangi başka bir yolla yapılabilir.

Bina yönetim şirketleri tek ortaklı ve düşük sermayeli kurulabilecek olması sebebi ile çoğunlukla limited şirket olarak kurulur. Limited şirketin bir diğer avantajı da ortakların sorumluluklarının yalnızca şirketteki sermayeleri kadar olmasıdır.

²⁶⁰ TÜRKMEN, s. 864.

Avukata vekalet verme yetkisi de yapılan sözleşme kapsamında bina yönetim şirketine verilir. Böylece şirketler, yetkiye dayanarak icra ve dava işleri için avukata vekalet verebilir. Aynı doğrultuda bir başka uygulama da karar defterine karar yazılırken bina yönetim şirketi ile birlikte avukata yetki verilmesi, bina yönetim şirketi ile birlikte aynı vekaletname ile noterden vekaletname verilmesi şeklindedir. Esasen doğru olan uygulama, çifte nisap ile karar alınarak bina yönetim şirketine ve avukata birlikte yetki verilmesidir.

Günümüzde çoğu kez yönetim kurulunca karar alınmadan, yönetim şirketlere devredilir. Yönetim yetkisi noterden verilen vekaletname ile devredilirse, dışarıdan yönetici ataması söz konusu olmayacak, kısmi yetki devri söz konusu olacaktır. Kat maliklerince yöneticiye yetki verilmesi vekalet sözleşmesi kapsamında iken, yöneticinin bina yönetim şirketine kısmi yetki devri alt vekalet sözleşmesi gibi düşünülmelidir. Bina yönetim şirketi ile kat malikleri arasındaki uyuşmazlıklar da Kat Mülkiyetinden kaynaklandığı için görevli mahkeme Sulh Hukuk mahkemeleridir. Ancak doktrinde, bizim de katıldığımız görüşe göre, bina yönetim şirketleri ile kat malikleri arasında kurulan sözleşmenin, vekalet sözleşmesi niteliği taşıdığı görüşünde olduğundan, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında yönetim şirketinin mal veya hizmet piyasalarında mesleki ve ticari amaçla hareket eden kişi niteliğinde olduğu, kat maliklerinin ise tüketici niteliğinde olduğu, bu sebeple, tüketici işlemi olarak kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır. Bu görüşün kabulü halinde çıkacak uyuşmazlıklarda Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uygulama alanı bulacak ve bu tür uyuşmazlıklarda tüketici hakem heyeti veya tüketici mahkemesi görevli olacaktır. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında kat malikleri ile kat maliki olmayan üçüncü kişiler arasındaki kömür alımı²⁶¹, güvenlik hizmeti alınması²⁶² gibi hususlarda doğacak uyuşmazlıkların tüketici işlemi olduğu kabul edilmektedir²⁶³.

Türk Ticaret Kanunu'nun 3.maddesine göre, "bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir." Bu hükme göre, bina yönetim şirketleri veya kat malikleri, ticari işletme işletiyorsa, onlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacak ve sonuç olarak, ticari faiz ve tacir olmanın hak ve yükümlülükleri doğacaktır.

²⁶¹ YHGK. , 2013/1430 E. , 2015/1021 K. , T. 13.03.2015, www.kazanci.com.tr , E. T. 11.12.2021

²⁶² Y. 13. HD. 2014/40897 E. , 2014/34629 K. , T. 06.11.2014, www.kazanci.com.tr , E. T. 11.12.2021.

²⁶³ TÜRKMEN, s. 865-866.

H. Yönetimin Denetlenmesi

a. Denetçinin Atanması

Yönetimin denetlenmesi yetkisi, Kat Malikleri Kurulu'na ait olup, yönetimin denetlenmesi özünde yöneticinin denetlenmesi anlamına gelmektedir. Kat Malikleri Kurulu denetim yetkisini kendi aralarından seçecekleri bir denetçiye veya yine kendi aralarından seçecekleri üç kişilik denetim kuruluna devredebilir. Denetim yetkisinin devredilebilmesini Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41/3.maddesi, denetçi veya denetim kurulunun kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilmesi şartına bağlamıştır.

Denetçi veya kurul bir yıl süre ile bu görevi ifade eder ve süre dolduktan sonra yeniden denetçi seçilebilirler²⁶⁴.

Yönetimin denetlenmesi sırasında hesapların büyük meblağlarda ve karışık olması halinde kat malikleri, denetçiye yahut denetim kuruluna dışarıdan bir uzman görevlendirmeleri için yetki de verebilir²⁶⁵.

Kat Mülkiyeti Kanunumuzun 34.maddesinde yer alan "Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa yönetici atanması mecburidir." düzenlemesinden farklı olarak, kanunumuzda denetçi veya denetim kurulu atanması zorunluluğu yoktur. Ancak, yönetici atanmasına benzer olarak denetçi veya denetim kurulu seçilecek ise, seçimin kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Kanunda denetçi veya denetim kurulu atanması zorunlu olarak düzenlenmediğinden, mahkemeye başvurularak denetçi veya denetim kurulu atanması istenilemez²⁶⁶.

Denetçi veya denetim kurulu seçiminde, yönetici seçiminden farklı olarak, denetçi veya denetim kurulu üyeleri, mutlaka kat malikleri arasından seçilmelidir. Başka bir deyişle, kat maliki olmayan kişiler denetçi veya denetim kurulu üyesi olamazlar.

Toplu yapılarda ise bu durum şu şekildedir; blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapılarda ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi ise, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı 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 çoğunluğu ile atanır²⁶⁷.

²⁶⁴ ÖZDEMİR, s. 952; AYAN, s. 543; SİRMEN, s. 469;

²⁶⁵ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s.1034; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s.695

²⁶⁶ PULAK, s. 660.

²⁶⁷ YAVUZ, s. 16; GÖKALP, Değişikler , s.191; AYBAY s. 365.

b. Denetçinin Görevleri

Denetçi veya denetim kurulu tarafından, denetimlerin ne zaman yapılacağı, yönetim planında düzenlenir. Yönetim planında düzenlenmemiş ise, hesap denetimi her üç ayda bir, haklı sebebin varlığı halinde ise her zaman yapılabilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41/3.maddesine göre, "Kat malikleri kurulu denetim işini kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir." Maddeye ek olarak, raporun imza karşılığı kat maliklerine elden teslim edilmesi de aynı sonuca çıkar²⁶⁸.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41/4.maddesine göre, "Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler".

c. Denetçinin Sorumluluğu

Denetçi ile kat malikleri arasındaki ilişki, vekalet ilişkisidir. Denetçi de vekil gibi sorumludur. Bu nedenle denetçinin hak ve yükümlülükleri hakkında da vekalet hükümleri uygulanır. Borçlar Kanunu'na göre asıl olan denetçinin işi bizzat yapmasıdır. Ancak kat malikleri kurulunca yetki verilmesi halinde denetim üçüncü kişiye yaptırılabilir. Denetçi işini, kat malikleri kurulunun menfaatleri doğrultusunda, özenle yerine getirmelidir. Denetçinin, işini yetkisi dahilinde üçüncü kişiye devretmesi halinde, yalnızca sadece seçmede ve yönlendirmede gerekli özeni göstermekle yükümlüdür.

d. Denetçinin Hakları

Denetçi, kat malikleri arasından seçilmiş ise, ücret ödenmez. Bu husus kanunda düzenlenmemiş olup, denetçiler genel giderlere de diğer malikler gibi katılır. Uzman görevlendirilmesi gereken hallerde yetki verilmesi durumunda, genel kurulca ücret kararlaştırılır²⁶⁹. Esasen vekalet sözleşmesi hükümleri kıyasen uygulanmalı ve denetçi-

²⁶⁸ EREN, s. 176.

²⁶⁹ ODYAKMAZ, s. 219; TEKİNAY, s. 119.

ler, yönetici gibi ücret almalıdır²⁷⁰. Doktrinde bir görüşe göre ise, kural, denetçinin ücret almamasıdır ancak, genel kurulca ücret kararlaştırılabilir. Denetim görevinin sona ermesine ilişkin kurallar kıyasen uygulanırlar²⁷¹.



²⁷⁰ AYYILDIZ, s. 689.

²⁷¹ AYAN, s. 545.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ DÜZENİNİN İYİ İŞLEMESİ İÇİN ALINAN TEDBİRLER

I. Mülkiyet Açısından

A. Kat Mülkiyeti Kurulmak Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi

Türk Medeni Kanunu'nun 698/1.maddesine göre paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça, paydaşlardan her bir malın paylaşılmasını isteyebilir. Kat Mülkiyetine konu olmaya elverişli taşınmazlarda paydaşlardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse hakim, taşınmazın Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12'nci maddesinde yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve payların denkleştirilmesi suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

Kat Mülkiyeti kurulması suretiyle ortaklığın giderilmesi için, dava konusu taşınmazın mimari projesine uygun biçimde tamamlanmış veya fiili duruma göre çizilmiş imar ve fenne uygunluğu ilgili makamlarca onaylanmış bir projenin bulunması ve her bir paydaşa en az bir bağımsız bölüm düşmesi ve taşınmazın tümünün kagir ve tamamlanmış olması gerekmektedir.

Bu uygulama Yargıtay kararlarında da istikrarlı şekilde kabul edilmekte olup, fiili durumu ile onaylı projesi arasında aykırılıkların bulunması ya da yapının imara uygun ancak projersiz inşa edilmiş olması gibi Kat Mülkiyeti kurulmasına engel teşkil edecek eksikliklerin bulunması halinde, talep eden tarafa bu eksiklikleri giderip yasal koşullara uygun hale getirmesi için süre verilmelidir²⁷².

Ortaklığın giderilmesi davası açıldıktan sonra da ortaklığın kat mülkiyeti kurulması suretiyle giderilmesi talep edilebilir. Bu durumda da hakim ortaklığın kat mülkiyeti kurularak giderilmesine karar verebilir.

Ortaklığın Giderilmesi davasına konu taşınmazda bulunan bağımsız bölümler arasında değer farkı söz konusu olması halinde varsa fiili taksime göre, taksim yoksa çekilecek kura ile önce her bir paydaşa birer bağımsız bölüm özgüledikten sonra gerekiyorsa bedel farkı nedeni ile ödenecek ivaz da belirlenerek payların denkleştirilmesi gerekmektedir²⁷³.

Bağımsız bölümlerin bedeli tespit edilirken arsa değeri ve tüm yapının değeri hesaplan-

²⁷² YHGK 03.06.2021 T, 2017/18-2000 E. , 2021/690 K. www.sinerjimevzuat.com.tr , E. T. 12.04.2022.

²⁷³ Y 5. HD 26.05.2021 T, 2021/4230 E. , 2021/7713 K. www.sinerjimevzuat.com.tr , E. T. 12.04.2022.

dıktan sonra arsa payına düşen miktara göre bağımsız bölümün karşılığı tespit edilmeli, o bağımsız bölüm yapısında değeri etkileyecek özellik ve ilaveler varsa bunların da dikkate alınması gerekmektedir²⁷⁴.

B. Paylaşma İstenememesi

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan taşınmazlarda, “Ortaklığın giderilmesi” başlıklı Kat Mülkiyeti Kanununun 7.maddesi gereğince, ortaklığın giderilmesi istenemez²⁷⁵. Yalnızca bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

Başka bir deyişle, KMK’nın 7.maddesine göre, kat mülkiyetine tabi tüm bina üzerinde ortaklığın giderilmesi istenemez iken; elbirliği mülkiyetine ve paylı mülkiyete tabi olan bağımsız bölümler takip ve dava konusu yapılabilir.

Ancak, imar proje aykırılıkları sebebi ile kat mülkiyeti kurulamayan paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda, bu aykırılık giderildikten sonra ortaklığın giderilmesi davası ile kat mülkiyetine geçilmesi mümkündür²⁷⁶.

“Kat irtifakının sona ermesi” başlıklı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 49.maddesine göre, ancak tüm kat irtifakı sahiplerinin Tapu Sicil Müdürlüğüne yapacakları ortak bir başvuru ile ya da kat irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmaması halinde maliklerden birini istemi üzerine Sulh Hakimliğince, kat irtifakı sona erdirilebilir.

