

**İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM PLANI

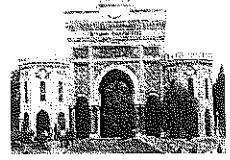
**TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. HALUK N. NOMER**

**CEMİLE BOZKURT
2501070523**

İSTANBUL-2010



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MÜDÜRLÜĞÜ



TEZ ONAYI

Enstitümüz **ÖZEL HUKUK** Anabilim Dalında ders dönemindeki Eğitim - Öğretim Programını başarı ile tamamlayan **2501070523** numaralı **CEMİLE BOZKURT**'un hazırladığı "**KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM PLANI**" konulu **YÜKSEK LİSANS/ DOKTORA TEZİ** ile ilgili **TEZ SAVUNMA SINAVI**, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 15.Maddesi uyarınca **09.12.2010 Perşembe** günü saat **10.00**'da yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin**KABUL**.....'ne* **OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA** karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	KANAATI(*)	İMZA
PROF.DR.HALUK NAMİ NOMER	KABUL	
PROF.DR.GÜLÇİN ELÇİN GRASSİNGER	KABUL	
DOÇ.DR.BAKİ İLKAY ENGİN	KABUL	
DOÇ.DR.SUAT SARI	KABUL	
YRD.DOÇ.DR.ERTUNÇ ŞİRİN	KABUL	

ÖZ

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmada “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı” hususu incelenmiştir. Yönetim planı ana taşınmaza ilişkin yönetsel ve düzenleyici kurallar koyan bir belgedir. Bu belge uyuşmazlık çıkmasını önlemeyi hedeflemekte ve uyuşmazlık çıkması halinde çözüm için yol göstermektedir. Bu çalışmada Kat Mülkiyeti Hukukunda önemli bir yere sahip bu belgenin işlevi, hukuki niteliği, konusu, yapılışı, değiştirilmesi ve iptali üzerinde durulmuştur.

ABSTRACT

In this study, which has been prepared as a master thesis at Istanbul University Social Sciences Institute, “Management Plan in Condominium Ownership” has been examined. This plan is a document which establishes administrative and regulatory rules about main real estate. This document aims to prevent disputes and is also a guide for solution in the event of arising disputes. In this study we try to focus on function, legal theory, subject, structure, modification and annulment of this document, which is important for Condominium Ownership Law.

ÖNSÖZ

Bu tez İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı bünyesinde hazırlanmıştır. Tezin amacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planını tüm unsurları ile birlikte ele almaktır. Bu amaçla, esas olarak Kat Mülkiyeti Hukuku alanında konu ile ilgili eserler ve monografiler, Yargıtay kararları incelenmiş ve bunlardan yararlanılmıştır.

Çalışmamızda yönetim planı genel olarak ve toplu yapılarda olmak üzere ikili bir ayrımla incelenmiştir. Konunun incelenmesi sırasında tek parsel tek yapıya ilişkin yönetim planına ilişkin birçok eserden faydalanılmıştır. Ancak toplu yapı yönetim planına ilişkin olarak pek fazla esere rastlanmamıştır. Zira, “toplu yapı” kavramı da ancak 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanun’ a eklenen “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlıklı dokuzuncu bölüm ile yasal alt yapıya kavuşmuştur. Uygulamada Yargıtay kararları da henüz toplu yapı yönetim planına ilişkin hususlarda yol gösterici nitelikte değildir. Çalışmamızda yönetim planı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanunu değiştiren kanunlar çerçevesinde ele alınmıştır.

Çalışmamızda toplu yaşamda ortaya çıkan veya çıkabilecek sorunlara değinilmiştir. Yönetim planının unsurlarına yer verilmek suretiyle bu sorunlara yaklaşmıştır. Yönetim planının işlevi, hukuki niteliği, konusu yapılışı, değiştirilmesi ve iptali ele alınırken doktrindeki eleştirilere ve görüşümüze yer veren bir çalışma ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Bu çalışmanın hazırlanması sırasında bana her zaman yol gösteren ve hukuki bilgisi yanı sıra manevi desteğini de esirgemeyen Sayın Danışman Hocam Prof. Dr. Haluk N. Nomer’e çalışmama yapmış olduğu katkılardan ötürü teşekkürlerimi sunuyorum.

İÇİNDEKİLER

ÖZ - ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ.....	iv
İÇİNDEKİLER.....	v
KISALTMALAR.....	vii
GİRİŞ.....	1
§.I. YÖNETİM PLANININ İŞLEVİ, HUKUKİ NİTELİĞİ.....	7
A. Yönetim Planının İşlevi.....	7
B. Yönetim Planının Hukuki Niteliği.....	8
1. Yönetim Planını Kuran İşlemin Hukuki Niteliği.....	9
a. Sözleşme Görüşü.....	9
b. Karar Görüşü.....	16
(1) Kat Malikleri Birliği ve Karar.....	17
(2) Genel Olarak Karar ve Sözleşme Arasındaki Başlıca Farklar.....	18
(3) Yönetim Planının Norm Niteliği.....	19
(4) Yönetim Planını Kuran İşlemin Norm Koyan Bir Karar Olması.....	19
2. Yönetim Planının Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi.....	23
3. “Yönetim Planı” Deyimi	24
§. II. YÖNETİM PLANININ KONUSU, YAPILIŞI.....	26
A. Yönetim Planının Konusu.....	26
1. Genel Olarak.....	26
a. Zorunlu Unsurlar.....	27
b. İsteğe Bağlı Unsurlar.....	29
2. Toplu Yapılarda.....	32
a. 5711 Sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Yapılan Değişiklikten Önce.....	33
(1) Tek Parsel Üzerindeki Birden Fazla Yapı Bakımından.....	33
(2) Birden Fazla Parsel Üzerindeki Birden Fazla Yapı Bakımından.....	34
b. 5711 Sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Yapılan Değişiklikten Sonra.....	36
(1) Genel Olarak.....	36
(2) Zorunlu ve İsteğe Bağlı Unsurlar	38
i. Genel Olarak.....	38
ii. Yönetim Tarzı Bakımından.....	42

	a. Blok Kat Malikleri Kurulu.....	44
	b. Ada Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu.....	44
	c. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu.....	44
	d. Geçici Yönetim Kurulu.....	45
B.Yönetim Planının Yapılışı		47
1. Genel Olarak.....		47
a. Yönetim Planının İmzalanması.....		49
b. Yönetim Planının İmzasından Kaçınılması.....		49
(1) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51/III madde Hükmünün Kıyasen Uygulanması İle Hakimin Müdahalesine Başvurulması.....		51
(2) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10/V Madde Hükmünün Kıyasen Uygulanması İle Paylaştırma Davası Açılması.....		53
(3) İfa Davası Açılması.....		55
2. Toplu Yapılarda.....		56
§ III. YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ, İPTALİ.....		58
A.Yönetim Planının Değiştirilmesi		58
1. Genel Olarak.....		58
a. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Değiştirilmesi Hususunda Hakimin Müdahalesine Başvurulması.....		61
b. Yönetim Planı Değişikliğinin Tapunun Beyanlar Hanesine Kaydedilmesi.....		64
2. Toplu Yapılarda.....		65
a. Toplantı Yeter Sayısı.....		67
b. Toplantı Oya Katılım Esası.....		71
c. Bağımsız Bölümden Yararlanan Kişilerin Durumu.....		73
d. Değişiklik Bakımından Temsilciler Kurulunun Yetkisi.....		74
e. Yönetim Planının Uyarlanması.....		74
B.Yönetim Planının İptali		76
1. Genel Olarak.....		76
a. Butlan Yaptırımı.....		76
b. İptal Yaptırımı.....		79
(1)Yönetim Planındaki Ortak Yerlerin Kullanımına İlişkin Düzenlemelerin İptali.....		81
(2) Ortak Yerlerin Kullanımına İlişkin Düzenlemelerin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. Maddesi Bakımından Değerlendirilmesi.....		85
2. Toplu Yapılarda.....		88
SONUÇ.....		91
KAYNAKÇA.....		95

KISALTMALAR

a.g.e.	:	adı geçen eser
ABD.	:	Ankara Barosu Dergisi
AÜHFD.	:	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BK.	:	Türk Borçlar Kanunu
b.	:	bent
bkz.	:	bakınız
bs.	:	bası
C.	:	Cilt
dpn.	:	dipnot
E.	:	Esas
EMK.	:	Eski Medeni Kanun
f.	:	fıkra
HD.	:	Hukuk Dairesi
İBD.	:	İstanbul Barosu Dergisi
İÜHF.	:	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İÜHFM.	:	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	:	Karar
KMK.	:	Kat Mülkiyeti Kanunu
MK .	:	Türk Medeni Kanunu
md.	:	madde
MBD.	:	Manisa Barosu Dergisi
No.	:	Numara

RG.	:	Resmi Gazete
s.	:	sayfa
S.	:	Sayı
T.	:	Tarih
TBB.	:	Türkiye Barolar Birliği
TBBD.	:	Türkiye Barolar Birliği Dergisi
THD.	:	Terazi Hukuk Dergisi
vd.	:	ve devamı
Y.	:	Yargıtay
YİBGK	:	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
YHGK	:	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
y.y.	:	yayınevi yok
5711 Sayılı Kanun	:	5711 Sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun
5912 Sayılı Kanun	:	5912 Sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.

GİRİŞ

Sanayileşme ve şehirleşme toplu yaşamı şekillendirmiştir. Önceleri tek katlı yapılar inşa edilmesi suretiyle yapılaşma görülmüştür¹. Zaman içerisinde konut ve işyeri ihtiyacının baş göstermesi neticesinde tek katlı müstakil yapılardan vazgeçilmiştir. Tek katlı yapıların yerini çok katlı yapılar almaya başlamıştır. Toplu yaşam ve yapılaşma kat mülkiyeti hususunun ele alınmasını gündeme getirmiştir². Ülkemizde kat mülkiyeti kurumu Medeni Kanun bünyesinde düzenlenmemiş olup, bunun yerine kat mülkiyetinin ayrı bir kanunla düzenlenmesi yoluna gidilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 23.06.1965 tarihinde kabul edilerek, 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ana taşınmazın yönetimine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Bu düzenlemeler içerisinde yer alan yönetim planı, yönetimin nasıl yürütüleceğini gösteren kurallar bütünüdür. Kat malikleri ana taşınmazda ortaya çıkan yönetime ilişkin hususlar çerçevesinde birbiriyle sıkı ilişkiler içerisinde olmuştur³. Ancak, birbirinden farklı yaşam tarzına veya kültüre sahip kişilerin belirli bir düzen sağlama çabası, toplu yaşamdan kaynaklı bir takım uyuşmazlıkların çıkmasını da muhtemel kılmıştır. Yönetim planı, muhtemel görülen uyuşmazlıkların önüne geçilmesini sağlayacak ve uyuşmazlık çıkması halinde çözüm için başvurulacak önemli bir belgedir. Bir kere yönetim planı yapıldı mı, yönetim planı

¹ Taşınmazların bölünmesi, yatay ve dikey olmak üzere iki şekilde sınıflandırılmıştır. Yatay bölünme, bir binanın zemine paralel çizgilerle belirli katlar halinde kısımlara ayrılması şeklinde ifade edilmiştir. Dikey bölünmede ise bölme çizgilerin yukarıdan aşağıya doğru uzanması şeklinde belirtilmiştir. Bkz: Abdülkadir Arpacı, "Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim", Bedir Yayınevi, 1984, s.1, dpn.1; Yatay kat mülkiyeti ile ilgili sorunlara genel bir bakış için bkz. E.Saba Özmen, "Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu ve Yatay Kat İrtifakında Doğurduğu Sorunlar", TBBD., 1992/2 s.182 vd.

² Kat Mülkiyeti meselesinin ele alınmasına ilişkin olarak bkz. Ebül'ula Mardin, "Kat Mülkiyeti", İstanbul 1948 s.7 vd; Kemal Oğuzman, "Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi", İstanbul 1958 s.1 vd; Kemal Oğuzman, "Kat Mülkiyeti Kanun Tasarısı Hakkında", İÜHF. C.:XXVIII, S.:4, İstanbul 1954, s. 342 vd; Kemal Oğuzman, "Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiyede Hazırlanan Kanun Tasarılarının İncelenmesi, Tahlil ve Tenkidi", İÜHF., C.:XXV, S.:1-4, İstanbul 1959, s.1 vd.

³ M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, "Eşya Hukuku", 12. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2009, s.537.

hükümleri kanunun emredici kurallarına açıkça aykırı olmadıkça, mahkemece iptal edilmedikçe, değiştirilip kaldırılmadıkça yönetime ilişkin uyuşmazlıklarda öncelikle uygulanacaktır⁴.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu tek parsel tek yapı düşüncesinden hareketle hazırlanmıştı. Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken tek veya birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapının toplu halde yönetimi düzenlenmemişti. Bu nedenle tek veya birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapıya ilişkin yönetimden kaynaklı uyuşmazlıklarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanamamıştı. Yönetimden kaynaklı uyuşmazlıklar genel hükümler doğrultusunda çözüme kavuşturulmuştu. Ancak, değişen ihtiyaçlar çerçevesinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bir kısım değişiklikler yapılmıştır. Önce 13.04.1983 tarihli Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 2814 sayılı Kanun çerçevesinde Kat Mülkiyeti Kanunu'na "*Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler*" başlığı altında Ek 3'üncü madde eklenmişti. Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen Ek 3'üncü madde sayesinde tek parsel üzerindeki birden çok yapıda kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanması mümkün olmuştu. Ancak, 2814 sayılı Kanun ile eklenen Ek 3'üncü madde birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının yönetimine yönelik bir düzenleme getirmemişti. Bu nedenle birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının yönetiminde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanamamıştı. Öte yandan, birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapının kat malikleri, çoğunlukla müşterek yönetimi yürütmek üzere bir araya gelmiş ve yönetimin yürütülmesine ilişkin anlaşma sağlayarak, kendi aralarında yazılı bir belge tanzim ve imza etmişlerdir. Yönetimin nasıl yürütüleceğini gösteren bu belge çoğunlukla yönetim planı olarak ifade edilmişti. Ancak, birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapıda, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanması mümkün olmadığından, bu belge Kat Mülkiyeti Kanunu'nda

⁴ "...Kat Mülkiyeti Yasasının 28. maddesi hükmüne göre yönetim planı ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçinin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat malikleri ile onların küllü ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçiyi bağlayan bir sözleşme hükmünde olup yasanın emredici kurallarına açıkça aykırılık bulunmadıkça ve mahkemece iptali ya da kat malikleri kurulunca değiştirilip kaldırılması söz konusu olmadıkça kat malikleri arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümlenmesinde öncelikle uygulanması esastır..." Y. 18. HD. 06.03.2003 T. 89 E., 1580 K.. (T. Murat Pulak "*Açıklamalı- İctihath- Örnekli- Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*", 4. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2008, s.345.) Aynı zamanda bu karar için bkz. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

düzenlenmiş ve öngörölmüş yönetim planı ile aynı mahiyette değildi. Aynı şekilde, ayrı ayrı parseller üzerinde bulunan bloklardaki bağımsız bölüm maliklerinin toplanarak yaptıkları yönetici seçimi ve alınan kararlar da geçerli değildi⁵.

Bununla birlikte, Yargıtay birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının kat maliklerinin kendi aralarında vardıkları anlaşmaya göre yönetimi yürütmelerine yasal bir engel görmemiştir⁶. Ancak, yönetime ilişkin uyuşmazlıkların genel hükümler doğrultusunda çözüme kavuşturulması gereği belirtilmiştir⁷. Kat maliklerinin kendi aralarında yönetime ilişkin yazılı bir belge ile anlaşma sağlaması ve buna yönetim planı adı vermiş olmaları, birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının yönetimine Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanunda düzenlenen yönetim planına ilişkin hükümlerin uygulanması sonucunu yaratmamıştı⁸.

⁵ "...634 sayılı Kanun'un ek 3. maddesine göre, yaygın kat mülkiyeti ancak aynı parseller üzerinden yapılan birden fazla binalarda kurulabilir. Tarafların maliki buldukları bağımsız bölümler iki ayrı parsel üzerinde inşa edilen iki ayrı blokta bulunmaktadır. Bu itibarla, kat mülkiyeti hükümlerinin her blok için birbirinden bağımsız olarak ayrı ayrı uygulaması, yönetici seçiminin de her blok'un bağımsız bölüm maliklerinin ayrı ayrı yapacakları toplantılarda seçilmesi gerekir. Ayrı ayrı parseller üzerinde bulunan bloklardaki bağımsız bölüm maliklerinin bir kurul halinde toplanarak yaptıkları yönetici seçimi ve alınan kararlar geçerli değildir..." Y. 5. HD. 02.05.1991 T. 3527 E., 14433 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

⁶ "...Bazı hallerde ayrı ayrı parsellerin üzerinde kurulu kat mülkiyeti bağımsız bölüm malikleri "site" adı altında bir araya gelerek müşterek bir yönetim kurabilirler. Böyle bir mülkiyet ve yönetim rejimi Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun değil ise de, site sakinlerinin aralarında yapmış olabilecekleri bir sözleşme ile sitelerini yönetmelerine yasal bir engel yoktur..." Y. 18. HD. 19.12.1996 T. 10647 E., 11527 K.; Y. 3. HD. 20.09.2004 T. 9157 E., 9403K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

⁷ "...634 sayılı Kanunda öngörölen kat mülkiyeti ancak tek parsel üzerindeki yapı ve yapılarda kurulabileceğinden yönetim planı tek parseldeki kat malikleri arasında yapılmış ise uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, bir çok parsel üzerinde kurulu sitedeki yapıların malikleri arasında yönetim planı düzenlenmiş ise, uyuşmazlığın, genel hükümlere göre çözümlenmesi zorunludur..." Y. 12. HD. 30.06.2003 T. 13156 E., 15564 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr
"...Dosyada toplanan bilgi ve belgelerden özellikle toplu yapı yönetim planı içeriğinden toplu yapının birden çok ada ve parseller üzerinde kurulmuş bulunduğu ve davanın bu toplu yapının üst yönetimince dava konusu edilen blok yönetimine karşı açıldığı anlaşılmalı taraflar arasındaki uyuşmazlıkta Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerinin uygulanamayacağı, davaya genel hükümler çerçevesinde -değeri de gözetilerek- Asliye Hukuk Mahkemesinde bakılacağı gerekçesiyle mahkemece görevsizlik kararı verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur..." Y. 18. HD. 22.03.2005 T. 10672 E., 2576 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

⁸ "...Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı ancak bir parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebilir. Birden çok parsel maliklerinin bir araya gelerek müşterek kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurmalarına yasal olanak bulunmamaktadır. Bu nedenle de Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri bu gibi müşterek yönetimlerde uygulanmaz..." YHGK. 01.11.2000 T. 13-1314 E., 1606 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

İnşaat sektöründeki inşai faaliyetlerin yoğunluğu, çeşitliliği ve bunun yanı sıra bu faaliyetleri destekleyen ekonomik koşulların cazip hale getirilerek sunumu, toplu yapılara yönelik talebi artırmıştır⁹. Toplu yapıların büyük bir bölümü, birden fazla parsel üzerinde birden çok yapıyla beraber yüzme havuzu, spor salonu, kafeterya, sinema salonları ve alışveriş merkezi gibi alt yapı tesisi ve bağlantılı birden çok yapıdan meydana gelmeye başlamıştır. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu gelişen bu oluşumun ihtiyaçları karşılayamamıştır¹⁰. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının yönetimini kapsamaması ve ihtiyaçlara cevap vermemesi Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılması ihtiyacını yaratmıştır. Toplu yapıya ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesi gerekliliği karşısında Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 sayılı Kanunla, Kat Mülkiyeti Kanunu'na "*Toplu Yapıya İlişkin Özel Hükümler*" başlıklı dokuzuncu bölüm eklenmiştir. Aynı zamanda, Kat Mülkiyeti Kanunu'na 2814 sayılı Kanun ile eklenen Ek 3'üncü madde 5711 sayılı Kanunu'nun 24. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 sayılı Kanun ile birlikte gerek tek parsel gerekse birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının toplu halde yönetiminde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanabilir hale gelmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun dokuzuncu bölümü toplu yapılara ilişkin olup, "Yönetim Planı ve Değiştirilmesi" başlıklı 70.'inci madde bu bölüm içerisinde yer almaktadır.