Maddeye göre kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer. Ancak, kat irtifakına konu taşınmazın, deprem nedeni ile yıkılmış olması, kat irtifakının kendiliğinden sona ermesine sebep olmaz. Bu durumda, taşınmaz üzerinde kat irtifakı

²⁷⁴ Y 5. HD 15.04.2021 T, 2020/8318 E. , 2021/5708 K. www.sinerjimevzuat.com.tr , E. T. 12.04.2022

²⁷⁵ (Y. 20 HD. , 19.06.2017 T. , 2017/1880 E. , 2017/5567 K. “Yargılama sırasında gelen tapu kayıtlarından ilgili taşınmaza kat mülkiyeti tesis edildiği anlaşıldığına göre, Kat Mülkiyeti Kanununun 7. maddesi gereğince “Kat mülkiyetine tabi gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.” www.kazanci.com.tr , E. T. 11.12.2021)

²⁷⁶ (Y. 20 HD. , 11.07.2017 T. , 2017/2016 E. , 2017/6395 K. “Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun olarak, üzerinde kat mülkiyetine elverişli yapı bulunan ortak taşınmazda kat mülkiyetine geçilebilmesi için, üzerindeki yapının mimari projesine uygun biçimde tamamlanmış ya da projesi olmamakla birlikte fiili durumuna göre çizdirilmiş imara ve fenne uygunluğu ilgili makamca onaylanmış projesinin olması, bağımsız bölümlerinin başlı başına kullanmaya elverişli bulunması (M.1), yapının tümünün kargir olması (M.50/2) ve her bir paydaşa en az bir bağımsız bölüm düşmesi, ayrıca 12. maddede yazılı belgelerin (belediyeden onaylı proje, yapı kullanma belgesi ve yönetim planı) tamamlattırılması gerekmektedir. Bu koşulların gerçekleşmesi durumunda anılan Kanunun 10. maddesinin beşinci fıkrası hükmünce taşınmazda kat mülkiyetine geçilebilecek ve açılan davada ortaklığın bu yolda giderilmesine karar verilebilecektir.” ; Y. 20 H. D. , 03.07.2017 T. , 2017/1844 E. , 2017/6117 K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 11.12.2021)

kendiliğinden sona ermesine sebep olmaz. Bu durumda, taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulu bulunduğundan ortaklığın giderilmesi de talep edilemez²⁷⁷.

Kat Mülkiyetine geçilmiş olan bir yapıda, yeni bağımsız bölümlerin kazanılması halinde yeniden kat mülkiyeti kurulmak suretiyle de olsa ortaklığın giderilmesine karar verilemez²⁷⁸.

C. Yasal Önalım Hakkı Bulunmaması

“Öncelikle satın alma hakkı” başlıklı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 8.maddesine göre, kat Mülkiyeti kurulu bulunan taşınmazlarda, kat maliklerine önalım hakkı yasal olarak tanınmamıştır. Zira, Kat Mülkiyeti kavramı, şehirleşmenin bir gereği olarak ortaya çıkmış olup, kat maliklerine yasal önalım hakkı tanınması kat mülkiyetinin ortaya çıkış nedenine aykırı olacaktır. Ancak, bağımsız bölüm üzerinde, paylı mülkiyetin söz konusu olması halinde, paylı mülkiyet hükümleri uygulama alanı bulacak olup, buna göre, bağımsız bölüm paydaşlarından birinin kendi payını bir başkasına satmak istemesi halinde, diğer paydaşlar, öncelikle satın alma hakkını kullanabilecek ancak, bağışlama, trampa ya da cebri icra yoluyla payın devrinde bu hak kullanılamayacaktır.

İlgili maddenin son hükmünde “sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.” denilmektedir. Bu durumda malikler, kat mülkiyeti kurulurken bu fıkra hükmüne dayanarak önalım hakkının kullanılabilmesini kararlaştırabilirler.

Aynı şekilde, ortak bağımsız bölüm paydaşları da isterlerse, kanunun kendilerine tanıdığı yasal önalım hakkını sözleşme ile ortadan kaldıracaklardır.

D. Tahliye Kolaylığı

“Kullanma yerlerinin boşaltılması” başlıklı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun ek 2.maddesine göre; “Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri on beş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.”

²⁷⁷ Y. 18. H. D. 23.02.2006 T. , 2006/99 E. , 2006/1322 K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 12.12.2021.

²⁷⁸ Y. 18.H.D. 13.06.1996 T., 1996/5252 E. ,1996/6050 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, E. T. 08.04.2022.

Hizmet akdi, herhangi bir nedenle feshedilen kapıcı, hizmet akdi nedeniyle kendisine tahsis edilen bir yer var ise, bu yeri 15 gün içerisinde boşaltmak zorundadır. Ancak kapıcının, hizmet akdi nedeniyle kendisine tahsis edilen yeri yasal süresi içinde boşaltmayarak haksız işgalci durumuna düşmesi halinde, mülki amire başvurulmadan mahkemeden de haksız işgalin durdurulması istenebilir²⁷⁹.

Ancak yargılama sürelerinin uzunluğu göz önünde bulundurulduğunda, haksız işgal davası yerine mülki amire başvurularak haksız işgalin sona erdirilmesi, uygulamada pratik olan yöntemdir. Esasen haksız işgal tazminatı, ayrıca açılacak dava ile Sulh Hukuk Mahkemelerinden talep edilebilir²⁸⁰.

E. Tebligat Kolaylığı

7201 sayılı Tebligat Kanununa 3220 sayılı Kanunla getirilmiş ek maddeye göre, her bağımsız bölüm sahibi apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye’de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorunda olup, Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Adres bildirilmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, kat mülkiyetiyle ilgili malike yapılacak tebligat bağımsız bölümünde fiilen oturana yapılır.

Bağımsız bölümün boş olması halinde malikin adresi bu olacağından, yine Tebligat Kanunu’nun 21. vd maddeleri uygulanır.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun elden tebligata izin verdiği hallerde ise, bu konuda düzenlenecek tutanak yeterlidir²⁸¹.

F. Müsaade Mecburiyeti

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 23.maddesi ile Kat Maliklerini veya başka bir sıfatla bağımsız bölümden faydalananların, maddede sayılı bulunan 2 halde, bağımsız bölüme giriş izni verme ve orada gereken işlemlerin yapılmasına katlanma zorunluluğu getirilmiştir. Bu izin sebebi ile malikin veya bağımsız bölümden faydalananların uğrayacakları zararı, lehine izin verilen malik veya maliklerin derhal ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Taraflar arasında uyuşmazlık olması halinde hakim müdahalesi talep edilebilmektedir.

²⁷⁹ (Y. 18. HD. 22.2.2005 T. , 2004/9837 E. , 2005/1187 K. “ Kat Mülkiyeti Yasasının ek 2 nci maddesine göre kat malikleri kurulu veya yönetici tarafından hizmet sözleşmesi herhangi nedenle feshedilen, böylece kapıcılık görevi sona eren kapıcı, bu görevi nedeniyle kendisine öngülenen kapıcı dairesini 15 gün içinde BOŞALTMAK ZORUNDADIR. Süresinde kendisine hizmet gereği öngülenen konutu boşaltmayan kapıcı füzuli şağil durumuna düştüğünden, anılan madde uyarınca mülki idari amire başvurulmadan da ortak yer niteliğindeki kapıcı dairesini boşaltması mahkemeden istenebilir.”www.kazanci.com.tr , E. T. 12.12.2021)

²⁸⁰ Y. 18. H. D. , 29.11.2007 T. , 2007/8335 E. , 2007/10307 K. , E. T. 14.12.2021, www.kazanci.com.tr.

²⁸¹ Y. 18. HD. 26.3.1996 T. , 1996/2058 E. , 1996/3037 K. www.kazanci.com.tr , E. T. 08.04.2022.

1. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verme Zorunluluğu Bulunan Haller

a. Hasar ve Bozukluğun Giderilmesi

Kat Maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde oluşan hasar ya da bozukluğun onarım veya giderilmesi ya da tesislerin yeniden yapılması için diğer bir kat malikinin bağımsız bölümüne girilmesi gereken hallerde, bu bölümün maliki veya bağımsız bölümden faydalananların girişe müsaade etmek ve yapılacak işlemlere katlanmak zorundadır.

Girilecek bağımsız bölümün maliki veya bağımsız bölümden faydalananlar, durumun elverdiği ölçüde onarımın kendisi için uygun olan bir zamanda yapılmasını isteyebilir²⁸².

Hasar ya da bozukluğun onarımı veya giderilmesi ya da tesislerin yeniden yapılması için yapılacak işlemler, izin veren kat maliki veya bağımsız bölümde oturanları en az rahatsız edecek ölçüde yapılmalıdır.

b. Yapı Güvenliğiyle İlgili Teknik İncelemeler Yapılması

Ana taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinde yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gereken teknik incelemeler için bir başka bağımsız bölüme girilmesi gereken hallerde bu bağımsız bölüm maliki veya burada oturanlar girişe müsaade etmek ve yapılacak işlemlere katlanmak zorundadır.

Esasen bu teknik inceleme ve çalışma, bağımsız bölümüne girişe müsaade eden kat malikinin de can ve mal güvenliği açısından yerine getirilmesi gereken bir husustur.

Yalnızca bağımsız bölümlerinden birinde değil, eklenti veya ortak alanlarda oluşan hasar ve bozuklukların onarımı sırasında da kat maliklerinin veya oturanların müsaade mecburiyeti vardır.

c. Harap Olan Yerlerin Yeniden Yapılması

Ana taşınmazın bir kısmının harap olması durumunda harap olan yerlerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından yararlanılması gerektiğinde, bu bölüm maliklerinin veya burada oturanların bağımsız bölüme girişe, hasar ve bozuklukların giderilmesi için bağımsız bölümlerinin işgal edilmesine müsaade etme zorunluluğu vardır.

²⁸² REİSOĞLU, s. 92.

2. İzin Vermekle Yükümlü Olanlar

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23.maddesinde "o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar" denilmek suretiyle izin verme mecburiyeti bulunanlar açıkça düzenlenmiştir.

Oluşan hasar ve bozukluğun giderilmesi veya tesislerin yenilenmesi ya da ana taşınmazın bir kısmının harap olması durumunda bu kısımların yapım ve onarımı için başka bir bağımsız bölüme girilmesi gerekiyorsa, o bölümde oturanlar giriş izni vermek ve orada yapılacak işlemlere katlanmak zorundadır.

İçine girilmesi gereken bağımsız bölüm boş ise veya kat maliki kendisi oturuyorsa giriş iznini doğal olarak malik verecektir. Bağımsız bölümde kat maliki dışında başka bir sıfatla oturanlar varsa, onlar izin vermekle yükümlüdürler. Kısacası, bağımsız bölümde kim oturuyorsa o kimse izin vermek zorundadır²⁸³.

Bağımsız bölüm maliklerince veya bağımsız bölümde oturanlarca verilecek izin, hiçbir koşula bağlanamaz.

3. İzin Alanların Yükümlülüğü

Bağımsız bölüme girme hakkı olanlar, iyi niyetle hareket etmekle yükümlüdür. Özellikle içine girilen bağımsız bölümde yapılacak işlemler, onarımın gerektirdiği asgari ölçüleri aşmamalı, girilen bağımsız bölüm maliki veya oturanlar için en uygun zamanda ve onu en az rahatsız edecek şekilde olmalıdır. Bağımsız bölüm gereğinden fazla işgal edilmemelidir.

Temizlik için işçi çalıştırılmışsa ücretini izin alan ödemekle yükümlüdür²⁸⁴.

4. İzin Yüzünden Uğranılan Zararın Karşlanması

Onarım veya yeniden yapım sebebiyle bağımsız bölüme girilmesi, bağımsız bölüm malikinin veya burada oturanların uğradığı zarar, izin verilen kat malikleri tarafından derhal ödenmelidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23.maddesinin son fıkrasında, lehine izin verilen kat maliklerinin, uğranılan zararı "derhal" ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Kanun koyucunun derhal ödeme ile kastı peşin ödemedir²⁸⁵.

²⁸³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 539-540.

²⁸⁴ ARCAK, s. 663.

²⁸⁵ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 541.

Uğranılacak zararın miktarı, giriş izninden önce tespit edilebiliyorsa, izin veren bağımsız bölüm malikinin veya burada oturanların, önceden ödeme yapılmaması halinde giriş izni vermekten kaçınabileceği kabul edilmektedir²⁸⁶.

İşlemden önce ödeme yapılmış olmasına rağmen, işlem sırasında uğranılan zarar yapılan ödemeden fazla ise lehine izin verilen kat malikleri bu zararı da karşılamakla yükümlüdür.

İçine girilen bağımsız bölümün maliki veya burada oturan, onarım işlemleri sebebi ile bağımsız bölümü kullanmaktan mahrum kalmış ise, bağımsız bölüm malikine veya burada oturana bunu karşılayacak bir tazminat da ödenmelidir. Bu ödemeye örnek olarak taşınma giderlerinin veya yeni tutulan evin kirasının karşılanması gösterilebilir. Bu durumda da, müsaade eden kat maliki veya bağımsız bölümden faydalananların, derhal ödeme talep etmek hakkı vardır.