⁹ Özel teşebbüs yanı sıra Başbakanlığa bağlı tüzel kişiliğe sahip nitelikteki Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) de toplu yapılara yönelik talebin artmasında etkili olmuştur. 02.03.1984 T. ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na 09.04.1990 T. ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname maddeleri eklenmesi suretiyle kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, konut inşaatı ile inşai faaliyetleri desteklemek, konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak, kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak suretiyle konut yapımına destek olmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 01.01.2003 tarihinden 01.04.2010 tarihine kadar yedi sene içinde toplam 430.000 konut inşa etmiştir. TOKİ hakkında genel açıklamalar için bkz. Ferhat Canpolat/Seçkin Topuz, "**Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Tarafından Yapılan Konut Satımına İlişkin Sözleşmenin Hukuki Niteliği ve Geçerliliği Sorunu**", AÜHFD., C.:57, S.:3 Ankara 2008, s.168; ayrıca ayrıntılı bilgi için bkz. www.toki.gov.tr toplu yapılara yönelik talebin artmasında etkili bir diğer tüzelkişi TOKİ iştiraki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'dir. İştiraki bulunduğu TOKİ'nin önümüzdeki dönem için 500 bin konut hedefi doğrultusunda proje çalışmalarına hız veren Emlak Konut GYO, 50 bin konuta ulaşmayı planlamaktadır. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. www.emlakgyo.com.tr

¹⁰ Erdoğan Gökçe, "**Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları**", İBD., C.:83, S.:2, İstanbul 2009, (Kısaltma: Ortak Gider) s.709.

Bu madde ile ada, parsel veya yapı sayısı ne olursa olsun toplu yapı yönetiminin tek bir yönetim planı çerçevesinde yürütüleceği düzenlenmiştir.

Kat mülkiyeti hukuku açısından yönetsel işlevi düzenleyen “yönetim planı”, işlevi, hukuki niteliği, konusu, yapılışı, değiştirilmesi, iptali gibi hususlar bağlamında başlı başına önemlidir. Bu önem çerçevesinde gerek kat mülkiyeti hukuku gerek de toplu yaşam açısından etkin bir role sahip yönetim planı çalışma konumuzu oluşturmaktadır. Çalışmamızda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu Kanun’u değiştiren Kanunlar çerçevesinde yönetime ilişkin uyumsuzlukların çözümünde yönetim planının etkisi üzerinde durulacaktır.

Çalışma konumuz üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde yönetim planının işlevine ve hukuki niteliğine yer verilecektir. Yönetim planının hukuki niteliğine ilişkin olarak yönetim planını kuran işlemin hukuki niteliği sözleşme görüşü ve karar görüşü çerçevesinde ele alınacaktır. Yönetim planının beyanlar hanesinde gösterilmesi ile yönetim planı deyimi de bu bölüm içerisinde incelenecek konular arasındadır.

İkinci bölümde yönetim planının konusuna ve yapılışına yer verilecektir. Yönetim planının konusu ve yapılışı, genel olarak ve toplu yapılarda olmak üzere ikili bir ayrımla incelenecektir. Yönetim planının konusuna ilişkin olarak genel olarak başlığı altında zorunlu ve isteğe bağlı unsurlara yer verilecektir. Toplu yapılara ilişkin kısım, 5711 sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yapılan değişiklikten önceki ve sonraki durum açısından iki alt başlığa ayrılacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yapılan son değişiklikten önceki kısım, tek parsel üzerindeki birden fazla yapı bakımından ve birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapı bakımından ele alınacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yapılan son değişiklikten sonraki kısım, yönetim tarzı bakımından blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu ve temsilciler kurulu ile geçici yönetim kurulu çerçevesinde ele alınacaktır. Bu bölüm içerisindeki yönetim planının yapılışı başlığı altında yönetim planının imzalanması ve imzadan kaçınılması durumlarına da değinilecektir.

Üçüncü bölümde yönetim planının değiştirilmesi ve iptali konu başlıklarına yer verilecek olup, bu konu başlıkları da genel olarak ve toplu yapılarda olmak üzere ikili bir ayrımla incelenecektir. Yönetim planının değiştirilmesi başlığı altında genel olarak kısmında değişiklik bakımından hakimin müdahalesine başvurulmasına ve değişikliğin tapunun beyanlar hanesine kaydedilmesi hususlarına yer verilecektir. Toplu yapılar bakımından ise yönetim planı değişikliği toplantı yeter sayısı, toplantı oya katılım esası, bağımsız bölümden yararlanan kişilerin durumu, temsilciler kurulunun yetkisi ve yönetim planının uyarlanması yönünden incelenecektir. Yönetim planının iptali başlığı altında yönetim planının geçersizliği butlan ve iptal edilebilirlik yaptırımları bakımından ele alınacaktır. Bu başlık altında yönetim planlarında sık rastlanılan ortak yerlerin kullanımına ilişkin hükümlerin iptali hususuna değinilecektir. Aynı zamanda ortak yerlerin kullanımına ilişkin yönetim planındaki düzenlemeler Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesi bakımından değerlendirilmeye çalışılacaktır.

Sonuç kısmında yönetim planının toplu yaşamın huzur ve barış içinde sürdürebilmesi fonksiyonunu hangi durum ve şartlarda daha iyi yerine getirebileceği üzerinde durulacak ve önerilere yer verilecektir.

I.YÖNETİM PLANININ İŞLEVİ, HUKUKİ NİTELİĞİ

A. Yönetim Planının İşlevi

Ana taşınmazda yönetimin nasıl, hangi esas ve kurallara göre yürütüleceğini yönetim planı göstermektedir. Yönetim planı, yönetiminin yürütülmesi bakımından düzenleyici kurallar koymaktadır. Bu şekilde kat malikleri arasındaki ilişkileri şekillendirmektedir. Yönetim planı, yönetime ilişkin olarak uyuşmazlık çıkmasını önlemeyi amaçlamakta ve aynı zamanda uyuşmazlık çıkması halinde çözüm yolu göstermektedir. Yönetim planının bir çözüm yolu göstermediği, başka bir deyişle yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, çözüm için Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine ve genel hükümlere başvurulacaktır. Bu husus Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28/II. fıkrasında hüküm altına alınmıştır. Uyuşmazlıkların çözümünde hakimin ilk başvuracağı belge kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, yönetim planı olacaktır¹¹.

Yönetim planı, kat irtifakı tesis edilmesi veya kat mülkiyeti kurulması aşamasında tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gereken zorunlu bir belgedir. Uygulamada genellikle Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin aynen tekrar edildiği matbu yönetim planları edinilerek tapu sicil müdürlüğüne verilmektedir. Bu şekilde, bir an önce kat irtifakının kurulması veya kat mülkiyetinin tesis edilmesi hedeflenmektedir. Yönetim planına, sadece kanunun aradığı zorunlu bir belge olarak yaklaşılmaktadır. Yönetim planına yönelik bu yaklaşımın değişmesi gerekmektedir. Kanun hükümlerinin aynen tekrar edildiği matbu yönetim planları yerine, yönetim planının her taşınmazın kendi durum ve özellikleri çerçevesinde düzenlenmesi gerekmektedir. Yönetim planı toplu yaşamın barış içinde sürmesini amaç edinmektedir. Bu amaç ise her taşınmazın kendi durum ve şartlarının düzenlendiği yönetim planının nazara alınması ile gerçekleşebilir.

¹¹ Ali Haydar Karahacıoğlu/Mehmet Altın, "Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Kanunlar", Ankara 1994, s.442; Ali Haydar Karahacıoğlu/Ahmet Veliöğlu, "Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Kanunlar", Genişletilmiş 4. Bası, Adalet Yayınevi, 1998, s.606.

Uygulamada yönetim planı mevcut bir ana taşınmazdan bağımsız bölüm iktisap edilmek istendiğinde, toplu yaşamın sürdürüleceği bağımsız bölümün itina ile gezilip incelendiği ancak aynı itinanın yönetim planına gösterilmediği görülmektedir. Genellikle tapu sicil müdürlüğünde ana taşınmazın yönetim planı incelenmeden iktisapta bulunmaktadır. Yönetim planı incelenmediği için ana taşınmazın yönetimi hususunda hangi kurallara bağlı kalınacağı bilinmeden bağımsız bölüm maliki olunmaktadır. Yeni malik yönetim planının kat maliklerine getirdiği yasaklar, yaptırımlar, sorumluluklar, yükümlülükler ile karşı karşıya kalmakta ve bu durum toplu yaşamda uyumsuzluk çıkmasını muhtemel hale getirmektedir. Anılan tüm bu durumlar çerçevesinde yönetim planının düzenleyici işlevinin tam manasıyla anlaşıldığını ve bu belgeye azami önemin verildiğini söylemek mümkün değildir. Esasında tüm bu durumlar yönetim planının işlevinin anlaşılmasından kaynaklanmaktadır. Toplu yaşamı şekillendiren yönetim planı adı verilen bir belgenin var olduğu dahi halen tam olarak bilinmemektedir. Yönetim planından haberdar olursa dahi, bu belgenin ana taşınmaz yönetimi bakımından kurallar koyan, kat maliklerine çeşitli yasaklar getiren veya sorumluluklar yükleyen bir belge olduğu yeterince bilinmemektedir. Her halükarda, yönetim planının toplu yaşamda düzen sağlayıcı işlevi anlaşılmamaktadır. Bu nedenle, çoğu zaman her kat maliki kendi düzenini kurmaya ve uygulamaya yönelik hareketlerde bulunmaktadır.

Yönetim planı yönetime ilişkin asli unsurları belirlemektedir. Kat malikleri kurulu kararları ile yönetici veya yönetim kurulu üyelerinin günlük işleri düzenlemeye yönelik kararları ancak genel çerçeveyi çizen yönetim planına aykırı olmamak üzere alınacaktır. Bu bakımdan, yönetsel işlevi gerçekleştiren bu belge ana taşınmaz yönetimi hususunda önemli bir yere sahiptir.

B. Yönetim Planının Hukuki Niteliği

Yönetim planı, kat malikleri birliğinin iç hukuk kaynağıdır. Bu belge kat malikleri birliğinin en üst seviyedeki bağlayıcı hukuk kuralıdır. Yönetim planı

esasında diğer kişi birliği iç hukuk kuralları ile benzer hususları içeren bir belgedir¹². Örneğin, yönetim planı genellikle dernek tüzüğüne benzetilmektedir. Dernek tüzüğü dernek için ne ise, yönetim planının kat malikleri birliği için aynı mahiyette olduğu vurgulanan bir husustur¹³. Dernek tüzüğü, derneğin örgütünü ve i yaşayışını düzenleyen bir belgedir. Dernek tüzüğü statü hükmündedir. Tıpkı dernek tüzüğü gibi, yönetim planı da kat malikleri birliğinin örgütlenmesini, yönetime ilişkin kuralları, i yaşayışını düzenleyen bir belgedir. Bu itibarla dernek tüzüğünde olduğu gibi yönetim planının kat malikleri birliğinin iç hukuk kaynağı niteliğinde olduğunu ve statü hükmünde olduğunu söylemek mümkündür.

1. Yönetim Planını Kuran İşlemin Hukuki Niteliği

a. Sözleşme Görüşü

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde yönetim planının kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmünde bir belge olduğu hususu düzenlenmiştir. Buna bağlı olarak doktrin ve Yargıtay kararlarında yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olarak benimsenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde yönetim planının, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağladığı belirtilmiştir. Bu maddeden hareketle, bir bağımsız bölüm malikinin ölmesi halinde onun mirasçısı (külli halefi) miras bırakan kat malikinin imzalamış olduğu yönetim planı ile bağlı olacaktır. Aynı şekilde, bağımsız bölümün satın alınması halinde de

¹² -Kişi birliği iç hukuk kuralları emredici nitelikteki genel hukuk kurallarına aykırı olamaz. Aksi takdirde emredici nitelikteki genel hukuk kurallarına aykırı iç hukuk kuralları geçersiz olacaktır. Bu hususun kat malikleri birliğinin iç hukuk kurallar bütünü yönetim planı açısından da geçerli olması gerekir.

- Kişi birliği iç hukuk kaynakları, genel kurul kararı ile usule uygun şekilde ve içerik olarak da hukuka uygun olmak şartıyla değişebilmektedir. Bu husus kat malikleri birliği açısından da geçerli olmalıdır. Kat malikleri birliğinin iç hukuk kaynağı yönetim planı kat malikleri kurulunun kararı ile usule uygun şekilde içerik olarak da hukuka uygun olmak şartıyla değişebilmektedir. Kişi birliği iç hukuk kuralları bakımından bkz. Haluk N. Nomer, “**Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar**”, 1. Bası, Beta, İstanbul 2008 (Kısaltma: Genel Kurul Kararları) s.143 vd.

¹³ Şerafettin Gökalp, “**Yöneticinin Kitabı- Açıklamalı Ve Örnekleri İle Kat Mülkiyeti Kanunu Ve İlgili Mevzuat**”, Seçkin Kitabevi, Ankara 2008, s.18.

bağımsız bölümü satın alan yeni malik (cüz'i halef) eski malikin imzalamış olduğu yönetim planı ile bağlı olacaktır¹⁴. Yönetici veya yönetim kurulu üyeleri, denetçi veya denetim kurulu üyeleri de imzalamamış olsalar dahi mevcut yönetim planı ile bağlı olacaktır. Yönetici veya yönetim kurulu üyelerinin kat maliki olmaması (dışarıdan getirilmesi) durumunda, bu kişilerin yönetim planına bağlılığı sözleşmeye taraf olmakla değil, bunun yerine yetki ve görevleri gösteren normlar manzumesine bağlılık şeklinde açıklanmış ve aynı zamanda bu kişilerin yönetim planına bağlılığı sözleşmenin üçüncü kişilere etkisi şeklinde değerlendirilmiştir¹⁵.

Sözleşme belirli bir hukuki sonucu doğurmaya yönelik, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarından oluşan hukuki bir işlemdir¹⁶. “İrade beyanları,” “karşılıklılık” ve “birbirine uygunluk” şeklindeki temel unsurlar sözleşmeyi kurarlar¹⁷. Belirtilen bu kurucu unsurların bir araya gelmesi ve hukuk düzeninin hukuki sonuç doğmasına izin vermesi neticesinde sözleşme hukuki sonuç doğurur. Sözleşmenin oluşması için irade beyanlarının taraf sayısı kadar olması ve bir tarafın iradesini diğer tarafa veya taraflara yönelterek bildirmesi gereklidir. Tarafların aynı şeyin gerçekleşmesi, belirli bir konu veya alanda aynı sonucun doğmasını istemeleriyle irade beyanları birbirine uygunluk gösterir. Sözleşmenin kurulması için birbirine uygunluk gösteren irade beyanları gereklidir¹⁸. Sözleşme irade beyanlarına uygun olarak kurulmuş hukuki durumla tarafları bağlamaktadır.

Sözleşme kural olarak yalnız ona taraf olanları ve onların külli haleflerini bağlamakta iken, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca sözleşme hükmünde görülen yönetim planı, imzalayanlar gibi, sonradan bağımsız bölüme malik olanları,

¹⁴Abdülkadir Arpacı, *a.g.e.*, s.74; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kanunlaşması aşamasında tasarı'nın 28. maddesinin dördüncü fıkrasında yönetmelik (yönetim planı) ve değişiklik kararları bakımından külli haleflerden bahsedilmesi yerinde görülmemiş, külli haleflerin zaten seleflerinin taraf olacağı sözleşmeye tabii olduğu belirtilmiştir. Bu hususta bkz. Aydın Aybay, “**Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında Düşünceler**”, ABD., S.:2 Ankara1963, s.193.

¹⁵ Abdülkadir Arpacı, *a.g.e.*, s.76.

¹⁶ Fikret Eren, “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**”, Gözden Geçirilmiş 10. Bası, Beta, İstanbul Ocak 2008, s.185; Ahmet M. Kılıçoğlu, “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**”, 3. Bası, Ankara 2003, s.35; beazer tanım için bkz. Haluk Nami Nomer, “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**”, Gözden Geçirilmiş 8. Bası, Beta, İstanbul 2010 (Kısaltma: Borçlar Hukuku) s.19.

¹⁷Fikret Eren, *a.g.e.*, s.186.

¹⁸ Fikret Eren, *a.g.e.*, s.187; Ahmet M. Kılıçoğlu, *a.g.e.*, s.35.

yöneticiyi, denetçiyi de bağlamaktadır¹⁹. Buradan hareketle, yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olarak kabul edildiğinde, yönetim planı öyle bir sözleşme olmaktadır ki, külli halef, cüzi halef, yönetici veya yönetim kurulu üyeleri, denetçi veya denetim kurulu üyeleri imzalamamış olsalar dahi sözleşmeyle bağlı olmaktadır²⁰. Yönetim planını imzalamamış olsa dahi, yönetim planının cüz'i halefleri bağlaması doktrinde “kanundan doğan eşyaya bağlı borç” kavramı ile açıklanmaya çalışılmıştır²¹. Bu durum kanundan doğan eşyaya borç kavramı yerine sözleşmeden doğan eşyaya bağlı borç kavramı esas alınarak da açıklanmaya çalışılmıştır²². Bir diğer görüşe göre yönetim planının cüz'i halefleri bağlaması sözleşmelerin üçüncü kişilere karşı etkili olabildiği istisnai bir haldir²³. Yönetim planının, bağımsız bölümlerden yararlanan kişileri bağlayıp bağlamadığı hususunda ise kiracıların” zilyetliğe bağlı borç”, intifa ve süknâ hakkı sahiplerinin de “irtifaka bağlı borç” esasına göre yönetim planı hükümleri ile bağlı olduğu belirtilmiştir²⁴.

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak belirlenmesi beraberinde bazı çelişkiler getirmiştir. Tek malik tarafından imza edilmiş yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak belirlenmesi bu çelişkilerden biridir. Yönetim planı, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi aşamasında taşınmazın malikleri tarafından imza edilerek tapu sicil müdürlüğüne verilmektedir. Taşınmazın birden fazla maliki olduğu durumda, yönetim planı bu malikler tarafından imzalanarak tapu

¹⁹ Mahir Ersin Germeç, “**Kat Mülkiyeti Hukuku -Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı ve Devre Mülk Düzenine İlişkin Kurallar Açıklamalar Yargıtay Kararları ile İlgili Mevzuat-**“, Seçkin Kitabevi, Ankara 2006, s.807; Toplu yapı yönetim planının, kat malikleri için eşyaya bağlı borç niteliği taşıyan bir sözleşme niteliğinde olduğu hususu belirtilmiştir. Bkz. E.Saba Özmen/Hafize Kır, “**Kat Mülkiyeti Kanunu Değişikliği**”, İstanbul 2010, s.204.

²⁰ Doktrinde kat maliki kavramına kat maliki adına onun bağımsız bölümünde intifa, süknâ, ariyet hatta kira akdine dayanarak oturanlarda dahil edilmiş ve bu kişilerin yönetim planı ile bağlı olduğu belirtilmiştir. Bu hususta bkz. Ali Arcak, “**Kat Mülkiyeti -Değişik ve Yeni Hükümleriyle Son Yargıtay Kararları Işığında-**“, 2. Bası, Seçkin Kitabevi, Ankara 1988, s.789.

²¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.74. dpn.79; benzer görüş için bkz. Güneş Ayyıldız, “**Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama**“, İBD., S.:80, C.:2, İstanbul 2006, s.680-681; Seda Öktem Çevik, “**Toplu Yapılarda Yönetim**”, XII Levha Yayınevi, İstanbul 2010, s.78; Herdem Belen, “**Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması**”, Prof. Dr. Nuri Çelik’e Armağan C.:1, İstanbul 2001, (Kısaltma:Cezai Şart) s.529; aynı husus için bkz. Herdem Belen, “**Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar**”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, İstanbul 2000, (Kısaltma:Tahkim Şartı) s.220.

²² Şafak Erel, **Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara 1982, s.243 vd.

²³ Selahattin Sulhi Tekinay, **Eşya Hukuku**, C.:1, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978 (Kısaltma: Eşya Hukuku) s.675; Selahattin Sulhi Tekinay, “**Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)**” Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, (Kısaltma: Kat Mülkiyeti) s.102.

²⁴ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.76.

sicil müdürlüğüne verilmektedir. Bu halde doktrinde yönetim planının hukuki niteliğinden sözleşme olarak bahsedilmektedir²⁵. Ancak, taşınmazın tek maliki tarafından yönetim planının imzalanarak tapu sicil müdürlüğüne verilmesi halinde sözleşmeden bahsetmek isabetli olmayacaktır²⁶. Sözleşme zorunlu olarak birden fazla kişiyi gerektiren hukuki bir işlem olduğundan sadece tek kişinin irade beyanıyla sözleşmenin oluşması ve bu sözleşmenin hukuki sonuç doğurması mümkün değildir. Bir görüşe göre tek malikin kat irtifakı kurulurken veya kat mülkiyetine geçilirken hazırlayıp vermiş olduğu yönetim planı bir formaliteyi yerine getiren geçerli bir belgedir. Ancak bu şekilde yönetim planının hükümleri uygulanamaz ve yönetim planı ancak bağımsız bölümlerden en az birisi bir başkasına devredildiği takdirde hükümlerini doğurur²⁷.

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak belirlenmesinin getirdiği çelişkilerden bir diğeri, yönetim planının oluşumu için tüm kat maliklerinin oybirliği gerekirken değişikliği hususunda beşte dört oyun yeterli kabul edilmesidir. Bu itibarla, yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olarak kabul edildiğinde, yönetim planı öyle bir sözleşme olmaktadır ki, oluşumu yönünden oybirliği mutlak suretle aranırken değişikliği hususunda oybirliğine ihtiyaç duyulmamaktadır. Böyle bir sözleşme tasavvur etmek ise güçtür.

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak belirlenmesi, yönetim planının geçersizliği bakımından da çelişki yaratmaktadır. Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak belirlendiğinde, sözleşmelere ilişkin geçersizlik kurallarının uygulanması gerekir. Ancak bize göre sözleşmelere ilişkin geçersizlik kurallarının uygulanması ile ortaya çıkan sonuçlar yönetim planının bünyesine uygun değildir.

Bir sözleşmenin geçerli olabilmesi için belirli şartların mevcut olması gerekir. Buna göre: Tarafların fiil ehliyetinin bulunması, sözleşmenin konusunun hukuka

²⁵ Abdülkadir Arpacı, *a.g.e.*, s.49.

²⁶ Abdülkadir Arpacı, *a.g.e.*, s.49; Herdem Belen, *Cezai Şart*, s.510; Herdem Belen, *Tahkim Şartı*, s.215.

²⁷ Herdem Belen, *Cezai Şart*, s.510; Herdem Belen, *Tahkim Şartı*, s.216.

(emredici hukuk kaidelerine, kamu düzenine, kişilik haklarına) aykırı olmaması, sözleşmenin ahlaka aykırı olmaması, sözleşmenin konusunun baştan itibaren ve objektif olarak imkansız olmaması, kanunun emrettiği bir geçerlilik şekli var ise buna uyulmuş olması, sözleşmenin muvazaalı olmaması, irade beyanlarının yanılma, aldatma veya korkutma sebebiyle sakat olmaması, gabin halinin bulunmaması gerekir²⁸. Bir sözleşme bu şartları taşımadığı takdirde sözleşmenin geçersizliği söz konusu olacaktır. Başka bir deyişle sözleşme bir hukuki işlemin yöneldiği hukuki sonuçları meydana getirebilme gücünden yoksun olacak veya yoksun bırakılacaktır²⁹. Sözleşmenin geçersizliğinin görünümü kesin hükümsüzlük veya iptal edilebilirlik şeklinde olabilir. Hukuki işlem muhtevasına uygun sonuçları meydana getirmeye kesin olarak elverişsiz ise batıl, yani kesin olarak hükümsüzdür³⁰. Kurucu unsurları mevcut bir sözleşme bakımından geçerlilik şartları kamu düzenini ilgilendirecek önemde bulunanların gerçekleşmiş olması halinde sözleşmenin kesin olarak hükümsüzlüğü söz konusu olacaktır³¹. Sözleşmenin diğer taraflarının iyi niyetli olması bu sonucu değiştirmeyecektir³². Ayırt etme gücünden yoksunluk, şahsiyet haklarının ihlali, şekil zorunluluğuna uyulmaması, hukuka aykırılık, ahlaka aykırılık, kamu düzenine aykırılık, muvazaa, sözleşmenin konusunun baştan itibaren ve

²⁸ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**”, Gözden Geçirilmiş 8. bs., Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s.70 vd;Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku**, s.32-33.

²⁹Demet Özdamar,“**Bloklarda (Sitede) Kat Mülkiyeti ve Yönetim Planında Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları**”, MBD., Y.:17, S.:67, Manisa Ekim-Aralık 1998, s.15.

³⁰ Demet Özdamar, **a.g.e.**, s.15;Safa Reisoğlu, “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı da Dikkate Alınarak Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 21. Bası, İstanbul 2010, (Kısaltma:Borçlar Hukuku) s.140.

³¹ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.137.

³² İstisnai olarak butlan sebebinin varlığına rağmen, bu sebebin ileri sürülmesi Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı ile bağdaşmayabilir. Bu takdirde geçersizlik iddiasına itibar edilmez. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 30.09.1988 T. 2 E., 2 K. sayılı kararında yer verildiği üzere (YİBGK. 30.09.1988 T. 2 E., 2 K., sayılı kararı için bkz. www.kazancı.com.tr) resmi şekilde düzenlenmesi gerekirken düzenlemeyen bir satış sözleşmesi söz konusu olduğunda, satıcı taşınmazı alıcıya teslim etmiş ve satış bedelini tamamen veya kısmen almış ise satıcı sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmeyeceği hususunda haklı bir güven oluşturmuştur. Hal böyle iken satıcının daha sonra sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır. Bu hususta bkz. Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku**, s.36; benzer hususta bkz. Ferhat Canpolat/Seçkin Topuz, **a.g.e.**, s.177 vd.; Butlan ileri sürme hakkının kötüye kullanılması hallerinde hukuk, butlanı ileri süreni korumaz. Bkz. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.138.

objektif olarak imkansız olması sözleşmeyi batıl kılan sebepler arasında yer almaktadır³³.

Sözleşmelere ilişkin geçersizlik kuralları yönetim planına uygulandığında, kat maliklerinden biri yönetim planını ehliyet gibi bir geçersizlik sebebi ile imzalamış ise yıllarca uygulanan yönetim planının baştan itibaren hükümsüz sayılması söz konusu olacaktır. Örneğin, yönetim planını imzalayan kat malikinin imza anında ayırt etme gücüne sahip değil ise, yıllarca uygulanan yönetim planı, başka bir işleme gerek kalmaksızın baştan itibaren kesin olarak hükümsüz sayılacaktır. Sözleşmenin kesin olarak hükümsüz olduğu hususu herkes tarafından her zaman ileri sürülebilir³⁴. Bu hususun ileri sürülebilmesi için dava açılması veya beyanda bulunulması zorunlu değildir³⁵. Ancak kesin hükümsüzlük hali menfaati bulunan herkes tarafından dava yoluyla da ileri sürülebilir. Bu durumda hakimin vereceği karar yenilik doğuran bir karar değil, tespit kararı niteliği taşıyacaktır³⁶. Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak kabulü halinde, sözleşmelere ilişkin kesin hükümsüzlüğü neden olan geçersizlik sebepleri ve bu sebeplerin ileri sürülmesi yönetim planı bakımından da uygulama imkanı bulacaktır.

Sözleşmenin geçersizliği bakımından kesin hükümsüzlük hali dışında, geçersizlik sebebinin sözleşmeyi iptal edebilme hakkı tanıdığı durum da söz konusu olabilir. Bu tarz hükümsüzlük hallerinde bir yandan sözleşmenin geçerliliğini etkileyen sakatlığı gidererek sözleşmeyi geçerli hale getirmek, diğer yandan ise sakatlık yüzünden sözleşmenin kesin olarak hükümsüzleştirmek imkanı vardır³⁷. İradeyi sakatlayan sebeplerin etkisiyle yapılmış sözleşmeler bakımından yanılan, aldatılan, korkutulan tarafın sözleşmeyi iptal edebilme hakkı mevcuttur. Bu hakkın kullanılması ile birlikte, sözleşme kesin olarak hükümsüz hale gelir³⁸. Ancak bu hakkın süresi içerisinde kullanılmaması veya süre bitmeden iptal hakkından feragat

³³ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.137;Demet Özdamar, **a.g.e.**, s.15; Safa Reisoğlu, **Borçlar Hukuku**, s.140; Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku**, s.34.

³⁴ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.137;Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku**, s.33;Demet Özdamar, **a.g.e.**, s.15; yalnız tarafların değil yararı olan üçüncü kişilerin de ileri sürebileceği hususunda bkz. Safa Reisoğlu, **a.g.e.**, s.141; Ahmet M. Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s.50-51.

³⁵ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.138.

³⁶ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.105.

³⁷ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.139.

³⁸ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.139; Safa Reisoğlu, **Borçlar Hukuku**, s.125.

edilmesi halinde sözleşme geçerli hale gelir. Esas olarak bu halde “düzelebilir hükümsüzlük” halinin mevcudiyetinden bahsedilebilir³⁹. Gabine maruz kalan taraf bakımından da bu hak tanınmaktadır. Ancak bu halde” bozulabilir muteberlik” söz konusudur⁴⁰. Gabine maruz kalan taraf geçerlilik şartının eksikliğine rağmen sözleşme ile baştan itibaren bağlıdır ve sözleşme hüküm doğurur. Gabine maruz kalan taraf süresi içinde iptal hakkını kullanarak, sözleşmeyi baştan itibaren hükümsüzleştirebilir.

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak kabul edildiği ve yönetim planının irade sakatlığı sonucu imzalanmış olduğu durumda, sözleşmenin başka bir deyişle yönetim planının iptali söz konusu olabilecektir. Sözleşme ile bağlı olmayan taraf bu akdi ifa etmemek hakkındaki kararını kanun koyucunun öngördüğü süre içerisinde diğer tarafa bildirdiği takdirde sözleşme ile bağlı olmayacaktır. Örneğin, yönetim planını ikrah sonucu imzalayan bir kat maliki sözleşmelere ilişkin geçersizlik kuralı gereği yönetim planı ile bağlı olmadığı yönündeki tek taraflı irade beyanını süresi içinde diğer kat maliklerine bildirdiği takdirde sözleşme ile bağlı olmayacaktır. Sözleşme ile bağlı olunmadığı yönündeki iptal beyanının şartsız ve geri dönülemez şekilde yapılması gerekir⁴¹. İptal açık bir irade beyanı ile gerçekleşebileceği gibi, bu yönde kanaat verecek bir tutum veya davranışla da gerçekleştirilebilir⁴². Sözleşmeye ilişkin Borçlar Kanunu hükümlerinin yönetim planına kıyasen uygulanması halinde, iptal hakkı ancak Borçlar Kanunu’nun 31. maddesi hükmüne uygun olarak kullanılması suretiyle iradesi sakatlanan tarafı yönetim planı ile bağlı olmaktan kurtaracaktır. Ancak bu süreye uyulmadığı başka bir deyişle iptal beyanında bulunulmadığı veya iptal hakkından feragat edildiği takdirde yönetim planı ile bağlılık devam edecektir. Buna göre yönetim planının iptal edildiği yönündeki bildirim Borçlar Kanunu’nun 31. maddesi gereği hata veya hilenin anlaşıldığı veya korkunun ortadan kalktığı tarihten itibaren 1 yıllık süreye tabi olarak yapılması gerekir. Bu 1 yıllık süre doktrinde baskın şekilde hak düşürücü

³⁹ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, a.g.e., s.139.

⁴⁰ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, a.g.e., s.140.

⁴¹ Safa Reisoğlu, a.g.e., s.124.

⁴² Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku**, s.46; Safa Reisoğlu, a.g.e., s.125.

süre olarak kabul edilmektedir⁴³. Yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olarak kabul edildiği takdirde, bu hususlar yönetim planı bakımından da uygulanacaktır.

Bir sözleşmenin hükümsüzlüğünü gerektiren sakatlık sözleşmenin sadece bir kısmına etki ediyor, bütünü etkilemiyor ve sözleşmenin geri kalan kısmını geçerli tutmak tarafların farazi iradelerine uygun ise kısmi hükümsüzlük söz konusu olabilir⁴⁴. Bu şartların varlığı halinde yönetim planının mevcut bir hükmünün emredici hukuk kurallarına aykırı olması halinde tüm yönetim planını hükümsüz saymak yerine, sadece kanuna aykırı kısımlarının hükümsüz sayılması daha isabetli olabilir⁴⁵. Ancak, sözleşmenin kısmi olarak geçerli olabilmesi için, geçersiz kısım çıkarıldığında, sözleşmeyi meydana getirmeye yetecek unsurların kalması lazımdır⁴⁶. Aksi takdirde sözleşme görüşü bakımından geçerli bir yönetim planından bahsedilemeyecektir.

b. Karar Görüşü

Bu başlık altında yönetim planının hukuki niteliğini ele alırken öncelikle kat malikleri birliğine ve karara yer vermek istemekteyiz. Daha sonra genel olarak karar ve sözleşme arasındaki başlıca farklara değinmek istemekteyiz. Son olarak yönetim planının norm niteliği ve yönetim planını kuran işlemin norm koyan bir karar olması alt başlıklarına yer vererek yönetim planının hukuki niteliğini karar görüşü bakımından irdelemek istemekteyiz.

⁴³ Bu sürenin hak düşürücü süre olduğuna ilişkin bkz. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.105; Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku**, s.46; Safa Reisoğlu, **a.g.e.**, s.125.

⁴⁴ Kemal Oğuzman/Turgut Öz, **a.g.e.**, s.142.

⁴⁵ Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.52.

⁴⁶ Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.53.

(1) Kat Malikleri Birliği ve Karar

Kat mülkiyeti ilişkisi içerisinde malikler ana taşınmazın yönetimi konusunda ortak menfaat çerçevesinde bir topluluk oluşturmuştur. Kat malikleri birliği adı altında tabir edilebilecek bu birlik, bir kişi birliđidir⁴⁷. Kat malikleri birliğinin tüzel kişiliği yoktur⁴⁸. Bu nedenle kat malikleri birliği kendini oluşturan üyelerden ayrı olarak tek başına hak sahibi olamaz ve borç altına giremez. Öte yandan, şu hususun belirtilmesi gerekmektedir: “Hukuk düzeni ortak menfaat veya amaç etrafında bir araya gelen kişilerin oluşturduğu topluluğa tüzel kişilik tanımaktan kaçınmış, fakat buna rağmen bunları ortak menfaat veya amaç konusu ilişkiler bakımından münferit bir insanın konumuna eş tutmuş ve onları tek bir kişi gibi dikkate almıştır.”⁴⁹. Bu itibarla, kat malikleri birliğinin de tek bir kişi olarak dikkate alınması gerekmektedir. Kat malikleri birliği diğer kişi birlikleri gibi kendisini oluşturan birlik üyelerinden ayrı bir iradeye sahiptir. Birliğin iradesi, birlik üyelerinin iradeleriyle oluşmaktadır. Bu itibarla, birliğin iradesini üyelerin iradesinden tamamen soyutlamak mümkün değildir⁵⁰. Ancak her halükarda kat malikleri birliğinin iradesi, kat maliklerinin iradesinden ayrı olarak kendisi göstermekte ve tüm birlik üyeleri bakımından bağlayıcı olmaktadır.

⁴⁷ Kat malikleri birliğini, sadece malvarlığı değerlerine sahip olmayı, onlardan yararlanmayı ve idareyi hedefleyen basit menfaat birliği olarak sınıflandırmak da mümkündür. Bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.12.

⁴⁸ Tüzel kişiliği olmayan bu kişi birliğinin organları vardır. Kat malikleri birliğinin yönetim hususunda en önemli ve asli organı genel kurul başka bir deyişle kat malikleri kuruldur. Kat malikleri birliğinin organlarının tasnifinde genel kurul ifadesi kullanılması hususunda bkz., M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.537; Ana taşınmazın idaresi için kollektif bir karar organı olarak “malikler kurulu” ifadesinin kullanımı için bkz. Nuşin Ayiter, **Eşya Hukuku** (Kısa Ders Kitabı) Sevinç Matbaası, Ankara 1977, s.133; Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmadığını belirtip, bu kurulun yönetim organı olmadığına işaret eden ve kat malikleri birliği niteliği taşıdığı yönündeki görüş için bkz. Turhan Esener/Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, Genişletilmiş 4. bs., Ankara 2008, s.267; Kat mülkiyeti birliğinin en önemli organına ilişkin olarak yapılan açıklamalar için bkz. M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.540; Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.80; Orhan Yılmaz, “**Kat Mülkiyeti Kanunu’na Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler**”, İBD., C.:82, S.:2, İstanbul 2008, (Kısaltma: Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler) s.677; Kat Mülkiyeti sistemimizde tüzel kişilik bulunmamakta olup, kat malikleri birliği gibi kat malikleri kurulun da tüzel kişiliği yoktur. Bu hususta bkz. Herdem Belen, **Cezai Şart**, s.504; Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku**, C.:2, Konya 1993, s.335; Kat malikleri birliğinin bir diğer organı birliğin iradesini dışa karşı açıklayan yönetici veya yönetim kuruldur. Temsil organı bakımından bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.14.

⁴⁹ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.11, dpn.37.

⁵⁰ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.15.

Tüm birlik üyeleri bakımından bağlayıcı kişi birliği iradesinin nasıl oluştuğuna bakacak olursak, kat malikleri kurulu, kişi birliğinin iradesini aldığı kararlar ile oluşturur. Karar alınabilmesi için yetkili organın çağrısı üzerine yeter sayıda kurul üyesinin bir araya gelmesi neticesinde toplantı yapılır. Oy kullanma hakkına sahip kurul üyelerinin kanunda veya iç hukuk kaynağında belirtilen gerekli yeter sayıya ulaşması halinde üyeler toplantıda oy kullanıp karar alırlar. Toplantı yapılması ve toplantı yeter sayısına ulaşılması halinde öneri veya öneriler kurul üyelerinin oyuna sunulur. Oy hakkına sahip olan kurul üyeleri öneri hakkında görüşlerini oylar vasıtasıyla bildirirler. Öneride yer alan çözümün kabulü veya reddi ile kişi birliğinin kararı belirlenmiş olur. Bu şekilde kişi birliğinin iradesi oluşur.