II. Borç ve Yükümlülöklere Uymayı Sağlamak Açısından

Ortak giderlere katılma payının ödenmesini için, kanunda, gecikme tazminatı, kiracıya başvurma, kanuni ipotek hakkı, kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile devredilmesi ve cebri icra uygulamaları düzenlenmiştir.

A. Cebri İcra ve Dava Yolu

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma" başlıklı 20/1.a maddesine göre, kat malikleri, kapıcı, bekçi ücretleri gibi giderlere ve bu giderler için toplanacak avansa eşit şekilde katılmakla yükümlüdür.

20/1.b maddesine göre ise, 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.

20/1.c maddesine göre, Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz. Örneğın, zemin katta yaşayan kat maliki, asansöre ihtiyaç duymadığı ve kullanmadığı gerekçesi ile asansör bakım giderlerine katılmaktan kurtulamaz²⁸⁷. Yine, merkezi ısıtma sistemi ile ısınan ana gayrimenkulde, kat maliki,

²⁸⁶ REİSOĞLU, s. 93.

²⁸⁷ YHGK. , 20.12.1972 T. , 969-5/1243 E. , 1972/1494 K. , E. T. 14.12.2021, www.kazanci.com.tr ,

kombi taktırdığı gerekçesi ile merkezi ısıtma sistemi nedeni ile payına düşen bedeli ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz²⁸⁸. Bağımsız bölümün maliklerce kullanılmıyor olması da, ortak giderlerden olan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz²⁸⁹.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/2.maddesine göre, 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 yapılabilir²⁹⁰.

Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/3.maddesine göre, genel giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Yukarıda açıklandığı üzere, yönetim alacaklarının tahsili iki şekilde mümkündür:

İlk yol olarak, icra takibi başlatılması halinde, kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37.maddesi gereğince, İcra ve İflas Kanununun 68/1.maddesinde belirtilen belgelerden sayılacak olup, kesinleşmiş işletme projesi veya kat malikleri kurulunun kararı mevcut ise, borçlu tarafça takibe itiraz edilse dahi, icra mahkemesine başvurularak, itirazın kesin olarak kaldırılması ve takibin devamı sağlanabilir²⁹¹.

İkinci yol olarak, Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılarak da yönetim alacaklarının tahsili sağlanabilir. Doğrudan mahkemeye başvurma yolu, kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararlarının mevcut olmadığı durumlarda daha hızlı sonuç elde edilmesini sağlar. Zira, kesinleşmiş alacak belgesi yoksa, borçlu tarafça takibe itiraz edilmesi halinde, itirazın iptali davası açma zorunluluğu hasıl olmaktadır. Ancak, bu halde takibe itirazın haksızlığı ispatlandığında asıl alacağın yüzde yirmisinden aşağı olmamak üzere icra inkar tazminatına hak kazanılacaktır.

²⁸⁸ Y. 18. H. D. , 21.06.2010, 1974/9323 K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 14.12.2021

²⁸⁹ Y. 18. H. D. , 22.01.2015 T. , 12082/996 , YKD: 2015/8, s. 1659-1660.

²⁹⁰ (Y. 20 H. D. , 29.06.2017 T. , 2017/4881 E. , 2017/5960 K. "Kat Mülkiyeti Kanununun 35. maddesi (d) bendinde ortak gider aidatlarının toplanması yöneticinin görevleri arasında olup aynı Kanunun 35. maddesinin (i) bendi hükmü, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyenlere karşı yöneticinin dava ve icra takibi yapabileceğini öngörmektedir. Kanunun 20. maddesinin ikinci fıkrasında ise gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden her biri ya da yönetici tarafından dava açılabilirliği, icra takibi yapılabilirliği hükmüne bağlanmıştır." , www.kazanci.com.tr , E. T. 14.12.2021)

²⁹¹ GÖKLAP, s. 112; KURU, s. 176; PEKCANITEZ, s. 158; YILDIRIM, s. 80.

Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunu 37.maddesi ile genel giderlerin tahsili için etkili bir yöntem oluşturmayı amaçlamış olup, bu nedenle kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararlarının, İcra İflas Kanunu'nun 68.maddesinde sayılı belgelerden olduğu belirtilmiştir²⁹².

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 72/1.maddesine göre, "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 yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır."

Yukarıda açıklandığı üzere, blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri, geçici yönetim kurulu tarafından alınan kararların, İcra İflas Kanunu'nun 68/1.maddesinde belirtilen belgelerden sayılması, kararların icrai gücü yönünden önem taşımaktadır. Bu kurullar tarafından usul ve yasaya uygun şekilde alınan kararların icraya konulması halinde, borçlu itiraz etse dahi, icra mahkemesince, itirazın kaldırılmasına karar verilir²⁹³.

Kat Mülkiyeti Kanunu 72/3.maddesine göre "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."

B. Gecikme Tazminatı

Kat Mülkiyeti Kanunu 20/2.maddesine göre, "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 ödemedeki geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür." Kanun koyucu, gider veya avans paylarının gecikmeksizin ödenerek, ana taşınmaz idaresinin devamlılığını sağlamak istemiştir. Bu nedenle, payını ödemeyen kat malikine, vaktinde ödeme yapmaması sebebi ile, ceza niteliğinde, gecikme tazminatı ödeme zorunluluğu getirmiştir²⁹⁴. Ancak, bu tazminatın talep edilebilmesi için, kat malikleri kararı veya yöneticinin yaptığı işletme projesinin kat maliki yönünden kesinleşmiş olması gerekir.

²⁹² ARPACI, Kat Malikleri Kurulu , s. 123-124.

²⁹³ GÖKALP, " Değişiklikler" , s. 192; AYBAY, s. 366; YAVUZ, s. 22; TUZCUOĞLU, 2700-2701.

²⁹⁴ ERBEK Cevdet , "Kat Mülkiyeti Gelirlerin 'gecikme tazminatı' ile tahsili müeyyidesi" , Ankara Barosu Dergisi, S. 1984/4, Y. 1, s. 578.

Aksi halde, tazminatının talep edilmesi mümkün değildir²⁹⁵.

Kat malikleri kararı veya yöneticinin yaptığı işletme projesinin kat maliki yönünden kesinleşmesi için, kat maliklerine itiraz hakkı tanınmalıdır. Bu nedenle, ödeme zorunluluğu, Kat Malikleri Kurulu Kararı ile getirilmiş ise, bu kararın alındığı toplantıda bulunmayan kat maliklerine tebliğ ile; Yönetici tarafından düzenlenen işletme projesi ile getirilmiş ise, tüm kat maliklerine tebliğ ile, varsa itirazlarını gerçekleştirmeleri için imkan sağlanmalı, itiraz gerçekleştirilmesi halinde ise, itirazın yapıldığı toplantıda, itirazın reddi kararı alınması gerekmektedir²⁹⁶.

Aynı şekilde, gecikme tazminatının, kiracı veya yararlanandan alınabilmesi için de, Kat malikleri kararı veya yöneticinin yaptığı işletme projesinin, kiracı veya yararlanana tebliğ edilmesi gerekmektedir.

Gecikme tazminatının istenmesi halinde, takip talebinde ve dava dilekçesinde, tazminatın kaynaklandığı borç, ay ve yıl olarak belirtilmelidir. Bu şekilde, borçlunun, alacaklının taleplerine cevap verebilmesi, uyuşmazlığa konu borçların ve tazminatın açık ve doğru olarak hesaplanabilmesi mümkün olacaktır. Zira, uyuşmazlık konusunun kesin ve net olarak belirlenemediği hallerde, takip veya davalarda gecikme yaşanacaktır. Bu durum, usul ekonomisi ilkesine de aykırılık teşkil etmektedir.

C. Kiracıya Başvurma

Bağımsız bölümde bulunan kiracı veya oturma hakkı ve benzeri başka bir sebeple bağımsız bölümden sürekli şekilde faydalananlar da, kat malikinin sorumlu olduğu gider ve avans borcu ile gecikme tazminatından müştereken ve müteselsilen sorumludur. Buna karşılık “başka bir sebeple faydalananlar” bakımından, bu faydalanmanın devamlı olması aranmaktadır ancak devamlılığın ölçütleri yasada belir-

²⁹⁵ GÖKÇE Erdoğan , “Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasından Doğan Ortak Gider Alacağı Davası Nasıl Hazırlanır ve Nasıl İncelenir?”, YD.,C: 21, S:1-2, Ocak-Nisan 1995; s. 176 ; (Y. 20 H. D. , 29.06.2017 T. , 2017/1685 E. , 2017/5988 K. , “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri yerine siteye ait yönetim planı ve genel hükümlerin uygulanacağına, siteye ait 09.12.1996 tarihli yönetim planının 17.maddesinde “Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki, geciktiği süre için aylık, kat malikleri kurulunun belirleyeceği orandaki faizi gider veya avans payı ile birlikte ödemekle yükümlü olur” hükmüne yer verildiğine, anılan yönetim planının tüm bağımsız bölüm maliklerini bağlayacağına, 18.05.2008 tarihli site genel kurul kararında “Eylül 2008-Nisan 2009 dönemine ilişkin gecikilen aidat alacakları için her ay yasal gecikme faizi uygulanacağı “ 17.05.2009, 23.05.2010, 01.05.2011 tarihli genel kurul kararlarında ise “gecikilen aidat alacakları için her ay %5 gecikme faizi uygulanacağı” yönünde kararlar alındığına, bu durumda yönetim planının 17.maddesindeki özel düzenleme karşısında gecikme faizi yönünden kat malikleri kurulu kararlarına itibar edileceğine, 18.05.2008 tarihli site genel kurul kararında gecikme faizinin oranı belirtilmediğinden Eylül 2008-Nisan 2009 dönemine ilişkin” aidat alacaklarında Kapatılan 18. Hukuk Dairesinin 17.06.2015 gün 2015/2133 E-2015/10487 K sayılı bozma kararında açıklandığı üzere aylık %5 gecikme faizi yerine genel hükümlere göre yasal faiz uygulanacağına, diğer dönemler için kat malikleri genel kurul kararları uyarınca aylık %5 gecikme faizi uygulanacağına göre karar düzeltme isteğinin reddine karar vermek gerekmiştir.” , www.kazanci.com.tr , E. T. 15.12.2021)

²⁹⁶ GÖKÇE , s. 176.

lenmemiştir. Bu sebeple her somut olayın kendi özellikleri göz önünde bulundurularak faydalanmanın devamlı olup olmadığı değerlendirilir.

Kiracı, ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sorumlu olup, ödediğini miktar, kira borcundan düşülür³⁵⁶. Kira sözleşmesinde, kiracının her türlü gider ve avans borcundan sorumlu olacağı kararlaştırılmamış ise, kiracının sorumluluğu yalnızca olağan nitelik taşıyan giderler ile sınırlı olur²⁹⁷.

Uygulamada ortaya çıkabilecek bir sorun da, kiracının, kira sözleşmesinin başında, kira bedelini peşin olarak ödemesi halinde karşımıza çıkabilmektedir. Bu durumda kiracı, söz konusu hükme dayanarak ödemek zorunda kaldığı ortak gider ve avansı, kat malikine ileride ödemesi gereken kira bedelinden düşülebilir ise de, kira sözleşmesi süresinin bu mahsubun gerçekleşmesini mümkün kılmaması durumunda, kiracı mağdur olabilmektedir.

Her ne kadar, kiracı, kiracı olduğu süre ile ortak giderlerden sorumlu olsa da, kiralanana tahliye ettikten sonra, icra takibi ile hakkında işlem yapılamaz²⁹⁸.

Nitekim benzer bir konuda Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 09.10.2006 tarih, 2006/6370 Es. 2006/7437 K. sayılı ilamı ile, kiracı bağımsız bölümü tahliye ettikten sonra hakkında ortak gider borcu sebebi ile icra takibi yapılmış olması halinde bu durumun, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22.maddesine aykırı olduğu, kiracının müteselsil sorumluluğunun, bağımsız bölümde devamlı surette oturduğu sürece söz konusu olduğu kabul edilmiştir.

Kanaatimizce bu görüş yerindedir. Zira, kiracı, ortak giderlerden kat maliki ile müteselsil sorumlu olsa dahi, kiracı tarafından yapılan ortak gider ödemelerini, kiracı, bedelinden düşme hakkına sahiptir. Bu nedenle, kiracı, taşınmazı tahliye ettikten sonra, ortak gider bedeli sebebi ile aleyhine icra takibi başlatılması halinde, kiracı tarafından yapılan ödemenin kira bedelinden düşülmesi ve dolayısıyla kiracı tarafından yapılan ödemenin tahsili imkanı kalmamaktadır. Uygulamada ise çoğunlukla, kat maliki ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinde, ortak giderlerden, kiracının sorumlu olduğu karara bağlanır. Ancak bu hüküm kiracı ile kat maliki arasındaki iç ilişkinin esaslarına ilişkin olup, yalnızca tarafları bağlar. Kat malikinin gider ve avans borcu sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Bu halde, usulüne uygun kesinleşen kat malikleri kurul kararı veya işletme projesine dayanılarak, kat malikine karşı da takip ve dava açılabilir. Bu sözleşme, kat malikini, ortak giderleri ödeme sorumluluğundan kurtarmaz²⁹⁹.

²⁹⁷ AYAN, s. 507; EREN, s.164 ; SİRMEN, s. 460 ; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 670.

²⁹⁸ AYAN, s. 508.

²⁹⁹ Y. 18. H. D. 1.11.1994 T. , 1994/115882 E. , 1994/13408 K. , YKD. C. 21, S. 2 , 1995, s. 266-268;

Y. 18. H. D. 23.06.2008 T. , 2008/6189 E. , 2008/7448 K. , YKD. C. 35, S. 3, 2009, s. 509-510.

Yine bağımsız bölümün Kat Maliki tarafından kullanılıp kullanılmaması, ortak gider ve gecikme tazminat borcu sorumluluğu bakımından önem taşımamaktadır. Nitekim, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 17.12.2018 tarih 2017/4269 Es. 2018/8284 K. sayılı ilamı ile kat malikinin dava konusu taşınmazı kullanmadığı ve bu sebeple taşınmazın ortak giderinden sorumlu olmayacağı gerekçesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesinin ana taşınmaza ait ortak gider borcundan kat maliki ve kiracının müşterek ve müteselsil sorumlu tutulacağı hükmüne açıkça aykırı olduğu hususu hükme bağlanmıştır.

Ortak gider ve gecikme tazminat borcunun tahsiline yönelik herhangi bir karar alınmaması veya kat malikleri kurul kararı ile işletme projesinin kesinleşmemesi, borçlunun kat malikleri kurulu toplantısına katılmaması veya katılmasına rağmen muhalif oy kullanması, kat malikini ve onların bağımsız bölümündeki kiracı veya sürekli olarak faydalananın, ortak giderleri ödeme borcundan kurtarmaz³⁰⁰.

D. Kanuni İpotek Hakkı

Ana taşınmaz yönetiminin sürekliliğini sağlamak için getirilen bir düzenleme de “Kanuni İpotek Hakkı” ve bu hakkın tescilidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22/2.maddesine göre, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, kanuni ipotek hakkının tescili, yönetici tarafından, yöneticinin bulunmadığı durumlarda ise kat maliklerinden birinin yazılı istemi ile yapılacaktır. Borcun varlığının tespitinin, mahkemece yapılacak olması önem taşımaktadır.

Kanun koyucu, ipotek hakkının tescili için iki şart aramaktadır. Bu şartlardan birincisi, hiçbir şekilde kat malikinden ya da bağımsız bölümden sürekli olarak faydalanan kişilerden borç alınmamış olmasıdır³⁰¹.

Doktrinde bir görüşe göre, burada kastedilen³⁰², borçlunun yalnızca temerrüde düşmesi değil, borçlular aleyhine yapılmış olan takip ve davalar ile borcun varlığı kesin olmasına rağmen tahsil edilmemiş olmasıdır.

³⁰⁰ (Y. 18. HD., 17.09.2003 T. , 2003/5873 E. , 2003/6533 K. “Dosyada toplanan belge ve bilgilere özellikle tapu kayıtları ve kira kontratı içeriğine göre davalı Alaattin Atalay'ın anataşınmazda 4 nolu bağımsız bölümün malik olduğu bu bağımsız bölümü malik sıfatıyla 1.6.2001 günlü kira kontratıyla Sibel Sönmez'e kiralamış bulunduğu iptali istenen icra dosyasında takibin Alaattin Atalayla kiracısı Sibel Sönmez aleyhine yapıldığı, bu davanın ise salt Alaattin hakkında AÇILDIĞI ANLAŞILMAKTADIR. Saptanan bu durum karşısında bağımsız bölüm maliki olan davalı Alaattin Atalay'ın kiracısıyla yaptığı kira sözleşmesinin iç ilişkiye ait olup sadece kendilerini bağlayacağı, bu sözleşmede ortak giderden kiracının sorumlu tutulmasının kararlaştırılmış olması onu kat maliki sıfatıyla yükümlü bulunduğu ortak giderleri ödeme sorumluluğundan kurtaramayacağı, yönetimin hakkında takip ve dava açmasına engel oluşturmayacağı gözetilerek dava konusu edilen ortak gider borcunun bulunup bulunmadığı tüm belge ve bilgilerle tarafların gösterecekleri kanıtlar toplandıktan sonra saptanıp oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yerinde olmayan yazılı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi DOĞRU GÖRÜLMEMİŞTİR.” www.kazanci.com.tr , E. T. 15.12.2021.)

³⁰² Y. 18. HD., 21.06.2012 T. , 2012/6288 E. , 2012/7712 K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 15.12.2021.

³⁰³ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku s.671; KÖPRÜLÜ, s. 317; AYYILDIZ, s. 700; AYAN, s. 509.

Kanun koyucunun, ipotek hakkının tescili için aradığı ikinci şart ise, borçlulara ait borcun varlığının mahkemece tespit edilmiş olmasıdır. Mahkemece tespit edilen borç nedeni ile, ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, kanuni ipotek hakkının tescili, yönetici tarafından, yöneticinin bulunmadığı durumlarda ise kat maliklerinden birinin yazılı istemi ile yapılacaktır. Kanuni ipotek hakkı, bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmekle kurulur. Borçlunun, mahkeme yolu ile borcun miktarına itiraz hakkı vardır.

Kanun koyucu, Kanuni ipotek hakkı için, Medeni Kanunumuzun 807/son hükmünü saklı tutmuş, yapılan değişiklikle, “4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893. maddesi” olarak düzeltilmiştir. Türk Medeni Kanununun 893/son maddesi uyarınca, kat maliklerinin, kanuni ipotek haklarından, önceden yapılan bir sözleşme ile vazgeçmeleri mümkün değildir. Aynı doğrultuda, yönetim planına madde konulması da hüküm taşımaz³⁰⁴. İpoteğin sırası için ise, genel hükümlere başvurulacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu 22/3.maddesine göre, “Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.”

Kat maliki tarafından ifa edilmeyen ortak giderlere katılma borcunun, diğer kat malikleri tarafından ödenmesi mümkün olup, mahkemeden bu hususun tespiti de istenebilir. Mahkemeden borcun tespitinin istemi halinde yapılan giderlerle, mahkeme kararında başlangıç tarihi ve nispeti gösterilmişse tescil tarihine kadar işleyen kanuni faizler ve tescil giderleri de kanuni ipotek hakkı kapsamına girer. Bu sebeple, tescil edilecek tutar, giderler ve tescil anına kadar işlemiş faizler de dahil edilerek hesaplanır. Tescilden sonra işleyecek faizler için, Türk Medeni Kanunu’nun 875/2.maddesi uygulanır.

Türk Medeni Kanunu’nun 894 ve 895.maddelerinden farklı olarak, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 22/2. maddesinde Kanuni İpoteğin tescili için hak düşürücü süre belirlenmemiştir. Hak düşürücü sürenin kanunda açıkça belirlenmesi gerektiğinden, doktrinde bazı yazarlara göre³⁰⁵, ortak giderlere katılma alacağının kanuni rehin hakkının tescili için kıyas yolu ile hak düşürücü süre getirilemez.

Bu nedenle, ortak giderlerin teminatı niteliğinde kanuni rehin hakkının tescili, ortak gider alacağının zamanaşımı süresi içinde yapılabilecektir. Kat Mülkiyeti Kanunu 22/3.maddesinde, ortak gider borcunun ödenmemesi durumunda, alacak sırasında öncelik hususu düzenlenmiş olup, alacakta öncelik hususu tartışmalıdır. Doktrinde çoğunluk görüşüne göre, kat maliki veya ilgililerin ortak gider borcu alacaklarının, diğer

³⁰⁴ ŞENGÜN, s. 89; BÜLENT, s. 330-331;

³⁰⁵ KÖPRÜLÜ, s. 330.

alacaklardan “öncelikli” olduğu kabul edilmektedir³⁰⁶. Doktrinde azınlık görüşü ise³⁰⁷, ortak gider borcu alacaklarının, “Adi ve rehinli alacakların sırası” başlıklı İcra İflas Kanunu’nun 206.maddesinde sayılı sıralardan hangisine girdiği düzenlenmediğinden bahisle, ortak gider borcu alacaklarının İİK’nun 206.maddesinde yer alan düzenlemelerden sonra geldiği yönündedir.

E. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Devredilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti” başlıklı 25.maddesi ile Kat mülkiyetinin zorunlu devri düzenlenmiş olup, bu düzenleme ile kat maliklerine, mahkemeden, borç ve yükümlülükler aykırı davranışlar ile diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal eden kat maliklerine ait müstakil bölümün, kendilerine devredilmesini talep etme hakkı tanınmıştır. Söz konusu madde ile kanun koyucu, borç ve yükümlülüklerine aykırı davranarak, kat malikleri arasında huzursuzluğa sebep olan, ana taşınmazın idaresinin sürekliliğini engel olan kat maliklerine karşı yaptırım getirerek, ilgili kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının mahkeme kararı ile devredilmesine imkan sağlamıştır³⁰⁸.

Borç ve yükümlülüklerine aykırı davranan kat malikine ait bağımsız bölümün hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermesine bağlıdır aksi takdirde böyle bir karar olmadan açılan davanın reddine karar verilir³⁰⁹.

Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, diğer kat maliklerinin haklarının, onlar için “çekilmez” nitelikte olup olmadığı mahkemece tayin ve takdir edilecektir. Ancak, KMK’nun 25.maddesine göre, aşağıdaki durumlarda çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek

³⁰⁶ AYYILDIZ, s. 701; BİYAN, s. 23.

³⁰⁷ TEKİNAY, s. 93.

³⁰⁸ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku , s. 668; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 106; YÜCESOY, s. 51 ; PULAK , s. 445; AYAN s. 510; EREN, s. 165; ERMAN, s. 139; SİRMEN s. 465.

³⁰⁹ Y. 20 H. D. , 20.06.2017 T. , 2017/2009 E. , 2017/5662. www.kazanci.com.tr , E. T. 18.12.2021

suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi³¹⁰;

c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

KMK'nun 25/son maddesine göre, dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer³¹¹. Maddeye göre, dava sebebinin ortadan kalkması tek başına yeterli olmayıp, sürelerin de geçmesi gerektiği düşünülse de, Yargıtay yerleşik içtihatlarında, dava hakkının düşmesi için dava sebebinin ortadan kalkmasını yeterli görülmüş olup, süre şartı aranmamıştır³¹². Buna göre, çekilmezlik hali devam ettiği sürece, dava açma hakkı da devam edecektir. Ancak, mahkemece çekilmezlik halinin varlığı değerlendirilirken, uzun süredir bilinen ancak sessiz kalınan sebepler yönünden daha katı davranılması gerekecektir. Esasen, uzun süredir sessiz kalınan sebeplerin varlığı halinde, kat mülkiyetinin devamının diğer kat maliklerinden beklenebileceğini daha kolaylıkla kabul etmesi mümkün olacaktır.

Maddede, dava hakkının doğumu ile beş yıllık sürenin başlayacağı ifade edilmişse de, çekilmezlik halini oluşturan hareket sürekli olarak devam etmekte ise, dava hakkı hareket devam ettiği sürece yeniden doğduğu için, sebebin ortadan kalktığı bir diğer deyiş ile hareketin kesintiye uğradığı an, sürenin başlangıcı olarak alınmalıdır. Örnek olarak, üç yıl boyunca randevu evi olarak kullanılan bağımsız bölüm, üçüncü yılın sonunda boşaltılması halinde, durumu bilmeyen kat malikleri için, beş yıllık süre, üçüncü yılın sonunda yani bağımsız bölümün randevu evi olarak kullanımına son verildiği anda başlayacaktır³¹³.

Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devri için dava açılmasına, kat malikleri kurulunca karar verilir. Kurulda gerekli çoğunluk sağlanamaması halinde ise, davayı açmak isteyen kat maliklerince, bağımsız bölüm mülkiyetinin kendilerine devredilmesi için dava açılabilir³¹⁴. Ancak, her iki halde de, bağımsız bölümün mülkiyeti, hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek, davacı kat maliklerine arsa payları oranında devredilir. KMK'nın 25.maddesinde yer alan "hükme en yakın tarihteki değeri" ifadesi, mülkiyet devrinde bedele yönelik belirsizliği gidere-

³¹⁰ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 106; BİYAN, s. 24; AYYILDIZ, s. 702; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 698; AKİPEK, s. 429.