(2) Genel Olarak Karar ve Sözleşme Arasındaki Başlıca Farklar

Kişi birliklerinin iradesini oluşturan kararlar sözleşme değildir ve sözleşmelere ilişkin hükümlerin aynen uygulanması mümkün değildir⁵¹. Sözleşmeler karşılıklılık unsuru ile kurulurken, kurul kararlarının oluşabilmesi için karşılıklılık unsurunun bulunmasına gerek yoktur. Zira, oyların değiş tokuşuna gerek olmayıp, tüm oylar toplantı başkanına yöneltilir⁵². Yine sözleşmeler için iradelerin uyuşması sözleşmenin kurulması için temel unsur iken, kararların oluşması için oybirliği aranan haller saklı kalmak kaydıyla iradelerin uyuşması her zaman zorunlu bir unsur değildir. Sözleşmeyi kuranlar sözleşmenin tarafı iken, kararlar kurul üyelerinin iradesi olarak değil kişi birliğinin iradesi olarak görülmekte ve kişi birliğinin iradesini yansıtmaktadır⁵³. Bu itibarla kişi birliğinin iradesi toplantıya katılınsın veya katılmasın, öneriye olumlu oy kullansın veya kullanmasın bütün üyeler için geçerli ve bağlayıcıdır. Hatta, sonradan birliğe dahil olanlar için ve birliğin organları için de bağlayıcıdır.

⁵¹ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.16.

⁵² Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.16; Sözleşmelerde iradelerin karşılıklı olduğu, kararlarda ise iradelerin aynı yönde olmasının söz konusu olduğu dile getirilmiştir. Bkz. Ahmet M. Kılıçoğlu, a.g.e., s.36.

⁵³ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.17.

Kararları çeşitli sınıflara ayrılmaktadır. Buna göre usule veya esasa veya iç işlere veya dış işlere ilişkin de karar alınabilir. Bunun yanı sıra norm koyma, idare veya yargılama işlerine ilişkin olarak karar alınabilir⁵⁴. Yönetim planı norm koyan bir karardır.

(3) Yönetim Planının Norm Niteliği

Toplu yaşamda bireylerin davranışlarını, hal ve hareketlerini şekillendiren ve nasıl hareket edilmesi gerektiğini normlar göstermektedir. Norm, yargılama ve değerlendirmenin kendisine göre yapıldığı ölçüt, uyulması gereken kural, düzgü anlamına gelmektedir⁵⁵. Normlar kişi birliği iradesini de şekillendirmekte olup, kişi birlikleri açısından en üst seviyedeki iç düzenleme başka bir deyişle en üst seviyedeki norm kişi birliğinin statüsüdür⁵⁶. Kişi birliklerinin statüsü kapsamındaki kurallar bütünü, kişi birliklerin anayasası olarak görülmektedir⁵⁷. Yönetim planı da kat malikleri birliği açısından en üst seviyedeki norm diğer bir deyişle statü niteliği taşımakta ve adeta kat malikleri birliğinin anayasası olarak görülmektedir. Yönetim planı, kişi birliği niteliğindeki kat malikleri birliğinin iç hukukuna yönelik bir düzenleme olup, sadece ilgili kişi birliğine özgü normlardan oluşmaktadır.

(4) Yönetim Planını Kuran İşlemin Norm Koyan Bir Karar Olması

Kişi birliklerinde norm koyan işlemler karar olarak nitelendirilmektedir. Kişi birliği niteliğindeki kat malikleri birliği bakımından da statü niteliğindeki yönetim planı norm koyan bir karar olarak kabul edilebilir. Doktrinde kat maliklerinin, kendilerine oy hakkı veren bir hukuksal ilişki içerisinde ve bu hakkı kullanarak

⁵⁴ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.11.

⁵⁵ Bkz. www.tdkterim.gov.tr. (çevrimiçi)

⁵⁶ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.19.

⁵⁷ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.19.

yaptıkları anlaşma olarak kabul edilecek yönetim planının karar niteliği taşıdığına işaret edilmiştir⁵⁸.

Kanun koyucu, her ne kadar yönetim planını kat mülkiyetinin kuruluş aşamasında ortaya çıktığı için sözleşme olarak nitelendirmiş ise de bu işlemi karar niteliğinde saymak ve sözleşmeye ilişkin hükümlere değil kararlara ilişkin hükümlere tabi tutmak işin bünyesine daha uygun düşecektir. Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak kabul edilmesi ile ortaya çıkan çelişkilerin yönetim planını kuran işlemin karar olarak belirlenmesi ile çözüme kavuşturulabileceğini düşünmekteyiz.

Yönetim planını kuran işlemin hukuki niteliği karar olarak kabul edildiğinde, yönetim planını kuran işlem ve değiştiren işlem aynı nitelikte olacak ve aynı hükümlere tabi olacaktır. Buna göre yönetim planı kat maliklerinin verdikleri karar ile kurulacak ve yine kanun koyucunun göstermiş olduğu nisaba uygun olarak kat maliklerinin vereceği kararla değiştirilecektir.

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak kabulü halinde, tek kişinin imzası ile sözleşmenin başka bir deyişle yönetim planının kurulması mümkün değildir. Yönetim planının hukuki niteliğinin karar olarak kabulü halinde ise, yönetim planının birden fazla birlik üyesinin iradesi ile oluşması kural olsa da, istisnai olarak tek üyenin iradesi ile karar alınması da mümkün görülebilecektir. Kişi birliklerinde kararın tek üye tarafından oluşturulmasına izin verildiği takdirde, gerçek anlamda bir karar olmasa dahi, o üyenin irade beyanı karara eş tutularak ona kararın hukuki etkisi tanınır⁵⁹. Kişi birliği niteliğindeki kat malikleri birliği bakımından kabul edilebilecek bu husus ile istisnai olarak tek kişinin iradesi ile karar alınması ve yönetim planının kurulması mümkün olabilir. Bu şekilde tek kat malikinin iradesi ile kişi birliğinin iradesi oluşabilir.

Yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olarak kabul edildiğinde, yönetim planının bağlayıcılığı cüzi halefler bakımından sözleşmenin üçüncü kişilere etkisi,

⁵⁸ Herdem Belen, **Cezai Şart**, s.510; ayrıca aynı husus için bkz. Herdem Belen, **Tahkim Şartı**, s.216.

⁵⁹ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.16.

sözleşmeden veya kanundan doğan eşyaya bağlı borç kavramları ile açıklanmaya çalışılmıştır. Yönetim planını kuran işlemin hukuki niteliği karar olarak kabul edildiğinde ise, tüm birlik üyeleri ve yönetim organları aynı zamanda birliğe sonradan dahil olanlar bakımından yönetim planının bağlayıcı etkisi aynı hak dolayısıyla olacaktır.

Yönetim planının hukuki niteliğinin karar olduğunun kabulü halinde, kararlara ilişkin geçersizlik kurallarının uygulanması gerekir. Borçlar Kanunu'nun sözleşmeleri esas alarak düzenlemiş olduğu geçersizliğe ilişkin 19. ve 20. madde hükümleri karara ancak bünyesine uygun düştüğü takdirde kıyasen uygulanabilir⁶⁰. Kararın butlan yaptırımına tabi olduğundan bahsetmek için kararın içerik bakımından imkansızlığının veya genel ve soyut içerikli emredici hükümlere aykırılığının veya ahlaka aykırılığının söz konusu olması gerekir. Kişi birliği bünyesine ters düşen kararlar emredici hükümlere aykırı nitelikte kabul edilmekte olup, bu durum bakımından da butlan yaptırımının uygulanması söz konusu olacaktır. Üçüncü bölümde yönetim planının iptali başlığı altında bu hususlara yer verilecektir.

Yönetim planının hukuki niteliğinin karar niteliğinde olduğunun kabulü, yönetim planının kat maliki veya kat maliklerinin iradesinin fesada uğraması neticesinde imzalanmış olduğu durumda geçersizlik kurallarının uygulanması bakımından da isabetli olacaktır. Kat maliklerinden birinin iradesinin fesada uğraması sonucu yönetim planının imzalanmış olması halinde, yönetim planının geçersizliği bakımından iradesi fesada uğrayan kişinin tek başına iptal beyanı yeterli olmayacak ve iptal davası açılması gereği doğacaktır. Kural olarak iptal davası açma yetkisi kişi birliği üyelerine aittir. Bu hak üyelik statüsü ile bağlantılıdır. Kişi birliklerinde iptal davası kanun koyucu tarafından özel bir sınırlama öngörülmediği takdirde, toplantıya veya oylamaya katılmayan üyeler ile oylamaya katıldığı halde karara katılmayan üyeler tarafından açılır⁶¹. İrade sakatlığı dolayısıyla geçersiz olan oyun hesaba katılmaması halinde karar yetersayısına ulaşamıyorsa, o takdirde iptal davası açılması gerekir. Bununla beraber eğer irade sakatlığı nedeniyle geçersiz olan

⁶⁰ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.75.

⁶¹ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.159.

oyun hesaba katılmaması halinde dahi, karar yetersayısına ulaşıyorsa, o takdirde iradesi sakatlanan üye de karara katılmayan diğer üyeler gibi herhangi bir iptal sebebine dayanarak iptal davası açılabilir⁶². Genel kurul kararları bakımından geçerli olan bu hususların kat malikleri birliği üyelerinin başka bir deyişle kat maliklerinin almış oldukları kararlar bakımından da geçerli olması gerekir.

İptal davasında tüzelkişiliğe sahip olmayan kişi birliklerinde davalı kişi birliğidir. Kat malikleri birliği bakımından da husumet yöneticiye değil kat maliklerine yöneltilir. Tüzelkişiliğe sahip olmayan kişi birliklerinde davalı tarafta karar alan üyeler değil kişi birliği yer aldığından, kat mülkiyetinde husumet kararı alan kat maliklerine değil, davanın açıldığı anda kat maliki olanlara yöneltilir⁶³. Kural bu olmakla ve bu kural yıllar içinde bu şekilde uygulanmakla birlikte, 5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. madde hükmünde düzenleme yapılması neticesinde artık kat malikleri kurulu veya toplu yapılar kat malikleri kurulları kararlarının iptali davasında yöneticiye karşı husumet yöneltilerek dava açılabilecektir. Bu madde hükmüne üçüncü bölüm içerisinde yer verilecektir.

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası için 5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılana kadar herhangi bir süre öngörülmemiştir. Ancak yapılan değişiklik neticesinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinde şu şekilde bir düzenlemeye yer verilmiştir: "*Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.*"⁶⁴ İptal

⁶² Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.160.

⁶³ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.189.

⁶⁴ Madde metnindeki "...toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde..." bahsi geçen bölüm yerine "...toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrendiği veya kararın bir örneğinin kendisine bildirildiği günden başlayarak bir ay içinde..."ifadesinin madde metninde yer alması önerilmiştir. Bu hususta bkz. Saffet Can, "**Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine**", TBB. Dergisi, S.:77, 2008, s.347.

edilen karar geçmişe başka bir deyişle kararın hüküm ifade etmeye başladığı ilk ana etkili olarak hükümsüz hale gelir⁶⁵. Yönetim planının hukuki niteliği karar olarak kabul edildiğinde, bu hususun da etkili olması gerekir.

2. Yönetim Planının Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi

Kat malikleri birliği iradesini yönetim planı ile ortaya koyarken genel çerçeveyi çizmektedir. Bu çerçeve dahilinde kurallar külli halefler, cüzi halefler, yönetici veya yönetim kurulu üyeleri, denetçi veya denetim kurulu üyeleri için bağlayıcıdır. Kat malikleri birliğine dahil olmak isteyen bir kişi de yönetim planının kat malikleri birliğinin iradesini yansıttığını, kurallar bütününe içerdiğini ve birliğe dahil olmanın bu belgenin öngördüğü kurallara uymak ve bu belgenin bağlayıcı etkisini kabul etmek anlamına geleceğini öngörmesi gerekmektedir. Bağımsız bölümü iktisap edecek kişi, yönetim planını incelemelidir aksi halde yönetim planını incelemediği zaman oradaki yükümlülüklerin kendisine karşı ileri sürülmesine katlanmak zorunda olacaktır⁶⁶. Kat malikleri birliğine dahil olmak isteyen bir kişi, beyanlar sütunundaki kayıt çerçevesinde yönetim planı ve yönetim planındaki değişiklikler hususunda bilgi sahibi olabilir. Beyanlar, Medeni Kanunu'nun 1012. maddesinde düzenlenmiş olup, taşınmazlarla ilgili bazı hukuksal ve eylemli durumlara açıklık verilmesine yarar sağlayarak, var olan hukuksal ya da eylemli durumu dışarıya yansıtma işlevini görmektedir⁶⁷. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde yönetim planı ve bunda yapılan değişikliklerin her bağımsız bölüme ait sahifenin beyanlar sütununa kayıt edileceği belirtilmiştir. Beyanlar sütunundaki kayıt açıklayıcı niteliktedir⁶⁸. Ancak yönetim planının münferit kat malikleri ve halefleri

⁶⁵ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.197.

⁶⁶ Bu zorunluluğun kaynağı beyanlar hanesindeki kayıttan ziyade kat mülkiyetinin doğurduğu birlik ilişkisi olarak görülmüştür. Bkz. Herdem Belen, **Cezai Şart**, s.529 dnp.70; aynı husus için bkz. Herdem Belen, **Tahkim Şartı**, s.220 dnp.31.

⁶⁷Selahattin Sulhi Tekinay, **Eşya Hukuku**, s.270; Selahattin Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, **Eşya Hukuku**, C.:1, Filiz Kitabevi, İstanbul 1989, s.404;Mustafa Reşit Karahasan, **"Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi"**, İBD., C.:1, S.:80 İstanbul 2006, s.29.

⁶⁸ M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.222, s.538.

açısından geçerliliği ve bağlayıcılığı beyanı gerekli kılmaz⁶⁹. Yönetim planı beyanlar hanesinde gösterilmiş ise, beyan sadece açıklayıcı anlam ifade eder⁷⁰. Öte yandan, beyanlar sütunundaki kaydı şerh niteliğinde gören görüş de mevcut olup, bu görüşe göre maddi hukuk yönünden Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi uyarınca kişisel hakların şerhi hükmünün uygulanması gerekmektedir⁷¹. Biz, beyanlar sütunundaki kaydı şerh niteliğinde değil, kat malikleri birliğinin açıklaması olarak gören görüşe katılmaktayız.

Doktrinde yönetim planı ve yönetim planında yapılan değişikliklerinin bağımsız bölüme ait sahifenin beyanlar sütununda gösterilmemiş olmasının cüz'i halefler üzerindeki etkisine ilişkin olarak da farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre, beyanlar sütunundaki kayıt faydalıdır, ancak bu kayıt yönetim planı ve yönetim planında yapılan değişikliklerin cüz'i halefleri bağlamasının şartı olarak görülemez⁷². Diğer bir görüşe göre beyanlar sütununda kayıt yapılmaması halinde, yönetim planı ve yönetim planında yapılan değişiklikler durumu bilmeyen cüz'i halefleri bağlamayacaktır⁷³. Biz, ilk görüşe katılmakta ve yönetim planı ve yönetim planında yapılan değişikliklerin beyanlar sütununa gösterilmesini faydalı görmekte beraber kayıt yapılmamış olsa dahi yönetim planı ve yönetim planında yapılan değişikliklerin cüzi halefleri bağladığını düşünmekteyiz.

3. “Yönetim Planı” Deyimi

Yönetim planının hukuki niteliğini irdeledikten sonra yönetim planı deyimine de değinmek istiyoruz. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken kanun

⁶⁹ Arthur Meier- Hayoz /Heinz Rey, Kommentar zum Schweizerrisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Bern, 1988, N.:85 s. 260.

⁷⁰ Arthur Meier- Hayoz /Heinz Rey, a.g.e., N.:92 s. 262.

⁷¹ Kemal Gürsoy, “Türk Eşya Hukukun'da Zilyetlik ve Tapu Sicili”, Ankara 1970, s.512.

⁷² Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.74; Demet Özdamar, a.g.e., s.18; Şeref Ertuş, “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku”, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 4. bs., Ankara 2002, s.421.

⁷³ M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, a.g.e., s.538; aynı yönde görüş için bkz. Selahattin Sulhi Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.105; Hikmet Gökner, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1988, s.156-157.

tasarısında yönetmelik ifadesi kullanılmıştır⁷⁴. Öte yandan, kanun tasarının kanunlaşması aşamasında kanun koyucu yönetmelik ifadesi yerine yönetim planı ifadesini tercih etmiştir. Kanun koyucunun bu tercihi karşın esasında yönetim planı ifadesinin yanlış olduğu bunun yerine yönetmelik ifadesinin kullanılması gerekeceği doktrinde belirtilmiştir⁷⁵. İsviçre ve Alman Hukukunda yönetmelik anlamına gelen “Reglement” ifadesi kullanılmıştır. Yönetmelik, kişi birliğinin iç hukukuna yönelik düzenleme niteliği taşımaktadır. Bu nedenle esasında yönetim planı yerine yönetmelik ifadesi duruma daha uygun düşmektedir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu’nda bu ifadeye yer verilmesi nedeniyle artık yönetim planı ifadesi yerleşik hale gelmiştir.

⁷⁴ Doktrinde yönetim planının, yönetmeliğe nazaran daha önemli hususları kapsadığı, yönetmeliğin ise günlük iş niteliğindeki daha basit yönetim hususlarıyla ilgili olduğu hususu belirtilmiştir. Bkz. Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.55.

⁷⁵ Bu hususta bkz. Aydın Aybay, “**Kat Mülkiyetinden Doğan Sorunlar Ve Son Gelişmeler**”, İstanbul Barosu Staj Eğitim Merkezi Cumartesi Forumları II., İstanbul Barosu Yayınları, 2008, s. 574.

II. YÖNETİM PLANININ KONUSU, YAPILIŞI

A. Yönetim Planının Konusu

1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma amaç ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin diğer konuları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir belge olarak tanımlanmıştır. Yönetim planında, kat maliklerinin hak ve yetkileri, borç ve yükümlükleri, hangi giderlerin ana taşınmazın ortak gideri olduğu ve bu giderlere kat maliklerinin nasıl katlanacağı, paylaşmada hangi esasların benimseneceği, yönetici ve denetçilerin görev ve yetkileri, öngörülmesi halinde yönetici ve denetçiye verilecek ücret, yükümlülüklerine aykırı davranan kat malikine karşı hangi yaptırımların uygulanacağına yönelik yönetime ilişkin hususlar düzenlenebilir⁷⁶.

Bir yandan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun genel prensiplerini bünyesinde taşıyarak ortak hükümlere rastlanabilecek yönetim planı, diğer yandan her yapının kendine özgü durum ve özelliklerine göre farklı hükümler içerebilir. Ancak, her halükarda yönetim planının sadece yönetime ilişkin konuları içermesi gerekir. Nitekim, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde tanımlanmış yönetim planına ilişkin düzenlemenin zıt anlamından yola çıkılırsa, yönetim ile ilgili olmayan hususlara yönetim planında yer verilemeyeceği ve yönetimle ilgisi olmayan hususlara bir şekilde yer verilmesi halinde bu hükümlerin bağlayıcı ve geçerli olmayacağı sonucuna ulaşılabacaktır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 22.09.1993 T. 18-417 E., 514 K. sayılı kararında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde belirtilen hususlar ve yönetime ait diğer konular dışında yönetim planında düzenleme yapılamayacağı belirtilmiş ve bu yönde bir düzenleme yapılması halinde yapılan

⁷⁶ İlhan Öztrak, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı", Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C.:22, S.:3, Ankara 1967, s.113.

düzenlemenin kat maliklerini bağlamayacağı belirtilmiştir⁷⁷. Doktrinde bir görüşe göre, yönetim planının Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde belirtilen kapsam dışında kayıtlar içermesi durumunda, bu kayıtlar sadece imza edenleri bağlayacak ve bu kayıtların cüzi halefler bakımından bir etkisi olmayacaktır⁷⁸. Bu bakımdan yönetim planına kullanım tarzı dışında, kat ilavesi hakkı, çeşitli aynı haklar tesisi, devre mülk gibi doğrudan hak doğurucu madde ve bölümler ilave edilemez. Aynı şekilde, yönetim planında ana taşınmazın mimari projesine aykırı olarak ortak yerlerde inşaat yapmak ve özel temellük hakkı tanınmasına yönelik olarak düzenlemelere yer verilmemesi gerektiği belirtilebilir.

a. Zorunlu Unsurlar

Yönetim tarzı, yönetimin nasıl yürütüleceğini, hangi esaslara dayanılacağını belirlemektedir. Yönetim organının oluşumu, yönetici veya yönetim kurulu üyelerinin seçimi gibi konular yönetim tarzına ilişkin düzenlemeler arasındadır.