³¹¹ BİYAN, s. 25; Reisoğlu, Kat Mülkiyeti, s. 107; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 700; TOK, s. 134; AKİPEK, s. 429; PULAK, s. 451; ERMAN 140; EREN, s. 167; AYAN, s. 512.

³¹² Y. 18. HD., 23.2.1999, 821/2027; (YKD. 1999/8, s. 1093).

³¹³ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 700.

³¹⁴ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s.107.

rek, borçlunun zarar görmesini engellemek için getirilmiştir³¹⁵.

Bağımsız bölümün, üçüncü kişiye satışı ise istenemez³¹⁶ Ancak, Reisoğlu'na göre³¹⁷, bağımsız bölümün devrini istemeyen kat maliklerinin payı, cebri icra yolu ile satılabilmesi ancak bu durumda, borçlu kat malikinin ilişkiye dahil edilmemesine dikkat edilmelidir.

Kat malikleri kurulunca, kat mülkiyetinin devri için dava açılacak hallerde, aksi kararlaştırılmadıkça, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar verilmelidir. Mahkeme kararının etkisi ise düzenlenmemiştir. Yargıtay yerleşik içtihatlarında, “dairenin değeri karşılığında ve arsa payları oranında davacılar adına tesciline karar verilmesi³¹⁸” yönünde hüküm kurarak, mahkeme kararı ile mülkiyetin hükmen devredileceğini kabul etmiştir.

Eski Kat Mülkiyeti Kanununda, her kat malikinin dava hakkı olduğu kabul ediliyordu. Yeni kanun metninde, yalnızca münferiden dava açacak kat maliklerine bu hak tanınmıştır. Bu halde, dava sonucunda, bağımsız bölüm mülkiyetinin devrine karar verilmesi halinde, mülkiyet, dava açan kat maliklerine, payları oranında devredilecektir. Davaya katılmayan kat malikleri, bağımsız bölüm mülkiyetinden pay alamayacaktır³¹⁹. Bu hüküm, çekilmezlik olgusunu oluşturan durumdan rahatsız olmayan veya o bağımsız bölümü almak istemeyen kat malikleri açısından isabetlidir.

Kat malikleri tarafından birden fazla dava açılırsa, açılan bu davaların birleştirilmesinin mi gerektiği yoksa ilk açılan davanın mı esas alınması gerektiği açık değildir. Kanaatimizce, süresi içinde açılan davaların birleştirilmesi KMK 25/4.maddesinin lafzına daha uygun düşmektedir.

Toplu yapılar bakımından ise, ana taşınmaz kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınmış bir karar gerekmekte olup, sadece site yönetim kurulunca oy birliği ile karar alınarak, bağımsız bölüm mülkiyetinin devrine yönelik dava açılması durumunda davanın reddi gerekmektedir³²⁰.

III. Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Hakimin Müdahalesi

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun “Hakimin müdahalesi” başlıklı 33.maddesinde, kat ma-

³¹⁵ TOK, s. 134; AYBAY, s. 358.

³¹⁶ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku , s. 699.

³¹⁷ REİSOĞLU Safa, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanunu Tasarıları, Ankara, 1963, s.168.

³¹⁸ Y. 5 H. D. , 17.6.1971, 4824/5713; www.kazanci.com.tr , E. T. 18.12.2021.

³¹⁹ PULAK s. 350.

³²⁰ Y. 20. H. D. , 20.06.2017 T. , 2017/2009 E. , 2017/5662 K , www.kazanci.com.tr , E. T. 18.12.2021

likleri kurulunda alınan kararlara muhalif oy kullanan veya toplantıya katılmayan kat malikleri, kiracı veya bağımsız bölümden sürekli olarak faydalanan kişilerin, Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlar aleyhine iptal davası açabileceği, ek olarak, borç ve yükümlerini yerine getirilmemesi sebebiyle zarar gören kat maliki veya kat malikleri tarafından ana taşınmazın bulunduğu yer sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebileceği düzenlenmiştir³²¹.

Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlara karşı iptal davası açılması hükmü 5711 sayılı kanunla getirilmiş olup, maddenin yeni hali “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 içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve herhalde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesine dava açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz³²².” şeklindedir. Bu madde ile, karar iptali davalarında mahkemeye başvurma hakkı yönünden kısıtlama getirilmiştir. İlgili hükümden önce, karar iptali davalarında hiçbir süre şartı aranmamış iken, değişiklik ile birlikte, artık karar iptali davaları, belirlenen süreler içinde açılacaktır³²³.

A. Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Hakimin Müdahalesi İstenebilecek Uyuşmazlıklar:

Kat malikleri kurulunca ana taşınmazın genel yönetimine ilişkin hususlarda kararlar alınacağından, ana taşınmazın genel yönetimine ilişkin tüm hususlar dava konusu edilebilir³²⁴. Kat malikleri kararı, şekil yönünden eksik olması halinde veya kanun, yönetim planı ve hakkaniyet ilkesine aykırı olması durumunda, hakimin müdahalesi gerektirir. İptal davasını düzenleyen bu hüküm, yalnızca kat malikleri kurulu kararları yönünden getirilmiş olduğundan, yönetim ve denetim kurulu kararlarına karşı iptal davası açılmaz³²⁵. Bu nedenle, ana taşınmazın kullanımından veya yönetiminden dolayı kat malikleri ile yöneticiler arasında çıkan uyuşmazlıklar, kat malikleri kurulunda karara bağlanır ve alınan bu genel kurul kararına karşı mahkemeye başvurulabilir.

Söz konusu maddenin kararın iptali davası eklenmeden önceki metninde ise, hakimin müdahalesini gerektiren uyuşmazlık, kat malikleri veya onların bağımsız böl-

³²¹ GÖKALP , Yönetici, s. 122.

³²² AYBAY, s. 358; EREN, s. 172; ;

³²³ PULAK, s. 533.

³²⁴ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 701.

³²⁵ Y. 20 H. D. , 20.06.2017 T. , 2017/4879 E. , 2017/5859. , www.kazanci.com.tr , E. T. 19.12.2021.

ümlerinden yararlananların, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemelerinden kaynaklanan hallerdir. Kat mülkiyetine tabi ana taşınmazlarda, kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri yalnızca ortak giderlere katılma gibi para borçları değildir. Para borcu, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinden yalnızca biridir. Kat maliklerinin, para borcunun yanında, diğer kat maliklerini rahatsız etmeme, haklarını ihlal etmeme, mimari durumu koruma, zorunlu hallerde bağımsız bölüme girilmesine izin verme, bağımsız bölümü amacı dışında kullanmama, ahlaka ve adaba aykırı davranmama şeklinde çeşitli borç ve yükümlülükleri de mevcuttur³²⁶.

Kat Mülkiyeti Kanunu 20. ve 22.maddelerinde, para borcunu yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açma ve icra takibi başlatma hakkı düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesi ise, para borcu haricinde, yukarıda sayılı bulunan ve kanunda belirtilen diğer davranışsal yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, kat maliklerine karşı açılacak davalar düzenlenmiş olup, bu maddeye, yapma ve yapmamaya ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde başvurulacaktır³²⁷.

Hakimin müdahalesi istenen hallerde konu “zararın giderilmesi”, “elatmanın önlenmesi” veya “eski hale getirme” olabilir. Örnek olarak, kat maliki, bağımsız bölümünde tadilat yaparken, diğer kat malikine ait bağımsız bölüme zarar vermiş ise, bu durumda hakları ihlal edilen kat maliki, uğradığı zararın tazminini talep edebilir. Yine örnek olarak, ortak alan olan tesisi haksız işgal ederek, diğer kat maliklerinin kullanımını engelleyen kat malikine karşı, kat maliklerinden her biri, bu yere el atmanın önlenmesi ve bu yerin boşaltılması konusunda dava açabilir.

Tüm kat maliklerinin rızası olmadan ortak yer ve tesislerin, kat maliklerinin haklarını ihlal edecek şekilde kullanılması gibi bu ve benzeri durumlarda, ortak alanların eski hale getirilmesi de dava konusu edilebilir.

Yukarıda açıklanan borç ve yükümlülüklerden, yalnızca kat maliki sorumlu değildir. Bağımsız bölümün, kiracı veya sürekli olarak fayda sağlayan kişiler tarafından kullanılması halinde, yukarıda sayılı borç ve yükümlülüklerden bu kişiler de sorumlu olur. Bu halde, bağımsız bölümü kullanan kişinin, hangi hukuki sebebe dayalı olarak bağımsız bölümü kullandığı önem arz etmemektedir. Öyle ki, bağımsız bölümü kullanan kişiler, hiçbir hakka dayanmadan, haksız işgalci olarak bağımsız bölümü kullansa dahi, bu kişiler, yukarıda sayılı borç ve yükümlülüklerle uygun hareket etmek zorundadır. Nitekim, bağımsız bölümü kullanan kişinin, borç ve yükümlülüklerle aykırı davranmamasını sağlamak da kat maliklerinin borçlarındandır³²⁸.

³²⁶ PULAK , s. 537-538; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku , s.703.

³²⁷ GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s. 839.

³²⁸ PULAK, s. 538.

Karar İptali davasına konu olabilecek kararlar, oy çokluğu ile alınacak kararlar olup, oybirliği ile alınması gereken kararlar, bu davanın konusu olamaz. Zira, karar iptali davasında, dava hakkı, karara muhalif kat maliklerine ait olup, herhangi bir kat maliki tarafından karara razı olunmaması halinde oybirliği sağlanmamış olacağından, karar alınamaz³²⁹.

Hükümsüzlük halleri, Türk Borçlar Kanunu'nda sayılmıştır. Kanuna göre bu haller: yokluk, kesin hükümsüzlük, kısmi hükümsüzlük ve iptal edilebilirliktir. Kat malikleri kurulunca alınmış olan kararların hükümsüzlük halleri aşağıda açıklanacaktır.

a) Kat Malikleri Kurulu Kararının Yokluğu

Hukumumuza göre yokluk hali, hukuki işlemin kurucu unsurlarından birinin eksik olması sebebi ile işlemin ağır şekilde sakat olması halidir. Yok hükmü, işlemin, hukuki olarak doğmamış olduğu anlamına gelmektedir. Yokluk halinde, işlemin yokluğuna karar verilmez, işlem zaten yoktur. Örneğin, kat malikleri kurulunun mimari projeyi fenni yönden onaylanmasıyla ilgili karar yok hükmündedir. Zira, projeyi fenni yönden onaylama yetkisi, belediye veya ilgili kuruluşlara ait olup, kat malikleri kurulunun bu konuda bir yetkisi mevcut değildir³³⁰. Yine örnek olarak, 50 bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın genel kurul toplantısında en az 26 kat maliki bulunmak zorunda iken, bu toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılan toplantı ve alınan kararlar yok hükmündedir³³¹.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42/4.maddesinde, “toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesinin kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabileceği” düzenlenmiştir.

“İptali istenen kat malikleri kurulu kararının 8. maddesi bu madde kapsamında değerlendirilmesi gerekip oybirliğiyle alınmış bir karar olmaması nedeniyle yok hükmünde kabul edilerek bu maddenin iptaline karar verilmesine gerekir”³³².

“Yönetici seçimi ile ilgili dava devam ederken kat malikleri kurulunun toplanarak usulüne uygun bir şekilde yönetici ataması, kural olarak bu istemin konusuz kalmasını gerektirir ise de, Kanuna göre, kat malikleri anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler.

Yönetim kurulu, yönetim planında aksine bir düzenleme mevcut olmadıkça en fazla üç kişiden oluşur. Anagayrimenkulün yönetim planında beş kişilik bir yönetim ku-

³²⁹ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 702.

³³⁰ PULAK, s. 535.

³³¹ Y. 18. H. D. , 22.11.2011 T. , 2011/7989 E. , 2011/11856K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 19.12.2021

³³² Y. 18. H. D. , 22.11.2011 T. , 2011/7847 E. , 2011/11814 K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 19.12.2021

rule seçileceğine dair bir hüküm bulunmadığından, kat malikleri kurulunun dava görülmekte iken almış oldukları beş kişilik yönetici atanmasına ilişkin karar yok hükmündedir³³³.