⁷⁷ "...Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesine göre; yönetim planı, ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini; yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer koşulları düzenleyen bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planı bütün kat malikleri ile onların külli ve haleflerini bağlar. Yönetim planının bu niteliği, yani sözleşmeye taraf olmayan onu imzalamayan sonraki maliklerin de uymaları gereken bir belge oluşu, yasada tanımlanan kapsamının genişletilmesine izin vermez. Ana gayrimenkulün yönetim tarzına, kullauma maksat ve şekline, yönetim ve denetçilerin alacakları ücrete ve genelde yönetime ait diğer konular dışında kalan hükümler, yönetim planında yer alamaz. Örneğin, herhangi bir kat malikine bir aynı hak bahsedemez: Ana taşınmazın mimari projesine aykırı olarak ortak yerlerde inşaat yapmak ve özel temellük hakkı tanıyamaz. Taşınmazın ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerinin (kapıcı dairesi, kömürlük, çamaşırhane) belli bir kat maliki ya da maliklerince inhisari kullanımına terk edemez. Yasanın 19. maddesindeki tüm kat maliklerinin ortak rızasını ya da 44. maddeye göre oybirliği ile karar alınmasını gerekli kılan koşullarını bertaraf eden hükümler, yönetim planında yer alamaz. Buna rağmen yönetim planında yer verildiği takdirde, bunlar geçersiz olup kat maliklerini bağlamaz..." YHGK. 22.09.1993 T. 18-417 E., 514 K. (Mahir Ersin Germeç, a.g.e., s.812-814.) Nitekim, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün teşkilata yayınladığı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Tapu Dairelerince uygulanan hükümlerinin açıklanmasına ilişkin 6.7.1983 gün ve 4-1-1-7/1454 sayılı genelgede, Yargıtay'ın bu konudaki uygulamalarından esinlenilmiş ve "yönetim planında sadece yapının ve bağımsız bölümlerin kullanım tarzına ait hususlara yer verilecektir. Kullanım dışında doğrudan hak doğurucu madde ve bölümler ilave edilmeyecektir. İbraz edilen yönetim planının Tapu Sicil Muhafızlıklarınca incelenerek yukarıda izah edilen hususlara aykırılık tespit edildiğinde mevzuata aykırı maddelerin yönetim planından çıkarılması istenecek, kabul edilmez ise mevzuata aykırı hususların geçersiz olduğu yönetim planının uygun bir yerine resen şerh verilecektir" talimatına yer verilmiştir.

⁷⁸ Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti**, s.102; Aksi yönde görüş için bkz. Herdem Belen, **Cezai Şart**, s.511; Herdem Belen, **Tahkim Şartı**, s.217.

Kullanma maksat ve şekli ise ana taşınmazın mesken, işyeri veya sair kullanım şeklini belirlemektedir. Kullanma maksat ve şekline ilişkin olarak yönetim planında belli yasaklamalar öngörülebilir. Bu durumda kanunun emredici hükümlerine aykırı olmadıkça yönetim planı ile getirilen düzenlemeler nazara alınır⁷⁹. Gerek yönetim tarzı gerekse kullanma maksat ve şekli yönetim planı bakımından temel unsurlardır⁸⁰.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken yönetim planı tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gereken zorunlu belgeler arasındadır. Kanun koyucunun zorunlu gördüğü bu belgenin de en az bir zorunlu unsurunun bulunması gerekir. Yönetim planının temel unsurları olan yönetim tarzı ile kullanma maksat ve şeklini yönetim planının zorunlu unsurları olarak kabul etmek gerekir. Aksi halde, yönetim planı içeriğinde hiçbir zorunlu ve esaslı unsur bulunmadığı sonucuna ulaşılabilecektir. Kanun koyucunun, zorunlu gördüğü ve hangi konuların yer verilebileceğini belirlediği belgede hiçbir esaslı unsur olmaması çelişki yaratacaktır⁸¹. Zorunlu unsur olan yönetim tarzı ile kullanma maksat ve şekline yönetim planında mutlaka yer verilmesi gerekir. Bu hususlara yer verilip verilmediği yönündeki incelemeyi Tapu Sicil Müdürlükleri yapacak olup, kat mülkiyeti kurulması aşamasında, esaslı unsurların varlığının denetimi konusunda titiz bir şekilde inceleme yapılması halinde, ortaya çıkması muhtemel sorunların büyük ölçüde önüne geçilebilecektir⁸². Yönetim planında zorunlu unsurlara yer verilmemiş olduğunun Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından tespiti halinde yönetim planının geri çevrilmesi gerekir. Ancak her nasılsa yapılan incelemede zorunlu unsurlardaki eksiklikler gözden kaçırılmış ve kat mülkiyeti veya kat irtifakı bu şekilde kurulmuş ise yönetim planını baştan itibaren hükümsüz saymak isabetli bir çözüm olmayacaktır. Bu aşamada zorunlu unsurları

⁷⁹ "...Uyuşmazlık mesken niteliğindeki bağımsız bölümün avukatlık bürosu olarak kullanımını yasaklayıcı bir hükmün yönetim planında bulunması halinde, kat maliklerinden izin alınmadan avukatlık bürosu olarak kullanılıp kullanılmayacağı noktasında toplanmaktadır. Yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündedir. Yönetim planında, meskenin diğer bir şekilde kullanılması kat maliklerinin oybirliği ile karar vermeleri şartına bağlanmıştır. Somut olayda yönetim planında, meskenin büro olarak kullanılması konusunda oybirliğiyle alınmış bir karar bulunmadığından davanın reddi gerekir..." YHGK. 20.12.2002 T. 18-772 E., 1090 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr

⁸⁰ Mahir Ersin Germeç, **a.g.e.**, s.801.

⁸¹ Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.54.

⁸² Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.54.

kapsamamış olsa bile, yönetim planının kanun koyucunun öngördüğü zorunluluğu yerine getirdiğinin kabulü gerekir.

b. İsteğe Bağlı Unsurlar

Kanun metninde, yönetim planının yönetici ve denetçilerin alacağı ücreti düzenleyeceği belirtilmiş olduğundan ilk bakışta bu unsurların da mutlaka yönetim planında yer alması gereken konular olduğu düşünülebilir. Fakat, yöneticiye veya yönetim kurulu üyelerine, herhangi bir ücret tayin edilmemiş ve bu nedenle yönetim planında bu yönde bir düzenleme yapılmamış olması yönetim planı açısından bir eksiklik teşkil etmez. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40/II. maddesinde yöneticiye yönetim planında ücret tayin edilmemiş olsa bile, yöneticinin kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebileceği belirtilmiştir⁸³. Yöneticinin alacağı ücrete yönelik yönetim planında düzenleme yapılmadığı ve yönetici ile kat malikleri arasında ücrete ilişkin uyuşmazlık çıktığı durumda bunun öncelikle kat malikleri kurulunda görüşülmesi gerektiğine yönelik Yargıtay kararı⁸⁴ da göstermektedir ki, yönetim planında yöneticiye veya yönetim kuruluna ücret tayin edilmesine yönelik bir düzenleme yapılması zorunlu değildir. Bu itibarla, yöneticiye ücret tayin edilmesi, konu bakımından yönetim planının olmazsa olmazı değildir⁸⁵.

⁸³ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40/II. maddesi ile yöneticinin kat maliki olması ve olmaması bakımından fark olduğu belirtilmiş olup, yönetici dışarıdan atanmış ise yönetim planında belirlenmemiş olan ücretin hakim müdahalesi suretiyle belirleneceği ancak yöneticinin kat maliki olduğu durumda aksine bir hüküm olmadığı takdirde, yönetim giderlerine katılmamak ile ücretini alacağı belirtilmiştir. Bu hususta bkz. Selahattin Sulhi Tekinay, *Eşya Hukuku*, s.683. Biz, yöneticinin kat maliki olduğu durumda aksine bir hüküm olmadığı takdirde ücretini yönetim giderlerine katılmamak suretiyle almasını zorunlu görmemekteyiz. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40/III. madde metninin emredici nitelikte olmadığını göz önünde bulundurarak, kat maliki yöneticinin yönetim giderlerine katılmamak hususunda veya yönetim giderlerine katılıp kendisine ayrıca ücret verilmesini talep edebilmek hususunda takdir hakkı olduğunu düşünmekteyiz.

⁸⁴ "...Yönetim planında yöneticiye ücret ödenmesi ile ilgili bir hüküm bulunmayan hallerde, yönetici ile kat malikleri arasında çıkan ücret anlaşmazlığının Kat Mülkiyeti Yasasının 32. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca öncelikle kat malikleri kurulunda görüşülmesi gerekir..." Y. 18. HD. 20.02.2006 T. 11280 E., 1185 K. (T. Murat Pulak, *a.g.e.*, s.343-344.)

⁸⁵ Yöneticiye ücret tayin edilmesinin yönetim planının esaslı konu unsuru olmadığına yönelik görüş için bkz. Abdülkadir Arpacı, *a.g.e.*, s.53.

Yöneticiyi denetlemek esas olarak kat malikleri kurulunun yetkisindedir. Kat malikleri kurulu bu yetkiyi bizzat kullanabilir veya yönetimin mali açıdan usulüne uygun olarak yürütülüp yürütülmediği hususunda veya ana taşınmaz gelir ve gider hesaplarının denetimini bakımından yetkisini kat malikleri arasından bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna bırakabilir⁸⁶. Buna göre, denetçi veya denetim kurulu üyeleri seçmek esasında ihtiyari bir husustur⁸⁷. Aynı zamanda denetçiye veya denetim kuruluna ücret tayin edilmesi bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetimin Denetlenmesi" başlıklı 41. maddesine bakılacak olursa, bu madde ile denetçi veya denetim kurulu üyelerine ücret tayin edilmesine yönelik bir düzenleme yapılmamış olduğu görülecektir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40/II. maddesine kıyasen tıpkı yönetici gibi denetçi veya denetim kurulunun, yönetim planında ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret istemesine engel bir hal olmaması gerekir. Zira, görevlerini yerine getiren iki organdan, yöneticinin ücret talebinde bulunması mümkün iken, denetçinin bu talepte bulunamamasının haklı bir gerekçesi olmayacaktır. Her iki organ da kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olup, bir organın Borçlar Kanunu'nun 386/III. hükmü gereğince kural olarak ücretsiz görevini yapacağı diğerinin ise ücret talep edebileceğinin kabulü çelişki yaratacaktır. Buna göre denetçi veya denetim kurulu üyeleri de ücret tayin edilmesi yönünde talepte bulunabilir. Ancak bu talebe, yönetim planında bu yönde düzenleme yapılması halinde veya kat malikleri kurulunun karar alması halinde olumlu yanıt verilebilecektir⁸⁸. Denetçi veya denetim kuruluna ücret verilmesine ilişkin konu yönetim planında mutlak suretle yer alması gereken bir konu değildir⁸⁹. Bu bakımdan yöneticiye veya yönetim kurulu üyelerine ve denetçi veya denetim kurulu üyelerine ücret verilmesi yönünde yönetim planında yapılacak düzenlemelerin isteğe bağlı olduğunu belirtebiliriz.

⁸⁶ M.Kemal Oğuzman /Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, a.g.e., s.554.

⁸⁷ M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, a.g.e., s.554; Denetçi ve denetim kurulu seçilmesinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümleri olmadığına ilişkin olarak bkz. Hikmet Göknaç, a.g.e., s.178.

⁸⁸ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.251; Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.234.

⁸⁹ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.53; Yönetici ve denetçilerin alacakları ücretin yönetim planında gösterilmesinin zorunlu olmadığına ilişkin bkz. Mahir Ersin Germeç, a.g.e., s.802.

Yönetim planında yer verilecek bir diğer konu yönetime ait diğer hususlardır. Kanun koyucu, kanun metninde “yönetime ait diğer hususlar” şeklinde genel nitelikte bir ifade kullanmış ve yönetime ait hususları tek tek sayarak herhangi bir sınırlamaya gitmemiştir. “Yönetime ait diğer hususlar” kavramına, bağımsız bölümlerin kiralanmasında uyulması gereken kurallar, bağımsız bölümlerin bakım ve kullanımına ilişkin yasaklar, bağımsız bölüm maliklerinin sorumlulukları, ortak yerlerin özenle kullanım ve bakımına ilişkin kurallar ve yasaklamalar, ortak giderlere katılımı düzenleyen hükümler, hayvan beslemeye ilişkin düzenlemeler⁹⁰, ana

⁹⁰ Yönetime ait diğer hususlar içerisinde yer alan hayvan beslemeye ilişkin düzenlemeler yönetim planında çoğunlukla yer verilen konular arasındadır. Bu hususta yönetim planında kesin yasaklamalara yer verilmesi ya da hayvanın sadece bağımsız bölümde barındırılacağına yönelik düzenleme yapılması ya da hayvanın rahatsızlık vermemek koşuluyla ortak alanları da kapsayacak şekilde barındırılabilmesine dair çeşitli kurallar konulması mümkündür. Bu konuya ilişkin olarak uyumsuzluk çıkması halinde öncelikle konu hakkında yönetim planında nasıl bir düzenleme yapıldığına bakılması gerekmektedir. Yönetim planında hayvan beslemeye yönelik kesin bir yasaklama varsa hayvanın rahatsızlık verip vermediği irdelenmeden hayvanın tahliyesine karar verilecektir. Bu konudaki bazı Yargıtay kararları şöyledir: “...Davacıların maliki buldukları tapuda kayıtlı apartmana ait tescilli yönetim planının 5. maddesinde ise aynen (Kat maliki, kendi bağımsız bölümleri ile eklenti ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak zorundadırlar. Bu esaslara uygun olarak, kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde kedi, köpek, tavuk gibi hayvanlar besleyemezler) hükmü yer almış bulunmaktadır. Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planındaki yasaklama hükmüne rağmen evde köpek beslemek mümkün değildir”... YHGK. 19.02.1982 T. 1981/5-780 E., 131 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr; “...Ana gayrimenkulün yönetim planının 27. maddesi (d) bendinde; kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe ana gayrimenkulün bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinde köpek, kedi ve tavuk gibi hayvanların beslenmesi yasaklanmış bulunmaktadır. Davalının bağımsız bölümünde beslediği köpek etrafına rahatsızlık vermemiş olsa bile yönetim planı ile beslenmesi yasaklanmış olduğundan, uyumsuzluk çıktığında mahkemece bu yönetim planının sözü edilen hükmünün uygulanması zorunlu olup, davalı kat malikleri kurulunu, kendisine köpek beslemek müsaadesi verildiğine dair bir karar da ibraz etmediğinden mahkeme kararı doğrudur...” Y. 18. HD. 10.07.1995 T. 7532 E, 8102 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

Ancak, hayvan beslemeye yönelik yönetim planında kesin bir yasaklama yoksa, hayvanın rahatsızlık verip vermediği incelenecek ve rahatsızlık vermesi halinde alınacak tedbirler belirlenerek buna göre karar verilecektir. Buna ilişkin Yargıtay Kararları şöyledir: “...Yönetim planında köpek beslenmesi konusunda bir yasak bulunmadığına göre Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18. maddesinin 1. fıkrasında yazılı "rahatsız etmeme" koşulunun kanıtlanması gerekir. Köpek, evcil bir hayvan olup günümüzde birçok ailenin beslediği hayvanlardandır. O nedenle köpeğin bizatihi varlığının rahatsız edici bir unsur olarak kabulü mümkün değildir. Mahkemece, dava dilekçesinde tanık deliline de dayanıldığı dikkate alınarak tarafların süresinde göstereceği tanıkların dinlenmesi ve bu şahadet dikkate alınarak köpeğin komşuları rahatsız edip etmediği saptanıp hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir. Köpeğin rahatsız verip vermediği konusunda hiç bir tanık dinlenmeden yazılı olduğu şekilde hüküm verilmesi doğru görülmemiştir.”... Y. 18. HD. 15.02.1993 T. 1992/13261 E., 1653 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr ; ...Somut olayda davalının oturduğu bağımsız bölümde barındırdığı köpeğin davacının kızını ısırması konusunda uyumsuzluk olmadığı gibi bu olgu mahkemece de kabul edilmiş bulunmaktadır. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre ana taşınmazda ve bağımsız bölümlerde köpek beslenmesini yasaklayan herhangi bir hüküm olmasa dahi, bu husus rahatsızlık verdiği saptanan köpeğin uzaklaştırılmasına engel oluşturmaz. Dava konusu edilen köpeğin komşu bağımsız bölümde oturan davacının kızını ısırması yukarıda sözü edilen 18. madde kapsamında

taşınmazın tadilat ve yeniden yapılandırılmasına ilişkin kurallar ile düzene aykırılığın yaptırımı⁹¹ ve kat malikleri ile ilgili bazı yaptırımlar gibi konular dahil edilebilir⁹². Yönetime ait diğer hususlar kapsamındaki konular her taşınmazın durum ve özelliklerine göre değişebilmektedir. Ortak yerler ve bu yerlerin kullanılması veya genel giderlere katılma, ortak gider payı veya avans payı toplanması esasları gibi konular genellikle her yönetim planında yer almaktadır⁹³. Çünkü, yönetime ilişkin uyuşmazlıklar genel olarak bu konulardan kaynaklanmaktadır. Yönetim planında bu konulara yer verilmesi uyuşmazlıkların önüne geçilmesi ve uyuşmazlıkların çözümü yönünden faydalıdır ancak zorunlu değildir. Yönetime ait diğer hususlar kapsamında yönetim planında yapılacak düzenlemeler isteğe bağlıdır.

2. Toplu Yapılarda

Site, uydu-kent gibi isimlerle anılan yapı toplulukları Yargıtay uygulamasında “toplu yapı” olarak ifade edilmiş ve aynı zamanda bir kısım kararlarda “toplu yapı yönetim planı” ifadesi kullanılmıştır⁹⁴. Bununla birlikte, anılan bu yapılar ancak 5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenleme yapılması neticesinde yasal alt yapıya kavuşmuştur. Bu şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gerek tek parsel üzerindeki birden çok yapı ve gerekse birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının yönetimi hakkında uygulanabilir hale gelmiştir. Bu itibarla toplu

rahatsız etme anlamını taşıdığı gözetilerek bu köpeğin barındırıldığı bağımız bölümden ve bu bölümün yer aldığı ana taşınmazdan uzaklaştırılmasına hükmedilmesi gerekirken yerinde görülmeyen gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir...” Y. 18. HD. 07.07.2008 T. 4863 E., 8075 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr; Y. 18. HD. 04.02.2003 T. 7914 E., 9443 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

⁹¹Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, Kommentar zum Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Bern 1988, s. 263-264.

⁹² Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.50 dpn. 3, 4, 7, 8.

⁹³ Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.50.