“KMK. m. 19/2’e göre, anagayrimenkulün ortak yerlerinde projeye aykırı yapılacak tesis ve değişiklikler için tüm kat maliklerinin 4/5'nin onayı gerekmektedir. 25 bloğun temsilci ve yardımcılarından oluşan kurul ancak yönetimle ilgili kararlar alabilir. Mülkiyete ilişkin olan ve Kat Mülkiyeti Kanununca tüm kat maliklerinden oluşan genel kurulca alınması gerekli konularda bu kurulun herhangi bir karar alma yetkisi bulunmamaktadır. Buna göre, iptali istenen karar yok hükmünde olduğundan, kat maliklerinin 4/5 çoğunluğunun onayı alınmadan yapılan kaydırağın yerinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda sitenin projesinde mevcut olmadığı da belirlendiğinden, iptali istenen genel kurul kararının yok hükmünde olduğunun tespiti ile kaydırağın kaldırılması suretiyle havuzun projeye uygun eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekir”³³⁴.

Açıklandığı üzere, yok hükmünde olan işlemler, hukuken doğmamış sayılması sebebi ile, başlangıçtan itibaren hiçbir sonuç doğurmaz. Bu durumda, ilgililer karar iptali davası açamaz ise de, yokluğun tespitini talep edebilir³³⁵.

b) Kat Malikleri Kurulu Kararının Kesin Hükümsüzlüğü

Kanunumuza göre Kesin Hükümsüzlük hali, işlemin, kurucu unsurlarının bulunduğu ancak, kanunun emredici hükümlerine aykırılık taşıdığı hallerdir. Kesin hükümsüzlük halinde, işlem ölü doğmuş olup, ortadan kaldırılabilir. Örneğin, Kat Mülkiyeti Kanununun 24.maddesine göre, “Ana gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz” hükmüne aykırı olarak, kat malikleri kurulunca karar alınması halinde, alınan bu karar kesin hükümsüzdür.

“Örneğin yönetici, kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğunun kararıyla atanır. Somut olayda dava konusu anagayrimenkulün kat malikleri kurulunca alınan karar niteliği itibariyle kısmi hükümsüzlükle geçersiz bir karardır. Kısmi hükümsüzlükle batıl olan kararlar iptal edilinceye kadar geçerlidir”³³⁶.

c) Kat Malikleri Kurulu Kararının İptal Edilebilirliği

Kanunumuzda düzenlenen bir diğer hükümsüzlük hali de, iptal edilebilirliktir. İşlemin kurucu unsurları tam olmakla birlikte, bu işlemler belirli koşullarla iptal edile-

³³³ Y. 18. H. D. , 04.04.2013 T. , 2013/3557 E. , 2013/5593 K. , www.kazanci.com.tr , E. T. 19.12.2021.

³³⁴ Y. 18. H. D. , 13.01.2014 T. , 2013/12506 E. , 2014/136 K., www.kazanci.com.tr , E. T. 19.12.2021

³³⁵ EREN Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 344-345.

³³⁶ PULAK, s. 536.

bilir durumda ise, iptal edilebilirlik söz konusudur. İptal edilebilir işlemler, kurulduğu andan itibaren ortadan kaldırılincaya kadar hüküm ve sonuçlarını doğurur. Ancak, iptal hakkı sahibi, dilerse işlemi geçmişe etkili olarak da ortadan kaldırabilir. Nitekim, hak sahibince işlemin geçmişe etkili olarak ortadan kaldırılmasına “iptal” denir. İptal anına kadar ise işlemin askıda geçerlidir³³⁷.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 33.maddesi uyarınca, Kararın İptali davası açılması için, kat malikleri kurulunca alınmış bir karar bulunmalı, davayı açacak kişiler kat maliki olmalı, iptali istenen kadar, davayı açacak kat maliklerinin hak ve hukukunu ilgilendirmelidir. Kanunun aradığı bir diğer şart da, davacı kat maliklerinin, iptali istenen karara muhalif oy kullanmaları veya kararın alındığı toplantıya katılmamış olmalarıdır.

B. Davanın Tarafları

Dava hakkı, kat maliklerine aittir. Kat Malikleri, başta Kat Mülkiyeti Kanununa ilişkin olmak üzere, menfaatleri olan her konuda dava açabilirler³³⁸. “Hakimin müdahalesi” başlıklı Kat Mülkiyeti Kanununun 33/1.maddesine göre açılan davalarda, kat malikleri kurulu kararına rıza göstermeyen veya borç ve yükümlülüklerin ifa edilmemesi sebebiyle hakları ihlal edilen kat malikleri, davacı taraftır³³⁹. Kat Malikleri Kurulunda karar alınması gereken bir konuda hakime başvurabilmek için önce kat malikleri kuruluna başvurulmuş ve netice alınamamış olmalıdır³⁴⁰.

Kat maliklerine karşı açılacak davalar ancak diğer kat malikleri tarafından açılabilir. Nitekim, Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 10.02.2020 tarih 2019/4927 Es. 2020/557 K. sayılı ilamında dava konusu bağımsız bölüm maliklerine karşı müdahalenin önlenmesi davası, malik olmayan davacı tarafından açılmış olup, bu tür davaların ancak malikler tarafından açılabileceği için mahkemece davacının aktif husumet ehliyeti bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi gerektiği hükme bağlanmıştır³⁴¹.

Kararın iptali davalarında, kat malikleri gibi, intifa ve oturma hakkı sahipleri de aynı haklara dayanarak, dava hakkına sahiptir. Zira, borç ve yükümlülüklerden yalnızca kat malikleri sorumlu değil, intifa ve oturma hakkı sahipleri de, kat malikinin asli sorumluluğu devam ederken, kat maliki ile birlikte, bu borç ve yükümlülüklerden sorumlu olacaktır.

³³⁷ Y. 18. H. D. , 19.01.2012 T. , 2011/9946 E. , 2012/324 K. , <https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 20.12.2021

³³⁸ EREN , Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 343.

³³⁹ GÖKALP, Yönetici, 123.

³⁴⁰ Y. 5. H. D. , 28.01.1985 T. , 1985/6 E. 1985/808 K. , www.sinerjimevzuat.com.tr , E. T. 11.04.2022

³⁴¹ Y. 20. H. D. , 10.02.2020 T. , 2019/4927 E. 2020/557 K. , www.sinerjimevzuat.com.tr , E. T. 11.04.2022.

Kat malikinin, bağımsız bölümü kullanan kişilerin borç ve yükümlülükleri yerine getirmesini sağlamak da kat malikinin borçlarındandır³⁴². Kiracılar açısından ise, dava açma hakları mevcut olmakla beraber, kat malikleri kadar geniş haklara sahip değildir.

Ana taşınmazın kat maliki olmayan devamlı faydalananlar ise, kat maliki kurulu kararlarının iptalini isteyemezler. Zira, kat maliklerinin, kat maliki olmayan devamlı faydalananlara karşı borç ve yükümlülükleri bulunmadığı için, kat maliki olmayan devamlı faydalananların yönetim planına ya da bu kanun hükümlerine aykırılık durumunda hakim müdahalesini talep edemezler³⁴³.

Ana taşınmazın kat maliki olmayan devamlı faydalananlar yalnızca, kullandıkları bağımsız bölüm ve ona bağlı ana taşınmazın ortak alanlarından faydalanmalarını engelleyen hallere karşı çıkabilir ve sulh hakiminin müdahalesini talep edebilirler. Açıklandığı üzere, bu dava hakkı, kat maliki olmayan devamlı faydalananların kullandıkları bağımsız bölümden ve ortak giderlerden faydalanmaları ile sınırlıdır. Örnek olarak, ortak havuzun, diğer kat malikleri tarafından, kat maliki olmayan devamlı faydalananların kullanımını engelleyecek şekilde haksız işgali halinde, işyeri olarak kiralandığı bağımsız bölümün kapısına veya dışarıda uygun bir yere tanıtıcı levha koymalarına engel olunması; kat malikleri kurulu kararlarıyla ana taşınmaza giriş ve çıkışların kısıtlanması veya dış kapının belli saatlerde kilitlenmesi gibi durumlarda, bu kişilerin hâkimin müdahalesini isteme hakları vardır.

Sulh hakimliğince, başvurunun haklı görülmesi halinde, haklılık, devamlı faydalandıkları bağımsız bölüm ve ortak alanlardan yasal yararlanma sınırı ile kısıtlı olacaktır. Hakim, ihlal edilen hakların kullanılmasına ve bu şekilde haksız müdahalenin önlenmesine veya uyuşmazlığın giderilmesine hükmedebilir.

Bahse konu madde metninde, yöneticinin dava hakkı düzenlenmemiş ise de yöneticinin dava hakkı vardır³⁴⁴. Zira, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/2.maddesinde gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında yönetici tarafında, yönetim planına, bu kanun ve genel hükümlere göre dava açılacağı ve icra takibi yapılabileceği düzenlenmiştir. Bunun yanında, yöneticinin görevlerinin düzenlendiği Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/1/i maddesinde de yöneticiye, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açma ve icra takibi başlatma yetkisi verilmiştir. Bu durumda, söz konusu hususlarda, yöneticinin de dava açma ve icra takibi yapma yetkisi vardır. Örnek olarak, ortak gider katılım payını ödemeyen kat maliki hak-

³⁴² GÖKNAR, s.179; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 705; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 105.

³⁴³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 835-836.

³⁴⁴ GÖKALP, Yönetici, s. 123, AYHAN, s. 135.

kında, yönetici, icra takibi başlatabilir. Yöneticiye bu yetki kanun tarafından verilmiş olduğundan, bu hakkı kullanmak için kat malikleri kurulunca ayrıca yetkilendirilmesine gerek yoktur, doğrudan dava açma ve icra takibi başlatma hakkını kullanabilir. Dikkat edilmesi gereken bir husus da, yöneticinin kat maliki olup olmadığıdır. Yöneticinin kat maliki olmadığı hallerde, yönetici, taşınmazın aynıyla ilgili dava açamaz. Aynı şekilde, kat maliki olmayan yönetici, tapu kaydındaki şerhin iptalini de talep edemez, yönetim planının imzalanmış sayılmasını ve değiştirilmesini isteyemez, kat malikleri kurulu kararlarının iptalini dava edemez. Ancak, yönetici, kat malikleri kurulunca kapıcı konutunun tahliyesi hakkında karar verilmiş ve kapıcıya tebliğ edilerek, bu hususta yöneticiye açıkça yetki verilmiş olması halinde, kapıcının tahliyesi hususunda mahkemeye başvurabilir³⁴⁵.

Kat Mülkiyeti Kanunu 38/2.maddesine göre, “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.”

C. Davada görev, yetki ve uygulanacak yargılama usulü

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesine göre açılacak davalarda, görevli ve yetkili mahkeme, ana taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesidir³⁴⁶. Burada yetki, kesin yetki olup kamu düzenine ilişkindir, taraflarca ileri sürülmesi dahi, hakim re'sen karar verecektir³⁴⁷.

Kat Mülkiyeti Kanununa göre sulh hukuk mahkemesince çözümlenecek uyuşmazlıklar ile asliye hukuk mahkemesinde genel hükümlere göre bakılacak uyuşmazlıkların, her iki mahkemede de birleştirilmesine karar verilemez. Bu şekildeki anlaşmazlıkların, tek dilekçe ile tek dava olarak açılması halinde, diğer mahkemenin görev alanına giren uyuşmazlıkla ilgili, mahkeme, görevsizlik kararı vermelidir. Örnek olarak, Kat Mülkiyeti Kanununun uygulama alanı bulacağı bir uyuşmazlıkla ilgili Sulh Hukuk Mahkemesinin görev alanını aşan uyuşmazlık olması halinde, bu uyuşmazlık yönünden, sulh hukuk mahkemesince, davanın asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiği yönünde görevsizlik kararı verilir³⁴⁸.

³⁴⁵ GÖKALP, Yöneticinin El kitabı, s. 123-124.

³⁴⁶ Y. 20 H. D. , 29.06.2017 T. , 2017/1872 E. , 2017/5949 K. ; Y. 20 H. D. , 06.07.2017 T. , 2017/1920 E. , 2017/6299 K. <https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 21.12.2021

³⁴⁷ GERMEÇ , Kat Mülkiyeti, s.842; PULAK, s.539; OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s.707.

³⁴⁸ Y. 20 H. D. , 05.07.2017 T. , 2017/1852 E. , 2017/6269 K. “toplular yapı yönetimine geçilmediği takdirde bu hususa ilişkin davalarda KMK. yerine uygulamada genel hükümler uygulanmaktadır.” <https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 21.12.2021) Y. 20 H. D. , 29.06.2017 T. 2017/6759 E. , 2017/5957. , <https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 21.12.2021 ;(.” Y. 20 H. D. , 21.06.2017 T. ,2017/1911 E. , 2017/5751K. “ Erimisil davaları KMK. ‘nın uygulanmasından kaynaklanmadığından bu hususta Sulh Hukuk Mahkemeleri yerine Asliye Hukuk Mahkemesi görevlidir.”;

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyeti veya kat irtifakı geçerli olarak kurulduktan sonra ortaya çıkacak uyuşmazlıklar yönünden uygulama alanı bulacağından, Kat Mülkiyeti kuruluşundaki kayıtların hükümsüzlüğü iddiaları genel hükümlere göre çözümlenecektir. Örneğin ortak alanın, kat maliklerinden biri üzerine yolsuz tescili halinde açılacak kaydın düzeltilmesi davasında, dava genel hükümlere göre görülecek olup, yetkili ve görevli mahkeme de genel hükümlere göre belirlenecektir. Yine, ortak yerlere kat maliki dışında bir üçüncü kişinin haksız el atması halinde açılacak el atmanın önlenmesi davası, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayacaktır.

Kat Mülkiyetinin devrinden kaynaklanan uyuşmazlıklar da genel hükümlere göre görülecektir.

Sulh mahkemelerinin yargılama usulü, 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 316-322.maddelerinde yer alan basit muhakeme usulüdür³⁴⁹.

Basit muhakeme usulünde, hakim tarafları dinleyip, incelemelerini tamamladıktan sonra, Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına göre, bu düzenlemelerde uyuşmazlığa ilişkin hüküm olmaması halinde genel hükümlere ve hakkaniyete göre derhal karar verir ve ilgililere, belirleyeceği sürede uygulanması için, tefhim veya tebliğ eder.

Kat Mülkiyeti Kanununun amacı, ana taşınmazın idaresinde sürekliliği, düzen ve huzuru sağlayarak, birlik içinde yaşamı kolaylaştırmak ve ortaya çıkan uyuşmazlıkları en kısa sürede çözümlenektir³⁵⁰.

Hakim, yargılama sırasında, sırasıyla emredici hükümleri ve yönetim planını esas alır. Kanunun emredici hükümlerine ve yönetim planına uygun olan kararlar, yalnızca hakkaniyete aykırılık sebebi ile hakimce değiştirilemez. Hakimin hakkaniyet sebebi ile müdahalesi, kat maliklerinin çoğunluğunun menfaatine de uygun olduğu kabul edilirse, hakimin müdahale yetkisi, Medeni Kanun'un 2.maddesinde düzenlenen Dürüstlük Kuralının uygulama sınırları içinde kalması gerekmektedir.

D. Hakim Kararının Yerine Getirilmemesinin Yaptırımı

Sulh Hukuk mahkemesince verilecek karara dair dikkat edilmesi gereken bir husus da, kararın uygulanması için, ilgisine belirli bir süre tanınmasıdır³⁵¹. Belirlenen süre,

<https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 21.12.2021.) ;Y. 20 H. D. , 06.07.2017 T. , 2017/2030 E. , 2017/6296. , <https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 21.12.2021).

³⁴⁹ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 707.

³⁵⁰ PULAK, s. 539.

³⁵¹ (Y. 20 H. D. , 07.04.2017 T. , 2017/779 E. , 2017/616K. “ İşin yerine getirilmesi için uygun bir süre yerel mahkemece verilmediği takdirde Yargıtay bu süreyi karara koymakta ve kararı düzelterek onamaktadır.”. , <https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 21.12.2021).

çözüme kavuşturulan işin yapılması için makul ancak mümkün olduğunca kısa bir süre olmalıdır. Bu süre, mahkemece verilen kararın kesinleşmesi ile işlemeye başlar ve bu süre içinde ilgilisi tarafından kendiliğinden yerine getirilmesi gerekir. Zira, karar, ilgilisi tarafından süresi içinde yerine getirilmemesi halinde, hüküm icra yolu ile infaz ettirilebilecek olup, ilgilisi mahkeme kararını yerine getirmemiş olduğundan, hakkında yine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/3.maddesinde yer alan, cezai müeyyide uygulanacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu 33/3.maddesi, "Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır." şeklinde düzenlenmiş olup, idari para cezasının yanında, Kat mülkiyetinin devri mecburiyetini düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25.maddesi de uygulama bulacaktır. Buna göre, mahkeme kararını süresi içinde yerine getirmeyen ilgili kat malikinin, bağımsız bölümünün mülkiyetinin devri de istenebilecektir.

Yukarıda verilen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33/3.maddesinde belirlenen idari para cezası, 5711 sayılı Kanunun genel gerekçesinde maddenin üçüncü fıkrasında öngörülen para cezasının miktarı, günün ekonomik koşulları ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 52'nci maddesi dikkate alınarak değiştirilmiştir³⁵².

E. Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları

Yargıtay, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33.maddesindeki konuların, tarafların iradesine tabi işlerden olmaması sebebi ile, bu maddeye dayanan uyuşmazlıkların, tahkim yolu ile çözülmesini kabul etmemiş olup, Yönetim Planında, tahkim şartı düzenlenmiş olması halinde de, bu şartın geçerli olmayacağı yönünde hüküm kurmuştur³⁵³.

Kat Mülkiyeti Kanunu 33.maddesi doğrultusunda, taraflar, aralarında çıkan uyuşmazlıklar yönünden, sulh hukuk mahkemesinden, uyuşmazlıkların çözümlenmesini talep edebilecektir, ancak, ülkemizde mahkemelerin iş yoğunluğu ve uzun yargılama süreleri dikkate alındığında, uyuşmazlıkların kısa sürede sonuçlanabilmesi için, tahkim çözüm yolunun da uygulanabilir olması gerekmektedir. Tahkim şartının kabul edilmesi halinde, kat malikleri, yönetim planında tahkim şartına yer vererek, aralarında oluşan uyuşmazlıkların, tahkim yolu ile kısa sürede ve bilgi ve birikimine güvendikleri kişilerce çözülmesini sağlayabilirler³⁵⁴.

³⁵² PULAK , s. 540; Burada söz konusu para cezası, hukuk mahkemesi tarafından verilen disiplin ve tazmini nitelikte bir ceza olup, sabıka kaydına da geçmeyecektir; TOK, s. 386.

³⁵³ (YHGK. , 03.07.1974 T. , 1972/5 E. , 1450 K. ; Y. 5. HD. , 05.04.1976 T. , 1263 E. , 1443 K. <https://www.kazanci.com.tr/> , E. T. 21.12.2021).

³⁵⁴ BELEN, s. 222; "Kat mülkiyeti ilişkisinde kat malikleri oy birliği ile imzalayacakları yönetim planına, aralarında yönetim ile ilgili bir sorun çıktığı zaman uyuşmazlığın hakeme gidilerek çözüleceği yönünde tahkim şartı konulabilecektir. Planın bu konudaki hükmü geçerli olacak ve yönetime ilişkin diğer konu

Bir diğerk alternatif çözüml yolu da, ihtiyari arabuluculuk yoludur. Kat Mülkiyeti Kanununun 33.maddesi ile çözümlenecek uyuşmazlıklar, Yargıtayca tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri bir konu olarak kabul edilmediğinden, Arabuluculuk Kanununda yer alan “tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır” düzenlemesi ile çatışmaktadır. Buna göre, kat malikleri kurulu kararının iptali davası, arabuluculuğa konu olmaya elverişli değildir.

IV. Kanunun Yürürlüğe Girmesinden Önce Kat Mülkiyeti İhtiyacını Karşılaman Durumların Kat Mülkiyeti Kanununa Uydurulması

Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girmesinden önce, Kat Mülkiyeti ihtiyacını karşılayan 2 husus mevcuttur.

A. 6217 Sayılı Kanunla Değişik Tapu Kanunu’nun 26. maddesine göre Paylı Mülkiyet - İrtifak Rejimine Tabi Taşınmazlar:

Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmeden önce Medeni Kanun 838. maddesine göre paylı taşınmaz üzerinde paydaşlar, bir bölümün münhasır yararlanma yetkisini paydaşlardan birine devrederek, Kat Mülkiyeti ihtiyacını gidermekte idi. Kat Mülkiyeti

Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile, Medeni Kanun 838.maddeye göre İrtifak hakkı kurulması yasaklanmış olup, paylı mülkiyet - irtifak sistemi bertaraf edilmiştir³⁵⁵.

30.04.1967 Tarihli ve 1166 Sayılı Kanunla değiştirilen Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 51/1.maddesi ile daha önce kurulmuş paylı mülkiyet - irtifak ilişkisine tabi taşınmazların mülkiyetinin 02.01.1971 tarihine kadar Kat Mülkiyetine çevrilmesi ve sicile tescil ettirilmesini zorunluluğu getirilmiştir. Bu tarihe kadar gerekli işlemler yapılmayan taşınmazlar üzerinde bulunan irtifak hakkı, bu tarih itibariyle kanunen sona ermiş ve taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet devam etmiştir ancak paydaşların her zaman gerekli işlemleri yerine getirerek taşınmazı kat mülkiyetine çevirme hakları mevcuttur.

Paylı Mülkiyet - İrtifak Rejimine tabi taşınmazların, Kat Mülkiyetine geçişi için, bir paydaşın yazılı talebi yeterli görülmüştür. İrtifak kurulurken her bir bölüme öngülenen paylar, Kat Mülkiyeti kurulurken arsa payı olarak kaydedilmiştir.

olarak yönetim planın yasal içeriğinde yerini alacaktır. Yönetim planının içeriğini yönetime ilişkin, kat maliklerinin birbirlerine karşı hak ve yükümlülüklerinden oluşan konuların oluşturulması dolayısıyla planda tahkime başvuru olanağının yer alması, kamu düzeni ve buyuruculukla çakışmayacak bir düzenleme olacaktır.”

³⁵⁵ OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY, Eşya Hukuku, s. 816

B. Medeni Kanundan Önce Kurulmuş Hakların Kat Mülkiyetine Uyarlanması:

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 52. maddesinde, Medeni Kanun yürürlüğe girmeden önce oda mülkiyeti, hava hakkı gibi isimlerle kurulan hakların, Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe giriş tarihi olan 02.01.1966'dan itibaren üç yıl içinde Kat Mülkiyeti Kanununa uydurulması gerektiğini düzenlenmiş, süre 02.01.1969 tarihinde bitmiştir.

Bu hakların Kat Mülkiyeti Kanununa uyarlanması, hak sahiplerinin anlaşması ile olabileceği gibi üç yıllık süre içerisinde tarafların anlaşamaması halinde re'sen yapılmıştır.

Hak sahiplerinin anlaşması ile Kat Mülkiyetine geçiş yapılacağı hallerde, hak sahipleri anlaşarak öncelikle taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet kurmakta, akabinde bu taşınmaz Kat Mülkiyeti Kanununun 12.maddesine göre Kat Mülkiyetine çevrilmektedir.

Yalnızca hava hakkının mevcut olduğu, Kat Mülkiyetine uygun bir yapı bölümü bulunmaması halinde ise, hak sahibinin hiçbir bedel ödemeksizin arsa üzerinde paydaş kaydedilmesi suretiyle kat irtifakına çevrilerek kütüğe tescil edilmesi ile Kat Mülkiyeti Kanununa uygunluk sağlanmıştır.

Üç yıllık süre içinde Kat Mülkiyeti Kanununa uyum sağlanamaması halinde, hak sahiplerinden birinin talebi üzerine veya re'sen kat mülkiyeti veya kat irtifakına geçiş sağlanmıştır.

Re'sen kat mülkiyeti veya kat irtifakına geçiş hallerinde, tapu idaresi durumu hak sahiplerine bildirir, hak sahipleri, kendilerine bildirilmesinden itibaren 1 ay içinde sulh mahkemesinde dava açarak itiraz edebilirler.

SONUÇ

Kat Mülkiyetinde Yönetim konusu ele alınmış bazı değişiklikler isabetli ve yeterli iken bazılarının daha detaylı olabileceği görülmüştür. Eksik olan hususlar tarafımızca ele alınmış ve öneriler getirilmiştir.

Yakın zamanda yaşadığımız deprem felaketleri, özellikle mevcut yapılarda, gerekli tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarını yapabilmek için Kat Mülkiyeti Kanunda ve Yapı Denetim Yönetmeliklerinde kanuni değişikliklerin yapılmasını zorunlu hale getirmiştir. Eski binalar yapı denetim yönetmeliğine uygun hale getirilmelidir; yeni yapılan binalarda ise taşıyıcı sistem parçaları olan kolon, kirişler vs. ile ilgili onarım ve tadilat işlerine izin verilmemelidir. Binanın taşıyıcı sistemini olumsuz etkileyen bu gibi tadilat ve tamiratlardan kaçınılmalıdır. Kanuni önlemler alındığı takdirde ülkemizde yaşanan depremlerde can kaybı en aza indirilecektir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunda 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklikler isabetli olmakla birlikte yapı denetim kanunları doğrultusunda daha kapsamlı değişiklikler yapılmalı; ülkemizdeki eski ve yeni tüm binalar depreme dayanıklı hale getirilmeli can ve mal kaybı en aza indirilmelidir.