⁹⁴ 5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nda değişiklik yapılmasıyla toplu yapı deyimi Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer almıştır. Ancak anılan Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nda değişiklik yapılmadan önce dahi Yargıtay kararlarında toplu yapı deyimi kullanılmıştır: Bkz. “...Ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal gelişme ile nüfus artışının iş yeri ve konut ihtiyacını doğurduğu bu ihtiyacın karşılanması amacıyla gerek devlet kuruluşları, gerekse özel girişimciler eliyle birden çok taşınmaz üzerine ayrı ayrı bloklar halinde toplu yapıların inşa edildiği bilinen gerçektir...” Y. 18. HD. 16.01.1996 T. 12297 E., 159 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr; toplu yapı yönetim planı ifadesi için bkz. Y. 18. HD. 22.03.2005 T. 10672 E., 2576 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr

yapılarda yönetim planı konusu 5711 sayılı Kanun'la Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişiklikten öncesi ve sonrası olmak üzere ikili bir ayırımla ele alınacaktır.

a. 5711 Sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yapılan Değişiklikten Önce

(1) Tek Parsel Üzerindeki Birden Fazla Yapı Bakımından

Çalışmamızın giriş kısmında yer verildiği üzere tek parsel üzerindeki birden fazla yapının Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilk yürürlüğe girdiği dönemde kanunun kapsamına alınmaması nedeniyle, ortaya çıkan sorunlara kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 2814 sayılı Kanunla çözüm arayışına girişmişti⁹⁵. 2814 sayılı Kanun ile “*Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler*” başlıklı Ek 3. madde ile bir parsel üzerindeki birden çok yapının bilhassa ortak gider alacaklarına ilişkin sorunlarının daha kolay çözümlenmesi amaçlanmıştı. Bu düzenleme ile bir parsel üzerinde birden çok yapının/bloğun bulunduğu hallerde kat maliklerinin, maliki oldukları bağımsız bölümün yer aldığı yapıya/bloğa ilişkin yalnız o yapıyı/bloğu ilgilendiren konularda karar alabilmesi ve yalnız o yapıyı/bloğu ilgilendiren giderleri karşılaması mümkün görülmüştü. Bu şekilde bir parsel üzerindeki yapının/bloğun çatısının onarımı, dış veya iç cephe badana ve boyasının yaptırılması, asansörünün tamiri gibi yalnız o yapıyı/bloğu ilgilendiren konularda o

⁹⁵ 2814 Sayılı Kanun'un 15. maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen Ek.3'üncü madde şu şekilde bir düzenleme getirmişti: “Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu Kanunda yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır: a) Vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir Bu takdirde, tamamlanmamış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı (11 inci maddenin 2 nci fıkrasına bağlı kalınmaksızın) tüzükle belirlenir.

b) Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20 nci maddedeki kurala göre karşılanır, Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.

c) Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

yapıdaki/bloktaki kat malikleri bir araya gelerek karar alabilmiş ve yalnız bir yapıyı/bloğu ilgilendiren giderler o yapıdaki/bloktaki kat malikleri tarafından karşılanmıştı. Ancak, yapıdaki/bloktaki kat maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulu arizi nitelikte olup; yalnız o yapıya/bloğa ait sorun ortaya çıktığında toplanmıştı⁹⁶. Bir parsel üzerindeki birden çok yapının yönetimine ilişkin tüm kat maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu ise her daim korunmuştu.

Bir parsel üzerindeki birden çok yapının tümünü ilgilendiren ortak tesis ve yerlerin giderleri yine tüm kat malikleri tarafından karşılanmıştı. Buna göre, ortak bahçe, ortak yüzme havuzu, ortak otopark vb. gibi ortak yer ve tesislere ilişkin tüm kat maliklerini ilgilendiren giderler Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi doğrultusunda tüm kat malikleri tarafından karşılanmıştı⁹⁷. Kat Mülkiyeti Kanunu'na 2814 sayılı Kanun ile eklenen Ek 3'üncü madde ile kat maliklerinin, yönetim planının içinde her yapının/bloğun özelliğine göre idare tarzını ve masraflara iştirak durumunu gösterir özel bölüm veya maddeler ilave edilebilmesi mümkün olmuştu.

(2) Birden Fazla Parsel Üzerindeki Birden Fazla Yapı Bakımından

Birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapıya ilişkin yönetimin nasıl yürütüldüğüne çalışmamızın giriş kısmında yer verilmiştir. Birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapıdan oluşan toplu yapılar genellikle, blok veya blok niteliğinde olmayan yapıların yanı sıra tüm bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına terk edilmiş, kanalizasyon, ısıtma, aydınlatma, eğitim, spor, park ve bahçe gibi ortak tesis ve alanları kapsamaktadır. Anılan ortak tesis ve alanlarının amacına uygun

⁹⁶ Nihat Yavuz, "5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplu Yapılar (Site)lerin Yönetimi", Adalet Yayınevi, Ankara 2009, s.44.

⁹⁷ "...Kat Mülkiyeti Yasasının Ek 3. maddesi hükmüne göre, bir arsa üzerinde birden çok yapının (blok'un) varlığı halinde, yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için ortak tesis ve yerlere ilişkin giderler bütün kat malikleri tarafından 20. maddedeki kurala göre karşılanır. Blok yapılarda bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur..." Y. 18. HD. 27.02.2001 T. 1859 E., 1889 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr

olarak kullanılmaları, bakım ve onarımlarının yapılması, bakım ve onarımlar için gerekli giderlerin toplamı harcanması belirli bir disiplini zorunlu kılmıştı. Çoğunlukla kat malikleri, bu disiplini sağlamak için birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapının yönetimine ilişkin tanzim ettikleri belge ile ortak gider avans payına katılım esaslarına, ortak yerlerin bakım ve kullanımında uyulacak kurallara ve yönetime ilişkin birçok hususta düzenleme yapmıştı. Yönetimin yürütümüne ilişkin düzenlenen bu belge uyuşmazlık çıkması halinde nazara alınmış ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen yönetim planından örneksene yoluyla yararlanılarak yönetime ilişkin uyuşmazlıklar kat maliklerinin kendi aralarında tanzim ettiği bu belge çerçevesinde genel hükümlere göre çözülmüştü. Bu şekilde toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm bulunması yoluna gidilmişti⁹⁸. Ancak, yönetimin nasıl yürütüleceğine gösteren yazılı bu belge ancak anılan belgeyi imza edenleri bağlayıcı nitelikteydi⁹⁹.

Toplu yapı tabir edilen yapılara Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanamaması toplu yapı uygulamasının birçok sorunu beraberinde getirmesine ve var olan sorunların birikmesine yol açmıştı. Öte yandan, ortaya çıkan sorunlara bir nebze olsun çözüm getirmek amacıyla 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 44. maddesi çerçevesinde yeni bir kadastro yapılması suretiyle parsellerin birleştirilmesi yoluna

⁹⁸ "...Mahkemenin MK.'nın 1. maddesinden kaynaklanan görevi gereği olarak, benzer kurum ve kuruluşlar için yasalarımızda öngörülen düzenlemelerden örnekleme yoluyla yararlanarak hak ve adalete usul ve dava ekonomisine tüm toplu yasa bağımsız bölüm maliklerini bağlayıcı nitelikteki sözleşme mevcut ise bu sözleşme hükümlerine uygun toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm bulması bunun sonucuna uygun karar vermesi gerektiğinde duraksanmamalıdır..." YHGK. 1.11.2000 T. 13-1314 E., 1606 K.;Y. 13. HD. 30.11.2004 T. 9646 E., 17435 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.

⁹⁹ "...Eryaman Toplu Yapı Yönetim planında, toplu ortak gider ve avans payının ödenmesinden bağımsız bölüm maliki ile bağımsız bölüm de oturanların birlikte sorumlu oldukları ve kiracının yaptığı ödemeyi kiradan düşeceği belirtilmiştir. Yönetim planı VI Ortak giderlere katılma başlıklı bölümün 1. maddesinde Blok Yapının, 2. maddesinde toplu yapının giderlerine katılma esasları belirtilmiştir. Eryaman toplu yapı yönetim planı bağımsız bölüm malikini bağlar ise de, bağımsız bölümde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanı bağlayacağına dair yasal bir hüküm bulunmadığından, taşınmazın Lojman olarak tahsis edildiğinden oturan davalı Nevin bağlamaz..." Y. 13. HD. 14.04.2001 T. 1632 E., 3807 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.; "Ayrı ayrı parseller üzerinde kurulan binaların bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerin yönetimi için sözleşme ile ortak bir yönetim tarzı kabul edebilir iseler de böyle bir kabul genel hükümlere tabi bir sözleşme niteliğinde olup yalnız tarafları bağlar. Davalı kiracı olup bu sözleşmeye (yönetim planı) taraf olmadığına göre sözleşme hükümleri ile bağlı değildir. Bu durumda ortak yönetimin yöneticisi olan davalı, kiracı olan davalı hakkında icra takibi yapamaz ve dava açamaz." Y. 18. HD. 15.10.1993 T. 8742 E., 10955 K (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr

gidilmişti¹⁰⁰. Ancak, bu soruna sadece bazı haller için çözüm yaratmıştı. Anılan madde toplu yapı uygulaması çerçevesinde zorunlu olarak kamuya bırakılan yol, park ve ortak alan ve tesisleri olan sayıları yüzlerle hatta binlerle ölçülen bağımsız bölümleri kapsayan birden çok yapının farklı parseller üzerinde inşa edilmesiyle, kendini gösteren toplu yapılara yasal alt yapı oluşturulmasını sağlamamıştı¹⁰¹. Bu itibarla bu düzenleme toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı sorunlara çözüm getirmemişti. Toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı ortak gider alacakları, ortak yerlerin kullanımı gibi yönetimin yürütülmesine ilişkin sorunlara Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde hüküm getirilmesi gereksinimini doğmuş ve bu bağlamda, 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılmıştır. Bu şekilde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geçen zaman içinde yapılaşma paralelinde oluşan toplumsal gereksinimler karşılanmıştır¹⁰².

B. 5711 Sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yapılan Değişiklikten Sonra

(1) Genel Olarak

¹⁰⁰ 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun "Toplu Yapıların Kadastro" başlıklı 44. maddesi şu şekilde düzenlenmiştir: Kooperatif, şirket veya tüzelkişiliğe sahip olmayan şahıs topluluklarının birden çok yapı ve tesis yaparak sahip oldukları taşınmaz malların, kendi imar veya vaziyet planları dikkate alınarak ve gerektiğinde birleştirilerek veya parçalara ayırarak, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız bölümler şeklinde tespitleri yapılır. Bunun için tüzelkişilerin genel kurullarının oy çokluğu ile geçen yönetim kurulu kararı veya şahıs topluluklarında oy çokluğu ile alınan karara dayanılarak kadastro tespitleri yapılır. Bu tespitler bütün hissedarları bağlar.

Daha evvel kadastro yapılmış bu gibi taşınmaz malların, tüzelkişilerin veya topluluk temsilcilerinin talebi üzerine maksada uygun hale getirmek için, ikinci defa kadastro yapılabilir. Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte ortaklarına yapı yapmak amacıyla kurulmuş bulunan şirketler, genel kurullarının oy çokluğu kararıyla, yapı kooperatifleri şekline dönüşebilirler. Şirketlerin bütün hak ve yükümlülükleri kurulacak kooperatife aynen intikal eder.

Bu maddenin uygulanmasında, tüzelkişiler, şahıs toplulukları ile gerçek kişiler arasında yapılacak ifraz, tescil, cins değişikliği, el değiştirme, hisse değişikliği gibi hukuki işlemlerden kadastro harcı hariç, hiç bir vergi, resim ve harç alınmaz.

¹⁰¹ T. Murat Pulak, a.g.e., s.560.

¹⁰² Orhan Yılmaz, "Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler", İBD., C.:82, S.:1, İstanbul 2008, s.10.

Toplu yapıya ilişkin özel hükümlerin bir arada bulunmasının uygulamada sağlayacağı kolaylık çerçevesinde 5711 sayılı Kanuna, “*Toplu Yapıya İlişkin Özel Hükümler*” başlıklı dokuzuncu bölüm eklenmiştir¹⁰³. Anılan bölüm içerisinde yer alan “*Kapsam*” başlıklı 66/I. madde ile toplu yapı tanımı yapılmıştır. Bu madde ile toplu yapının kapsamı belirtilmiştir. Buna göre “...*toplu yapının, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı...*” ifade edeceği belirtilmiştir. Toplu yapı, parsel sayısına ilişkin bir kısıtlama olmadan bir veya birden çok parsel üzerinde kurulabilecektir. Ne var ki, bu parsellerin imar parseli¹⁰⁴ olması gerekmekte ve toplu yapının birbirine bitişik veya komşu imar parseli üzerine kurulması gerekmektedir. Bu bağlamda, toplu yapı kural olarak birbirine bitişik olan parsellerde kurulabilecektir, ancak birbirine bitişik olmamakla birlikte, aralarında yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler bulunan birbirinden ayrılmış olan parsellerde de kurulabilecektir. Bununla beraber, toplu yapının onaylı yerleşim planının bulunması ve toplu yapının bu plana uygun yapılmış veya yapılacak olması gerekmektedir. Kanun metninde yerleşim planı ifadesi kullanılmış olsa da, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yerleşim planına ilişkin bir tanımlamaya yer verilmemiştir. Esasında yerleşim planı ifadesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 68. maddesi çerçevesinde toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanım amaç ve şekilleri toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun hazırlanmış “vaziyet planının” anlaşılması gerekmektedir¹⁰⁵.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “Yönetim Planı ve Değiştirilmesi”¹⁰⁶ başlıklı 70. maddesi, yönetimin tek yönetim planı çerçevesinde yürütüleceğini hüküm altına

¹⁰³ Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanun’un Genel Gereği.

¹⁰⁴Belediyeler veya yetkili merciler tarafından imar mevzuatına göre yapılan imar düzenlemesi çalışmalarından sonra oluşmuş parsel. (T. Murat Pulak, a.g.e., s.562.)

¹⁰⁵ Bkz. T. Murat Pulak, a.g.e., s.562.

¹⁰⁶ Madde kenar başlığı ile içeriğinin birbirine uygun olması gerektiği hususu vurgulanarak, bu maddenin kenar başlığının “Toplu Yapı Yönetim Planı ve Değiştirilmesi” şeklinde olması gerektiğine yönelik eleştiri için bkz. E.Saba Özmen/Hafize Kır, “Kat Mülkiyeti Kanunu Değişikliği”, s.202.

almıştır. Bu itibarla, bir veya birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının yer aldığı toplu yapıda, hiçbir yapının ayrı bir yönetim planı olmayacaktır¹⁰⁷. Ancak yönetim planında her yapıya ilişkin düzenlemelere yer verilebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70. maddesi aynı zamanda toplu yapılara ilişkin yönetim planının kapsamı, bağlayıcılığı ve değiştirilmesiyle ilgili hükümlere yer vermiştir. Ancak bu madde ile yönetim planının hangi konuları kapsayacağına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. 5711 sayılı Kanunla eklenmiş olan 74. madde ile *"Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir."* hükmüne yer verilmiştir. Buna göre Kat Mülkiyeti Kanunu'nun bütün hükümleri aynen veya kıyas yoluyla toplu yapılara ilişkin olarak da uygulanacaktır. Bu itibarla, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin kıyasen uygulanması ile toplu yapı yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma amaç ve biçimini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin öteki konuları kapsayacaktır. Esasında tek parsel-tek yapı yönetim planı ve toplu yapı yönetim planı hükümleri paralellik göstermektedir. Ancak toplu yapı yönetim planı toplu yapının özelliğine göre farklı hükümler başka bir deyişle farklı konuları içerebilecektir¹⁰⁸.

(2) Zorunlu Ve İsteğe Bağlı Unsurlar

i. Genel Olarak

Yönetim planının konusu bakımından genel olarak başlığı altında yer vermiş olduğumuz hususlar toplu yapı yönetim planı açısından da geçerlidir. Yönetim tarzı ile kullanma amaç ve şekli toplu yapı yönetim planı bakımından da yer verilmesi gereken temel konular arasındadır. Toplu yapı yönetim planında toplu yapının yönetimine ilişkin hususlar ile beraber toplu yapı kapsamında blok niteliğindeki veya blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimine ilişkin de ayrıntılı düzenlemeler

¹⁰⁷ T. Murat Pulak, a.g.e., s.583.

¹⁰⁸ T. Murat Pulak, a.g.e., s.585.

yapılması yerinde olacaktır¹⁰⁹. Bu düzenlemeler aynı zamanda yönetimde kolaylık sağlayacaktır¹¹⁰. Bu bakımından blokların yönetimine ilişkin örneğin, blok yöneticisi veya denetçisi gibi yönetim tarzına ilişkin hususların toplu yapı yönetim planında düzenlenmesi faydalı ve gereklidir.

Toplu yapı uygulaması çerçevesinde denetçi, zorunlu organ haline getirilmiştir¹¹¹. Kanun koyucu denetçiyi zorunlu organ haline getirerek, bir anlamda yoğun işlerliği olan kat malikleri kurulları üzerinden denetim işinin yükünü almıştır¹¹². Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetici ve Denetçi Atama" başlıklı 71. maddesinde denetçi atanması düzenlenmiştir¹¹³. Buna göre Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 71. maddesinden hareketle yönetim planında aksine bir düzenleme olmadığı takdirde üç ayrı denetçi görev yapacaktır. Buna göre toplu yapı kapsamında blok yapılar için seçilecek denetçi, blok niteliği taşımayan yerler için seçilecek denetçi ve toplu yapı için seçilecek denetçi görev yapacaktır¹¹⁴. Blok denetçisi, bloktaki kat maliklerinin, blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için seçilecek denetçi ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 71. maddesinde yer alan "yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe" ifadesi bu hükmün emredici nitelikte bir hüküm olmadığını düşündürülebilir¹¹⁵. Buna göre bu hüküm aksine yönetim planında düzenleme yapılması olanaklı kabul edilebilir. Ancak toplu yapı bakımından denetçinin zorunlu organ olması hususunun yönetim

¹⁰⁹ Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.239.

¹¹⁰ "...Aynı parsel üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması sırasında düzenlenen yönetim planında blok yapıların ve bağımsız bölümlerin çok sayıda olması dikkate alınarak yönetimde kolaylık sağlanması bakımından bloklar için ayrı yönetici öngörülmesi için gereğine de uygun düşecektir..." Y. 18. HD. 20.02.2003 T. 11904 E., 1091 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

¹¹¹ M.Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.57.; Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.230; E.Saba Özmen/Hafize Kır, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri**, 2010, s.229.

¹¹² Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.230.

¹¹³ Kat mülkiyeti Kanunu'nun 71. maddesi şu şekildedir:"Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.

Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır".

¹¹⁴ Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.229.

¹¹⁵ Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.197.

planı ile tamamen ortadan kaldırılmaması gerekir. Toplu yapı yönetim planına konulacak hükümle denetçi veya denetim kurulunun zorunlu organ olmaktan çıkarılması yerine toplu yapı yönetim planında denetçi veya denetim kuruluna ilişkin özel hükümlere yer verilmesi daha uygun olacaktır. Buna göre denetçinin seçim usulüne veya “blok niteliğinde olmayan yapılar bakımından kendilerine özgülenen yer olup olmadığına bakılmaksızın yönetici ve denetçi atanmasına veya kanun metninde yer verilmemiş olmasına rağmen adanın ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi atanmasına ilişkin”¹¹⁶, hüküm konulması daha uygun olacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 71. maddesi uyarınca, yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parsellerdeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler için yönetici atayacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 40/III. maddesinin kıyasen toplu yapılara uygulanması ile yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, yönetici veya yönetim kurulu kat maliklerinden uygun bir ücret talep edebilir. Yine, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 40/III. maddesinin kıyasen uygulanması halinde toplu yapı bakımından da kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı hususunu kat malikleri kurulu karara bağlayacak olup, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştıracaktır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katlanmayacaktır. Bu hüküm emredici nitelikte olmadığından yönetim planında yöneticinin yönetimi yürüttüğü süre bakımından kendisine düşen yönetim giderlerinin hepsinden muaf olacağı yönünde düzenleme de yapılabilir¹¹⁷. Yönetici dışarıdan seçilmiş ve kendisi ile yapılan sözleşmede ücret hususuna yer verilmemiş ise, ücret tayini bakımından kat malikleri kuruluna başvurulabilir. Eğer kat malikleri kurulunun tayin ettiği ücret uygun ücret ölçüsü kapsamında kabul edilemiyorsa veya ücret tayini talebi reddedilmiş ise, bu takdirde ücretin tayini bakımından hakimin müdahalesine

¹¹⁶ T. Murat Pulak, a.g.e., s.587; Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.197-198.