KMK m. 19/2’de anagayrimenkulün ortak yerlerinde yapılacak inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte badana veya boya yaptıramayacağı öngörülmüş iken 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunda “kat maliklerinin hepsinin rızası aramakta” iken bu çoğunluk 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunda “ kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olarak” değiştirilmiştir. Burada beşte dördün dışında kalan beşte birlik kat maliklerinin mülkiyet hakkına müdahale söz konusudur. Bu nedenle KMK. 19/2’ye göre yapılacak değişikliklerin oybirliği ile yapılması bizce daha uygun olacaktır. Paylı mülkiyete baktığımızda paylı mal üzerinde olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar TMK. m. 692/1’e göre yapılması pay sahiplerinin oybirliği ile kararıyla mümkündür.

Kat malikleri kurulunda oy hakkı sadece kat maliklerine aittir. Oysaki konut hakkında zaman zaman verilmesi gereken kararlar kat malikini değil de orada oturan kiracı, oturma hakkı sahibini ya da intifa hakkı sahibini ilgilendirebilir. Şu halde yapılması gereken sözleşme ve yönetim planı dâhilinde bu kişilere oy hakkı tanınmasıdır. İntifa ve oturma (sükna) sahipleri “irtifaka bağlı borç” ilişkisine göre yönetim planına bağlı kılınmışlardır (KMK. m. 18/2). Bu sebepten ötürü konut hakkında verilmesi gereken kararlarda söz hakkı sahibi olmalıdır.

Yönetici denetçilik ilişkisine göre, kat malikleri kurulu toplantısına katılan kat malikleri, denetim raporu yardımıyla toplantı öncesinde yöneticiyi ibra edip etmeyecekleri konusunda bilgi sahibi olmaktadır. Uygulamada bu denetim raporu hiç hazırlanmamakta, komşuluk ilişkilerinin etkisiyle de bu kurum işlememektedir. Denetim raporunun hazırlanıp; tebliğ edilmemesinin hukuki bir yaptırımı olmalıdır. Özellikle toplu sitelerde bu durum kötüye kullanılmakta, onca kat malikinden toplanan aidatların nereye, nasıl kullanıldığı bilinmemektedir.

Son olarak; son yıllarda yaygınlaşan bina yönetim şirketlerinin göreve getirilmesi için yönetim kurulu kararı yeterli olmamalıdır. Uygulamada karşımıza sıkça çıkan bina yönetim şirketleri KMK. m. 34' de uygun olarak kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı çoğunluğu ile dışarıdan atanan bir yönetici gibi göreve getirilmelidir.



KAYNAKÇA

- Akipek, Arcak, Jale ve Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, Beta Yayıncılık, İstanbul 2009.
Ali ve Celal Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 1976.
- Arcak, Ali, *Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti*, Seçkin Yayınevi, Ankara 1983.
- Arda, Fisun, “Kat Mülkiyeti”, *Ankara Barosu Dergisi*, S. 2, Y. 30, Ankara 1973.
- Arpacı, Abdülkadir, *En Son Değişikliklerle Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu- Devre Mülk Sistemi*, Üçüncü Baskı, İstanbul 1990, (Arpacı, Devremülk).
- Arpacı, Abdülkadir, “Kat Malikleri Kurulunun Geçersiz Kararları İİK. 68 Hükümünde Gösterilen Belgelerden Sayılır mı?” , Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008 (Kat Malikleri Kurulu Kararları), 123-130.
- Arpacı, Abdülkadir, “Paylaşırmanın Kat Mülkiyetine Çevrilme Suretiyle Yapılmasına İlişkin Bazı Önemli Sorunlar ve Çözüm Yolları”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. 14, S. 4, Haziran, Ayyıldız Matbaası Ankara 1988. (Paylaşırmanın Kat Mülkiyetine Çevrilmesi), s. 45-51.
- Arpacı, Abdülkadir, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul 1984. (Kat Mülkiyeti)
- Arpacı, Abdülkadir, *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yaralanma ve Yönetim*, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1990. (Müşterek Mülkiyet)
- Arslan, İlknur ve Mustafa Kırmızı; *Kat Mülkiyeti Kanun Şerhi*, Bilge Yayınevi, Ankara 2012.
- Ayan, Mehmet, *Eşya Hukuku 2- Mülkiyet*, 9. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara Ekim 2016.

- Aybay, Aydın, “Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler”, *T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1997/1998- 2007/2008 Üniversitemizin ve Fakültemizin 10. Yıl Kuruluş Armağanı, S.2008/1, İstanbul, s. 351-367.
- Ayyıldız, Güneş, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 80, S. 2, İstanbul 2006.
- Belen, Herdem, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar”, *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 499-541.
- Biyar, Özgür, Apartman ve Site Yönetimleri İçin Hukuki ve Mali Rehber, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara 2006.
- Can, Saffet, “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler” , *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.77, İstanbul 2008.
- Daylık, Kadir, *Apartmanlar- Siteler- İş Merkezleri- Uydu Kentler- Devremülkler için Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı*, Legal Yayıncılık, Ankara 2007.
- Demir, Hülya, “Taşınmaz Değerlenmesi Kadastro İlişkileri”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, *II. Türkiye Kadastro Kongresi-2008 21-23 Mayıs 2008*, Ankara, s. 3.
- Deynekli, Adnan, “4949 Sayılı Kanunla Değişik İcra Ve İflas Kanuna Göre Adi Ve Rehinli Alacakların Sırası”, *Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara 2005, s. 199-204.
- Erbek, Cevdet, “Kat Mülkiyetinde Gelirlerin ‘Gecikme Tazminatı’ İle Tahsili Müeyyidesi”, S.1984/4, Y.41, Ankara 1984, 576-581.
- Eren, Fikret, *Mülkiyet Hukuku*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2016.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.
- Ertaş, Şeref, *Eşya Hukuku*, 10. Baskı, Fakülteler Yayınevi, Ankara 2012.
- Esener, Turhan ve Kudret Güven; *Eşya Hukuku*, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2012.

- Germeç, Mahir Ersin, “Kat Mülkiyeti Yasasının 42. Maddesi Hükmüne Göre, Ana Taşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilikler ve Eklemeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 3, S. 21, Ankara, Mayıs 2008. (Faydalı Yenikler ve Eklemeler)
- Germeç, Mahir Ersin, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 8. Baskı, Ankara Ocak 2019. (Kat Mülkiyeti)
- Gökalp, Şerafettin, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Y. 3, S. 18, Ankara Şubat 2008 (Değişiklikler),
- Gökalp, Şerafettin, *Yöneticinin El Kitabı*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014.
- Gökçe, Abbas, “Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanmasından Doğan Güçlükler ve Çözüm Yolu”, *Yasa Hukuk Dergisi*, C. 1, S. 8, Ağustos 1978; s.1365-1367.
- Gökçe, Erdoğan, “Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasından Doğan Ortak Gider Alacağı Davası Nasıl Hazırlanır ve Nasıl İncelenir?”, *Yargıtay Dergisi*, C. 21, S. 1-2, Ankara Ocak-Nisan 1995, 171-178.
- Gökmar, Hikmet, *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*, 2. Baskı, Ankara 1991.
- Hatemi, Hüseyin ve Aydın Aybay, *Eşya Hukuku*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- Hatemi, Hüseyin, *Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı*, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991.
- Kaçak, Nazif, *Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukukunun Eşya Hukukuna İlişkin Hükümleri*, Ankara 2006.
- Kaşıkcı, Osman. “Mecelle’de Kat Mülkiyeti”, *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, S. 1, 75. Yıl Armağanı, Erzincan, 1998, s.134-145.
- Karahasan, Mustafa Reşit, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Arıkan Yayınevi, Ankara 2009.
- Karahacıoğlu, Haydar Ali ve Ahmet Velioğlu, *Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Adalet Yayınevi, Ankara 2009.

- Karslı, Medeni Muhakeme Hukuku, Alternatif Yayınları, 4. Baskı, İstanbul 2014.
- Keser, Yıldırım, *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim*, Bilge Yayınevi, Ankara 2006.
- Köktürk, Erol ve Erdal Köktürk , Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri, *Jeodezi ve Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2007/2, S. 97, Ankara, s. 62.
- Köprülü, Bülent ve Selim Kaneti, “Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi* 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973; s. 317-334.
- Köseoğlu, Haluk, “Kat Mülkiyetinin Getirdiği Güçlükler”, *Ankara Barosu Dergisi*, S.1; Y. 24, Ankara 1967, s. 41-45.
- Kurşat, Zekeriya, “Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması”, *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan*, C. 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, 1177-1188.
- Kuru, Baki, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 28. Baskı, Ankara 2014.
- Kuntalp, Erden, Karışık Muhtevalı Akit-Doçentlik Tezi, 1971, Ankara, s 9.
- Mardin , Ebül’ula , *Kat Mülkiyeti*, İstanbul, 1948.
- İnal, Nihat, “Apartman , Blok Yapılar, Devremülk Davalarının Çözümü”, Kartal Yayınevi, Ankara 2003.
- Odyakmaz, Nevzad A. , *Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı*, 4. Baskı, Alfa Basım Yayım Dağıtım Ankara 1997.
- Odyakmaz, Nevzad A. , *Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Beta Yayıncılık,Ankara 2008.
- Oğuzman, Kemal, *Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir*, Eşya Hukuku, 19. Baskı , Filiz Kitabevi , İstanbul 2016.
- Oğuzman, M. Kemal. , *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi*, İstanbul 1958.

- Özdemir, Durmuş, Açıklamalı- İctihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı, 1. Baskı, Ankara 2001.
- Özmen, Saba ve Hafize Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişikleri Şerhi ve Eleştirisi, Haziran 2010 İstanbul.
- Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay ve Meral Sungurtekin Özkan, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.
- Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes, Medeni Usul Hukuku Yetkin Yayınları, 14. Baskı, Ankara, 2013.
- Pulak, T. Murat, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.
- Reisoğlu, Sefa, Kat Mülkiyeti, 4. Baskı, Ankara 1976. (Kat Mülkiyeti)
- Reisoğlu, Sefa, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarısı*, Ankara, 1963. (Türk Kanun Tasarısı)
- Ruhi, Ahmet Cemal, Sözleşmeler Hukuku 1. Cilt, Seçkin Yayınevi, Ankara, Ağustos 2013.
- Sağlam, İpek, “Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan*, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009; s. 1351-1372.
- Saruhan, Özkan Nimet, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar* Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007.
- Saygı, Cemal, Kat Mülkiyeti Yasası: *Değişiklik Önerileri ve Uygulama Eleştirileri*, No:68, S.2, İzmir Nisan 2003; s. 24-37.
- Sirmen, A. Lale. Eşya Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2016.
- Sungurbey, İsmet, Kat Mülkiyeti Temel Sorunları, *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Yıl:1, S. 2, İstanbul 1968; s. 150-161.
- Şengün, Kemal Oğuz, Kat Mülkiyetinde Gider Sorunları, *Adalet Dergisi*, Y. 60, S. 2, Ankara, Şubat 1969, s.82-89.
- Taylan, Arzu, “Zorunlu Deprem Sigortası ve Kentsel Risk Yönetimi”, *Planlama*, s. 2007/2, s. 25.

- Tekinay, Selahattin Sulhi, *Kat Mülkiyeti*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 1991.
- Temir, Arif, *Apartman Yönetimi ve Kapıcılar*, Ankara 2009
- Tok, Türker, *Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*, Terazi Hukuk Dergisi, Y. 3, S. 17, Ankara Ocak 2008.
- Tuzcuoğlu, Tuğçe, *Kat Mülkiyeti Kanuna Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümleri Değerlendirilmesi*, Yaşar Üniversitesi Dergisi, Y. 2013, C. 8 Sayı Özel, 2673-2706.
- Türkmen, Ahmet, Burak Keçecioğlu, “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, Özel Sayı, Şeref Ertaş’a Armağan, Cilt II, İzmir, 2017.
- Yalçın, Ayhan, *Apartman Yöneticisinin El Kitabı*, Geçit Kitap evi İstanbul, 2008.
- Yavuz, Nihat, *5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Toplu Yapıların (Sitelerin) Yönetimi*, Adalet Yayınevi Ankara 2009.
- Yıldırım, Mehmet Kamil ve Nevhis Deren Yıldırım, *İcra ve İflas Hukuku*, Beta Yayınları, 6. Bası, İstanbul, Nisan 2015.
- Yücesoy, Zeynep, “Yeni Kat Mülkiyeti Yasasına Bakış”, *Hukuk Gündemi Dergisi*, S. 9, Ankara, Bahar 2008, s. 49-52.
- Kazancı, www.kazanci.com.tr
- Sinerji, www.sinerjimevzuat.com.tr