¹¹⁷ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.243; Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.219 dñn.213.

başvurulabilir¹¹⁸. Toplu yapı yönetim planında, yönetici veya yönetim kuruluna ücret tayin edilmesi zorunlu değildir. Bu bakımdan toplu yapı yönetim planında da bu konuya yer verilmesi isteğe bağlıdır¹¹⁹.

Yönetime ilişkin diğer hususlar başlığı altındaki konular toplu yapı yönetim planı bakımından da isteğe bağlıdır. Bu başlık altında en sık yer verilen konular ortak gider payına veya avans payına ilişkin düzenlemelerdir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 72. maddesinde hüküm altına alındığı üzere bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanacaktır. Kanun koyucu, 72. madde ile ortak giderlerin karşılanması hususunda bir kıstas öngörmemiştir. Buna ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin kıyasen uygulanması mümkündür. Bu madde emredici nitelikte olmayıp genel giderlere katılma konusunda arsa payı kıstasını öngörmektedir¹²⁰. Kat maliklerinin ortak giderlere ilişkin başka bir kıstas kabul etmeleri mümkündür. Bu itibarla, tüm bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerin giderlerinin (ortak alanların aydınlatılması, ısıtılması, temizliği, yönetici, denetçi, kapıcı, güvenlik görevlisi, otopark görevlisi, bekçi, bahçıvan ücretleri, yeşil alan bakım ve sulama masrafları, ortak tesisler ve aletlerin bakımı, onarımı ve toplu yapı kapsamındaki sair tüm hizmet kalemlerine ilişkin giderlerin) hangi esasa göre bağımsız bölüm maliklerinden karşılanacağı toplu yapı yönetim planında düzenlenebilecektir. Toplu yapı yönetim planında ortak gider payı veya avans payı, arsa payı esasına göre belirlenebileceği gibi, bağımsız bölümün metrekaresine göre de belirlenebilecektir¹²¹. Bununla birlikte, yine metrekare esasına dayalı sabit birim oranı belirlenmesi suretiyle de ortak gider ve avans payı miktarı belirlenebilir. Muhtemel ortak gider harcama kalemlerinin birim oran toplamına bölünmesi suretiyle bir birime isabet eden ortak gider ve avans payının bulunmasını

¹¹⁸ Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s:243; M.Kemal Oğuzman /Özer Seliçi/ Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.553 ;Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.219.

¹¹⁹ Bu hususta bkz. II. Bölüm,“ İsteğe Bağlı Unsurlar“ başlığı.

¹²⁰ Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.77.

¹²¹ Ortak gider alacaklarının toplu yapı yönetim planında özel olarak düzenlenmesi ve bağımsız bölümün metrekaresine esasına dayalı olarak karşılanmasının daha uygun olduğu yönündeki görüş için bkz. M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.577; Ortak gider payının evlerin brüt alanına göre paylaştırılabileceğine ilişkin görüş için bkz. Erdoğan Gökçe, **Ortak Gider**, s.711.

ve daire tipine bağı olarak belirlenen birim sayısı ile bir birime isabet eden ortak gider ve avans payının çarpılması suretiyle her bir bağımsız bölümün ortak gider ve avans payının belirlenmesi hakkaniyete uygun bir çözüm olabilecektir. Bu itibarla örnek kabilinden şunu ifade etmek gerekir: 1+1 dairenin 15 birim, 2+1 dairenin 18 birim, 3+1 dairenin 20 birim, 4+1 dairenin 22 birim, 6+1 dairenin 25 birim kabul edildiğinde toplam birim sayısı 100 olacaktır. Bu birim sayısı her halükarda sabit kalacaktır. Toplu yapı uygulaması çerçevesinde tüm bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerin 1 yıllık toplam 12.000,00-TL tahmini giderinin olacağı kabul edildiği takdirde, her aya 1000,00-TL tahmini gider tahakkuk edecektir. Aylık tahmini ortak gider ve avans kaleminin toplam birim sayısına bölünmesi ile bir birime ne kadar pay isabet ettiği bulunacaktır. Buna göre 1000,00-TL (tahmini aylık ortak gider ve avans bedeli) /100 (Toplam birim sayısı) = 10 (Bir birime isabet eden ortak gider ve avans payı) Her daire tipi için belirlenen birim sayısı ile bir birime isabet eden ortak gider ve avans payının çarpılması suretiyle her bir bağımsız bölümün ortak gider ve avans payı belirlenecektir. Buna göre, 1+1 daire 15 birim kabul edildiğinden 15 (birim sayısı) x 10 (bir birime isabet eden ortak gider ve avans payı) = 150-TL aylık ortak gider ve avans payı ödenmesi gerekmektedir. Buradan hareketle 2+1 daire 18 birim kabul edildiğinden 18x10= 180-TL, 3+1 daire 20 birim kabul edildiğinden 20x10= 200-TL, 4+1 daire 22 birim kabul edildiğinden 22x10= 220-TL, 6+1 dairenin 25 birim kabul edildiğinden 25x10= 250-TL aylık ortak gider ve avans payı ödenmesi gerekmektedir.

ii. Yönetim Tarzı Bakımından

Toplu yapı yönetim planında yönetim tarzı bakımından hangi konulara yer verilebileceği ve düzenleme yapılacağı noktasında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetim" başlıklı 69. maddesine bakmak faydalı olacaktır¹²². Söz konusu madde ile

¹²² Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69. maddesi şu şekilde düzenlenmiştir: 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,

yönetim organı kapsamındaki kat malikleri kurullarının oluşumu düzenlenmiş ve madde kapsamında kurulların oluşumu, sayı ve seçim usulü toplu yapı yönetim planında belirlenebileceği belirtilmiştir¹²³. Anılan madde hükmü karışık bir dil kullanılmak suretiyle kaleme alınmış olup, madde metninde “kendi sorunları” ifadesine sıklıkla yer verilmiştir. Bu sorunların hangi kurul tarafından çözüme kavuşturulacağı noktasında ise yönetim planına uygun hükümler konulması uyuşmazlıkların çözümünde etkili olacaktır¹²⁴. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 69. maddesinden hareketle toplu yapı yönetim planında yönetime ilişkin olarak hangi konuların yer verilebileceği belirlenebilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 69. maddesinde blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı temsilciler kurulu olmak üzere yönetim organı kapsamındaki kat malikleri kurulları düzenlenmiştir. Bu kurullar toplu yapıların yönetimini sağlamak açısından Kat Mülkiyeti Kanunu’nun öngördüğü mecburi organlar arasında belirtilebilir¹²⁵. Anılan

kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim planında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim planında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

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

¹²³ Türker Tok, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, Terazi Hukuk Dergisi, Y.:3, S.:17, Ocak 2008, s.140.

¹²⁴ Aydın Aybay, “Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008/1, İstanbul, s.364.

¹²⁵ M.Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay Özdemir, a.g.e., s.575.

kurullara genel olarak bakmak yönetim planının konusunu belirlemek açısından önemlidir. Buna göre şu tanımlamaları yapmak gerekir:

a. Blok Kat Malikleri Kurulu

Blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilecektir. Yönetim planında bu yapıların idare tarzının ayrıntılı düzenlemesine yer verilebilir¹²⁶. Toplu yapı kapsamında blok niteliğinde olmayan tek yapılar var ise veya bunlarla blok yapılar birlikte yer alıyorsa, bu durumda kendilerine ait (blok niteliği taşımayan yapılara ait) sorunların çözümünde ve ortak yerlerin yönetilmesinde blok niteliği taşımayan yapıların maliklerinden oluşacak kat malikleri kurulu görev yapacaktır¹²⁷.

b. Ada Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu

Bir adada birden çok imar parselinin yer alması durumunda adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler aynı ada içerisinde yer alan bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu ada kat malikleri kurulunca yönetilecektir. Yönetim planında düzenleme yapılması halinde, ada kat malikleri kurulu görev yetkilerini ada temsilciler kuruluna bırakabilecektir.

c. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetilmesi için toplu yapı bünyesindeki bağımsız bölüm malikleri tarafından toplu yapı kat malikleri kurulu

¹²⁶ Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.94.

¹²⁷ M. Kemal Oğuzman /Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.575;Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.100.

oluşturulacaktır. Toplu yapı kapsamında yer alan bağımsız bölüm maliklerinin tamamının yararını ilgilendiren konularda toplu yapı kat malikleri kurulu karar almaya yetkilidir¹²⁸. Yönetim planında düzenleme yapılması halinde toplu yapı kat malikleri kurulu görev yetkilerini toplu yapı temsilciler kuruluna bırakabilecektir¹²⁹.

d. Geçici Yönetim Kurulu

Toplu yapı kuruluş aşamasında bir yönetim boşluğunun oluşmaması için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 73. maddesinden hareketle toplu yapı yönetim planında geçici yönetim öngörülebilir. Buna göre toplu yapı yönetim planında, gerek geçici yönetime gerek de geçici yönetimin görevini hangi süreye kadar yürüteceğine dair hükümlere yer verilebilir¹³⁰. Geçici yönetim kurulması ancak yönetim planında bu hususta hüküm bulunması halinde mümkün olacak olup, geçici yönetim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69. maddesi çerçevesinde öngörülen kurullar oluşana kadar toplu yapıyı yönetecektir.

Yukarıda belirtilen bu kurullardan, hangi kurulların zorunlu hangi kurulların ihtiyari olduğunu irdelenecek olursak, bu kurullar arasında blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulunu zorunlu organ niteliğinde kabul etmek gerekir¹³¹. Zira, toplu yapının tek veya birden fazla adadan oluşmuş olduğu her iki durumda da anılan kurullar her daim (blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu) görev yapacaktır. Ada kat malikleri kurulu ise toplu yapının birden fazla adadan oluşması halinde işlerliği olan bir kurul olarak karşımıza çıkacaktır.

¹²⁸ Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.112.

¹²⁹Toplu yapı temsilciler kurulunun seçiminin yapıldığı hallerde bile, toplu yapı kat malikleri kurulunun her zaman varlığını koruyacağı ve toplu yapı temsilciler kurulu oluşturmaktan vazgeçebileceğine yönelik olarak bkz. E.Saba Özmen/Hafize Kır, “**Kat Mülkiyeti Kanunu Değişikliği**”, s.194.

¹³⁰ Kat mülkiyeti Kanunu'nun “Geçici Yönetim” başlıklı 73. maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir: “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. 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.”

¹³¹ Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.92.

Zira, toplu yapının tek bir adadan oluşması ihtimalinde bir ada üzerindeki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kapsamında bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulu aynı kişilerden oluşacaktır. Bu iki kurulun görev alanı kesişecektir. Aynı kişilerden oluşan ve aynı yetkilere sahip olan iki kurul arasında hiçbir fark olamayacaktır¹³². Buna göre, toplu yapı tek adadan oluştuğu durumda, toplu yapı kat malikleri kurulunun varlığı yeterli kabul edilmeli ve ada kat malikleri kurulu ihtiyari bir kurul olarak görülmelidir¹³³. Ada kat malikleri kurulunun, toplu yapı kat malikleri kurulunun ve blok kat malikleri kurulunun görev alanı ancak toplu yapının birden fazla adadan oluştuğu durumda kesişmeyecektir.

Ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu da zorunlu kurullar arasında değildir. Yönetim planında bu kurullar öngörülmemiş olabilir. Bu kurullar ancak yönetim planında öngörülmesi halinde görev yapacaktır. Bu kurulların öngörülmesi halinde anılan kurulların üye sayısına, üyelerin seçimine ve seçim usulüne toplu yapı yönetim planında yer verilebilir. Yönetim planında temsilciler kurulu oluşturulması düzenlendiği takdirde, toplu yapı temsilciler kurulu, başka türlü düzenlenmemiş ise blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşacaktır. Ancak yönetim planında başka yönde bir düzenleme yapılması da mümkündür.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69. maddesi ile birden fazla kat maliki kurulları düzenlenmiş olup, bu düzenleme karışık niteliktedir¹³⁴. Bu nedenle kat malikleri kurullarının yetkilerinin yönetim planında açıkça düzenlenmesi faydalıdır. Her bir kurulun bir diğeri ile olan ilişkisi ve yetkisi açık ve net olarak belirlenerek, bu şekilde toplu yapı kapsamında menfaat çatışması ve muhtemel uyuşmazlıkların önüne geçilebilir.

¹³² Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.92; Yaren Seçer, "Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu", İBD., C.:83, S.:5, İstanbul 2009, s.2513.

¹³³ Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.92.

¹³⁴ Bu husustaki eleştiri için ve ayrıca "yönetim planında başka türlü düzenlenmemiş ise" ifadesi ile çoklu yönetim düzenlemesinin emredici nitelikte olmadığı yönündeki görüş için bkz. Erdoğan Gökçe, "Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi", İBD., C.:82, S.:2, İstanbul 2008, s.815 vd.

B. Yönetim Planı Yapılışı

1. Genel Olarak

Kat mülkiyetine konu olan her ana taşınmaz hakkında yönetim planı yapılması mecburidir¹³⁵. Ana taşınmazın kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmesi veya doğrudan kat mülkiyetinin kurulması amacıyla ana taşınmaz maliki veya malikleri yazılı belgeler ile birlikte tapu sicil müdürlüğüne istemde bulunur. İstemde bulunulurken sunulması gereken yazılı belgeler arasında yönetim planı da yer almaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "*Kat irtifakının kurulması*" başlıklı 14. maddesinin 1. fıkrasında "*Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır*" şeklinde bu husus belirtilmiştir¹³⁶. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14/I. hükmü gereğince kat irtifakı kurulması esnasında yönetim planı verilmiş ise kat mülkiyetine geçişte tekrar yönetim planı verilmesine gerek yoktur.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "*Kat Mülkiyetinin Kurulması*" başlıklı 12. maddesinin b bendinde "*...Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı...*" şeklinde kat mülkiyeti kurulması için yönetim planı verilmesi gerekliliği belirtilmiştir.

¹³⁵ Jale G. Akipek, "*Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti*", ABD., C.:23, S.:3, Ankara 1966, s.485.

¹³⁶ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 02.01.1966 tarihi itibarıyla, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat irtifakı kurulması aşamasında yönetim planının düzenlenmesi ve tapuya tescil ettirilmesine yönelik bir düzenleme yer almamaktaydı. Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesinde kat irtifakı kurulurken yönetim planının düzenlenmesi ve tapu sicil müdürlüğüne verilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Bu zorunluluk, Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ve 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı Kanun ile de devam ettirilmiştir.

Kural olarak tapu memuru yönetim planı olmadığı takdirde, kat mülkiyetine ilişkin bir işlem tatbik etmeyecektir¹³⁷. Ancak istisnai olarak kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş yönetim planı olmasa dahi mümkün olabilir¹³⁸. Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5912 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun geçici 1. maddesinde yapılan değişiklik çerçevesinde daha önce kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi üzerine başkaca bir belge olmaksızın kat mülkiyetine resen geçilecektir. Bu şekilde, kurtasiyeciliğin ve bürokrasinin bertaraf edilmesi suretiyle, Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicili ve planlarının güncel tutulmasının sağlanması ve bu alanda devletin mali bir kaybı olmaması amacıyla, kat irtifakı tesis edilmiş yapılarda resen kat mülkiyetine geçiş hedeflenmiştir¹³⁹. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2008/1 1651 numaralı genelgesinde 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarih olan 14.04.1983 tarihinden önce yönetim planı alınmaksızın tesis edilmiş kat irtifaklarının kat mülkiyetine geçişi sırasında yönetim planı ibrazı zorunluluğu olmadığından, yönetim planı alınmaksızın da taleplerin karşılanacağı düzenlenmiştir¹⁴⁰. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullandırma izin belgesi alınmış bir taşınmazın resen kat mülkiyetine geçişinde her ne kadar yönetim planına ihtiyaç duyulmayacak olsa da kat maliklerinin oy birliği ile

¹³⁷Safa Reisoğlu, *Kat Mülkiyeti*, s.110; Abdülkadir Arpacı, *a.g.e.*, s.55; Güneş Ayyıldız, *a.g.e.*, s.678; Zekeriya Kurşad, "Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, II. Cilt, İstanbul 2009, s. 1179.

¹³⁸ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 02.01.1966 ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 2814 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.04.1983 tarihleri arasında kurulan kat irtifaklarında tapuya tescil edilmiş yönetim planı bulunmamaktadır. Halen kat irtifaklı bu yapıların birçoğunda, yönetim planı oluşturulmamıştır. Yönetim planı olmayan bu yapıların kat mülkiyetine geçişine ilişkin olarak ilk olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile bir düzenleme yapılması yoluna gidilmiş ve "13.4.1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş binalarda yönetim planı olmasa dahi 12 nci madde hükümlerine göre kat mülkiyeti kurulur." şeklinde düzenleme yapılmıştır. Ancak, belirtilen bu geçici madde Kanun metnine işlenmemiştir. Bu hususta daha sonra Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 ve 5912 sayılı Kanunlar ile değişikliğe uğrayan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun geçici 1. maddesi ile düzenleme yapıldı. Buna göre Kat Mülkiyeti Kanunu'nun geçici 1. maddesi şu şekilde düzenlendi: "Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlandı yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir."

¹³⁹ Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5912 sayılı Kanun'un genel gerekçesinden alınmıştır.

¹⁴⁰ Bkz. www.tkgvm.gov.tr.

karar alarak yönetim planını tanzim ve imza etmelerinde ve bu belgeyi tapu sicil müdürlüğüne vermelerinde engel bir hal olmaması gerekir.

a. Yönetim Planının İmzalanması

Yönetim planı, malik birden fazla ise bu kişilerin imzasını taşımalıdır. Eğer malik tek kişi ise yönetim planının oluşturulmasında sadece bu malikin imzası yeterlidir. Malikin tek kişi olduğu durumda, bu malik bütün hukuki ve tasarrufları tek başına yapabilecektir¹⁴¹.

b. Yönetim Planının İmzasından Kaçınılması

Düzenlendiği gün itibariyle kat maliklerinden her hangi biri tarafından imza edilmemiş ise yönetim planının geçerliliğinden ve yürürlüğünden bahsedilemez¹⁴². Yargıtay kararına göre eksik imzalı ve tapuya verilmemiş bir yönetim planı, yasal yönden geçerli sayılamayacaktır¹⁴³.

Yönetim planının imzalanması hususunda kural olarak kat maliklerinin iradesine müdahale edilmemesi gerekir. Ancak, bu bölüm içerisinde yer vereceğimiz Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51/III. ve 10/V. maddeleri istisnai nitelik taşımaktadır. Çünkü bu maddeler hakime resen düzenleme ve müdahale yetkisi veren maddelerdir.

¹⁴¹ Yönetim planını değiştirme yetkisinin de bu kapsamda olduğu belirtilmiştir. Bkz. Herdem Belen, **Cezai Şart**, s.505.

¹⁴² Ali Arcaç, **a.g.e.**, s.787; Mahir Ersin Germeç, **a.g.e.**, s.804.

¹⁴³“... Dava kat mülkiyetine geçilmemiş ve kat irtifaklı olarak kayıtlı bir ana gayrimenkul için düzenlenen fakat henüz tapuya verilmemiş bir yönetim planının hem hakkaniyete aykırı bir hükmü içermesi hem de bazı kat maliklerinin imzalarının eksik bırakılması nedeniyle iptal edilmesi istemine ilişkindir. Buna göre eksik imzalı ve tapuya verilmemiş bir yönetim planı, yasal yönden geçerli sayılamayacağına göre, bunun iptali de söz konusu olamaz. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi doğru bulunmuştur...” Y. 5. HD. 07.05.1984 T. 4299 E., 4132 K. (Kadir Daylık, “**Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı**”, Legal, İstanbul 2007, s.48.)

Bu maddeler dışında kat malikinin iradesinin yerine geçilerek karar tesis edilmesi veya kat malikinin yönetim planını imzalamaya zorlanması yerinde değildir¹⁴⁴.

Birden fazla kat malikinin olduğu durumda herhangi bir kat malikinin yönetim planını imzadan kaçınması halinde, uyuşmazlığın nasıl çözümleneceği hususunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim planını imzalamayan kat malikine karşı hakim müdahalesini düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi hükmünün doğrudan uygulanabileceği ilk bakışta düşünülebilir. Ancak bu madde hükmü genel olarak kat malikleri kurulunun almış olduğu kararlara rıza göstermeyen veya kat maliklerinden birinin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi halinde zarar gören kat maliklerinin haklarını korumak için sevk edilmiş bir maddedir¹⁴⁵. Bu nedenle belirtilen düzenleme daha çok kat mülkiyeti kurulduktan sonra, yönetim planının değiştirilmesi bakımından anlam ifade etmektedir¹⁴⁶. Bu bakımdan yönetim planının yapılışı aşamasında imzadan imtina durumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin doğrudan uygulanması gerekir. Ancak bir görüşe göre Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51/III madde hükmünün kıyasen uygulanması ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin dolaylı olarak uygulanabilir¹⁴⁷. Taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulurken bütün kat maliklerince imzalanarak tapu memurluğuna verilmesi gereken yönetim planının haklı bir sebep olmadan imzalamaktan kaçınılması halinde imzadan

¹⁴⁴ "...Kat Mülkiyeti Kanunu'nda hakime resen ve düzenleme yetkisi verilen 10. maddenin son fıkrası ile 51. maddenin son fıkrası hükmü dışında hakim, 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. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda yönetim planının bulunması ve bunun tapuya tescili öngörülmüş ise de; bu husus, her iki düzenlemenin ilke olarak kat maliklerinin ittifakı ile ancak mümkün olabileceği, yönetim planının da bu ittifak kapsamında görüldüğü içindir. Ana gayrimenkulde meydana gelen bu gelişmeler karşısında yönetim planı bulunmaması kat irtifakı hükümlerinin uygulanmasına engel değildir. Kat malikleri arasında bu konuda oy birliği sağlanıncaya kadar ana gayrimenkul, kat malikleri kurulu kararları ve yasa hükümleri doğrultusunda yönetilecektir..." Y. 18. HD. 30.04.1998 T. 2574 E., 4626. K. (Mahir Ersin Germeç, a.g.e., s.819-820 ve Nihat Yavuz, a.g.e., s.25.)

¹⁴⁵ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.57; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesinin 1. Fıkrasının "Kat malikleri kurulunca verilen karar kesin ve icrası zorunludur. Buna razı olmayan veya kat maliklerinden biri yahut onun katında kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı suretle faydalanan kimse ana gayrimenkulün

¹⁴⁶ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.57.

¹⁴⁷ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.57.

kaçınan kat malikine karşı hakime başvurulabileceği Yargıtay kararları ile belirtilmiştir¹⁴⁸. Bu husus doktrin tarafından da yaygın şekilde kabul görmüştür¹⁴⁹.

Bununla beraber kat irtifakı kurulurken bazı paydaşların yönetim planını imzalamadıkları takdirde Yargıtay kararları da göz önünde bulundurularak yönetim planı hazırlanması için önce kat malikleri kurulu toplantıya çağırılması ancak bir sonuca varılamazsa, kurul kararından sonra hakimin müdahalesinin talep edilmesi gerekliliği belirtilmiştir¹⁵⁰.

(1) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51/III. Madde Hükmünün Kıyasen Uygulanması İle Hakimin Müdahalesine Başvurulması

Kat Mülkiyetine çevrilecek taşınmazın iştirak halinde veya müşterek maliklerinden biri veya bir kaç yönetim planının bazı hükümlerini menfaatlerine aykırı bulması veya kanunun emredici hükümlerine aykırı bulması nedeniyle imzalamamış olabilir. Bu durumda, kat mülkiyetine çevrilecek olan taşınmazın müşterek veya iştirak halinde maliklerinden biri tarafından, yönetim planını

¹⁴⁸... Ana taşınmazın kat mülkiyetine geçişi için istenen belgelerden yönetim planı, nitelik listesi ve talepnameyi imza etmeyen kat malikleri aleyhine mahkemeye başvurulabilir...". Y. 5. HD. 18.05.1970 T. 2549 E., 2829 K. (Ali Arcak, a.g.e., s.804-805;"...Kanuna uygun olarak düzenlenen yönetim planını imza etmeyen ortak aleyhine kat maliklerinden biri tarafından hakimin müdahalesi istenebilir..."Y. 5. HD. 29.03.1968 T. 1033 E., 2061 K. (Ali Arcak, a.g.e., s.804 ve Ali Haydar Karahacıoğlu / Ahmet Velioğlu, a.g.e., s.618.) ; "...Haklı bir neden olmaksızın yönetim planının kat maliklerinden biri tarafından imza edilmemesi halinde mahkeme, belirleyeceği süre içinde davalı kat malikinin yönetim planını imza etmesine, etmediği takdirde imza edilmiş sayılmasına karar vermelidir. Y. 5. HD. 20.03.1968 T. 1033 E., 20/1 K. (A.Nevzad Odyakmaz, "Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları", Sebil Matbaacılık, 1975 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti) s.177.) "...Yasaya uygun olarak yapılan yönetim planının haksız yere kat maliklerince imza edilmemesi halinde mahkemeye başvurularak hakimin müdahalesi istenebilir. Y. 5. HD. 10.11.1969 T. 4974 E., 562 K. (A.Nevzad Odyakmaz, Kat Mülkiyeti, s.178 ve Ali Haydar Karahacıoğlu / Ahmet Velioğlu, a.g.e., s.609.)

¹⁴⁹ Ali Arcak, a.g.e., s.788.; M. Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay Özdemir, a.g.e., s.538, dpn.239;Oybirliği sağlanmadığı takdirde kat maliklerinden birinin istemi üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinde göre hakimin müdahale edeceğine ilişkin olarak bkz. Hikmet Gökner, a.g.e., s.155; Kat maliklerinin taşınmazın bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak, haksız olarak imzadan kaçınan kat malikinin yönetim planını imzalamış sayılmasına karar verilmesini isteyebileceği, eğer yönetim planında kanuna ve hakkaniyete aykırı hükümler var ise Mahkemece bunların çıkarılarak, davalıya imzalaması için süre verileceği yönündeki görüş için bkz. Ali Haydar Karahacıoğlu / Ahmet Velioğlu, a.g.e., s.606; A.Nevzad Odyakmaz, Kat Mülkiyeti, s.170, s.172;Demet Özdamar, a.g.e., s.14;Kadir Daylık, a.g.e., s.27.

¹⁵⁰ Selahattin Sulhi Tekinay, a.g.e., s.103.

imzalamayan malik aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51/III. maddesinin kıyasen uygulanması ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi hükmü uygulanması talep edilir¹⁵¹.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51/III maddesi şu şekildedir: “...Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınmazlar; kaçınılırsa, hakim müdahalesine dair olan 33 üncü madde hükmü uygulanır.” Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51. maddesi 743 sayılı Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten başlayan eski irtifak sözleşmelerinin tasfiyesini ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygunluğunu sağlamayı amaçlamaktadır¹⁵². Esas olarak bu hüküm bu nitelikteki taşınmazların kat mülkiyetine çevrilmesi için öngörülen sürenin geride kalmış olması nedeniyle önemini kaybetmiştir¹⁵³. Ancak, anılan madde hükmü iştirak halinde veya müşterek malikler arasında yönetim planı yapılması hususunda çekişme olduğu takdirde kıyasen uygulanmaktadır.

Kat Mülkiyetine çevrilecek taşınmazın iştirak halinde veya müşterek maliklerinden biri veya bir kaç yönetim planının bazı hükümlerini menfaatlerine aykırı bulması veya kanunun emredici hükümlerine aykırı bulması nedeniyle imzalamamış olabilir. Taşınmazın iştirak halinde veya müşterek malikleri arasında yönetim planı yapılması hususunda çekişme olabilir. Bu durumda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51. ve 33. madde hükümleri bir arada göz önünde bulundurulur¹⁵⁴. Kanuna uygun olan yönetim planını haksız olarak imza etmeyen kat maliki aleyhine mahkemeye başvurulması gerekir¹⁵⁵. Bu durumda, kat mülkiyetine çevrilecek olan taşınmazın müşterek veya iştirak halinde maliklerinden biri tarafından, yönetim planını imzalamayan malik aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51/III maddesinin kıyasen uygulanması ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi hükmü

¹⁵¹ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.58.

¹⁵² T. Murat Pulak, a.g.e., s.536.

¹⁵³ Bu konuda bkz. Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.57 dnp.30.

¹⁵⁴ “... Kimi paydaşlar bir yönetim planı, kimi paydaşlara ayrı bir yönetim planı hazırlamışlardır. Her iki plan paydaşların tümüne imzalanmış değildir. Bu durumda yönetim planı konusunda paydaşlar arasında çekişme vardır. Bu nedenle 634 Sayılı Yasa'nın 51. ve 33. maddeleri göz önünde tutularak yönetim planının mahkemece düzenletilmesi gerekir...” Y. 6. HD. 26.03.1971 T. 777 E., 1451 K. (Nevzad, Odyakmaz, “Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları”, İstanbul 1979, s.195.)

¹⁵⁵ Y. 5. HD. 10.11.1969 T. 4974 E., 562 K. (Ali Haydar Karahacıoğlu /Mehmet Altın, a.g.e., s.444-445 ve Ali Haydar Karahacıoğlu /Ahmet Veliöğlu, a.g.e., s.609.)

uygulanması talep edilir¹⁵⁶. Bu talep taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Hakimine sunulur. Bu çözüm, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10/V maddesinde düzenlenen paylaşırma davasına göre az külfetli ve usul ekonomisine daha uygun olduğundan tercihe değerdir¹⁵⁷.

Kural olarak kat malikinin iradesi özgür kılınmalıdır. Ancak kat irtifakı kurulması ve kat mülkiyetine geçişin sağlanması bakımından yönetim planı yapılması zorunlu olduğundan hakimin müdahalesine başvurulması gerekli olabilir. Bu şekilde iştirak veya müşterek maliklerden birinin yönetim planını imzalamaktan kaçınması halinde irtifak sözleşmelerinin tasfiyesine ilişkin bu başlık altında yer verdiğimiz özel hüküm kıyasen uygulanabilir. Bu madde dolayısıyla hakimin müdahalesi söz konusu olabilir ve imzadan kaçınmanın haklılığı da bu başvuru neticesinde hakim tarafından incelenir ve takdir edilir.

(2) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10/V Madde Hükümünün Kıyasen Uygulanması İle Paylaşırma Davası Açılması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10/V maddesi; *"...Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir..."* şeklindedir.

Kat mülkiyetinin kurulması müşterek maliklerin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca tapu memuruna başvurusu ile iradi olarak ya da ortaklığın giderilmesi davasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10/V maddesi uyarınca kazai

¹⁵⁶ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.58.

¹⁵⁷ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.58.

olarak mümkün olabilir¹⁵⁸. Müşterek veya iştirak halinde mülkiyet hükümlerine tabi olan, fakat kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olan taşınmazın maliklerinden biri tarafından, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümün paydaşlara veya mirasçılara tahsisi talep edilebilir. Hakim taksimi, müşterek mülkiyeti kat mülkiyetine çevirmek suretiyle yapar; yani müşterek maliklerden her birine payı oranında bir kat tahsis eder¹⁵⁹. Bu şekilde müşterek mülkiyete konu bir taşınmaz ortaklığın giderilmesi yolu ile kat mülkiyetine çevrilebilir. Bunun için öncelikle mülkiyeti paydaşlı olan bir taşınmazın paydaşları arasında açılmış bir ortaklığın giderilmesi davası bulunması ve kat mülkiyetinin kurulmasını istenmiş olması gerekir. Bununla beraber, bu isteme konu taşınmazın zemini üzerinde yapı veya yapıların kat mülkiyeti kurulmasına elverişli olması ve bağımsız bölümleri kapsamaması gerekir¹⁶⁰. Ortaklığın kat mülkiyetine geçiş suretiyle giderilmesine karar verilebilmesi için, taşınmaz üzerinde daha önce kat irtifakı tesis edilmemiş olması gerekir. Zira, kat irtifakı tesis edilen yapılarda kat mülkiyetine geçiş, ilgililerin talebi üzerine idari işlemle yapılır¹⁶¹. Bu şartların mevcut olması halinde, Mahkeme ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesinde belirtilen belgelerin tamamlanması ile kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin olarak hüküm tesis edecektir. Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için hakim, taraflardan müştereken bir yönetim planı yapmalarını isteyecek ve bu hususta kendilerine süre verecektir. Bu süre verilirken belirtilen süre içerisinde yönetim planı düzenlenmemiş veya imza edilmemiş ise mahkeme tarafından resen yönetim planı yapılacağı ve imzalanmaması halinde imzalanmış sayılacağı hususu ihtar edilir. Eğer malikler anlaşamazlarsa, hâkim, kendisine kanunla verilmiş olan yetkisini kullanarak bilirkişi eliyle yaptıracağı veya doğrudan kendisinin düzenleyeceği yönetim planı hazırlayacak ve imzadan kaçınılması halinde yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar verecektir. Paylaştırma davasına bakan hakim kanundan kaynaklı yetkisini yönetim planını imzalamaktan kaçınan malik aleyhine, onu imza etmeye zorlamak yönünde kullanacaktır¹⁶². Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10/V maddesinde düzenlenen paylaştırma davası sırasında gerçekleşen

¹⁵⁸ Şeref Ertaş, **a.g.e.**, s.406.

¹⁵⁹ Jale G. Akipek, **a.g.e.**, s.480.

¹⁶⁰ T. Murat Pulak, **a.g.e.**, s.654.

¹⁶¹ Baki Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü**, 6. Bası, C.:VI., İstanbul 2001, s.6288.

¹⁶² Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.61.

bu durum dışında hâkimin, doğrudan malikin iradesi yerine geçmeye, onun kabul etmediği bir yönetim planını kabul etmiş saymaya yetkisi yoktur¹⁶³. Hakimin yetkisiyle yönetim planının mahkeme tarafından düzenlenmiş olduğu durumda, paydaşların yönetim planı hükümlerine itirazları var ise bunu bildirmeleri gerekir. Aksi halde, hakimin vermiş olduğu süre zarfında yönetim planı hükümlerine itiraz etmeyen ve hükmü de temyiz etmeyen malikin bağımsız bölümün kullanım şekline ilişkin olarak daha sonra dava açması iyi niyet kuralıyla bağdaşmaz¹⁶⁴.

(3) İfa Davası Açılması

Taşınmazdaki inşai faaliyetin sona ermediği veya sona ermiş olmasına rağmen henüz kat mülkiyetine geçilmemiş taşınmazların bağımsız bölümleri gayrimenkul satış vaadine konu olabilir. Bu vaade konu borç, satım vaadi borçlusu tarafından ifa edilmeyebilir. Bu durumda satım vaadi alacaklısı açacağı ifa davası ile gerek kat mülkiyetinin kurulmasını gerek de satımı vaat edilen bağımsız bölümün satışına ilişkin resmi sözleşmenin yapılmış sayılması ve söz konusu bağımsız bölümün mülkiyetinin geçirilmesini isteyebilir¹⁶⁵. Bu durumda hakim kararı ile kat mülkiyetinin kurulması mümkündür¹⁶⁶. Buna göre, satış vaadine konu taşınmazda, hakim kararı ile kat mülkiyetinin kurulması ve kat mülkiyeti kurulurken bu aşamada yönetim planı yapılması söz konusudur.

¹⁶³ Bu hususta ayrıca bkz. d.pn.144. (Y. 18. HD. 30.04.1998 T. 2574 E., 4626. K.) ; Yönetim planı; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde açıklanmış olduğu üzere, ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şekli ile diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Bu niteliğine göre yönetim planını, tüm bağımsız bölüm sahiplerinin serbest iradeleri ile imzalaması zorunluluğu vardır. Mahkeme Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi hükmüne dayanarak yönetim planını imzalamak istemeyen kat maliklerinin yerine kaim olarak imzalanmış sayılmasına karar veremez. Bu hususun tek istisnası Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10. maddesinin son fıkrasında yer alan ortak binada kat mülkiyetine geçiş sureti ile ortaklığın giderilmesi için açılan davada söz konusudur. Sözü edilen bu davalarda mahkemece taraflara, Kanun'un 12. maddesinde belirtilen belgeleri (bunlara yönetim planı da dahildir) tamamlamak için mehil verir, tamamlanmadıkları takdirde (yönetim planının tüm paydaşlarla imzalanması dahil) o zaman mahkeme re'sen bunları tamamlar ve imzalanmamış olanları imzalanmış sayar. Y. 18. HD. 05.03.1993 T. 140 E., 2851K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr; Aynı yöndeki karar için bkz. Y. 18. HD. 29.11.2001 T. 10287 E., 10937 K.; Y. 18. HD. 22.12.2003 T. 9489 E., 10307 K.; Y. 18. HD. 15.12.2005 T. 8715 E., 11203 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

¹⁶⁴ Y. 18. HD. 19.03.1998 T. 1406 E., 2802 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

¹⁶⁵ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.62; Ayrıca bu konuda bkz. Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.63 d.pn.48.

¹⁶⁶ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.62-63; Güneş Ayyıldız, a.g.e., s.679.

2. Toplu Yapılarda

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 74. maddesindeki hüküm doğrultusunda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. ve 14. maddeleri toplu yapılar bakımından da kıyasen uygulanır. Buna göre toplu yapı yönetim planının kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi aşamasında düzenlenip imzalanarak tapuya tescil ettirilmesi gerekir¹⁶⁷.

“Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin” “Kat Mülkiyetinin Kurulması” başlıklı 6. maddesinde kat mülkiyeti kurulması için toplu yapı kapsamındaki yapıların ve bu yapılara hizmet veren alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesislerin tamamlanması ve gayrimenkul malikinin veya ortak maliklerinin, 6. maddede sayılan belgeler ile birlikte ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda tapu sicil müdürlüğüne müracaatta bulunması gerekeceği belirtilmiştir. Tapu sicil müdürlüğüne müracaatta bulunurken anılan yönetmeliğin 6. maddesinin c bendi uyarınca toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış tek yönetim planının verilmesi gerekir.

“Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin” “Kat İrtifakının Kurulması” başlıklı 7. maddesinde kat irtifakı kurulması için, toplu yapı kapsamında olup, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir imar parseli üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu kütüğüne tescil edilmesi için, o imar parselinin malikinin veya ortak maliklerinin, 6 ncı maddenin (1) numaralı fıkrasının (a) bendine uygun vaziyet planını da ihtiva eden mimari proje, (c) bendindeki yönetim planı, (ç) bendindeki liste ve yapı ruhsatı ile birlikte tapu idaresine müracaatta bulunması gerekeceği belirtilmiştir.

Toplu yapı yönetim planı toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölüm maliklerinin imzasını taşımalıdır¹⁶⁸. Toplu yapı yönetim planı, kat irtifakı kurulması sırasında, toplu yapıyı oluşturan imar parselinin maliki veya ortak malikleri konumundaki yüklenici ve/veya arsa sahibi tarafından imzalanmaktadır. Kat irtifakı kurulması aşamasında yüklenici (toplu yapıyı inşa eden devlet kuruluşu veya özel girişimci)

¹⁶⁷ T. Murat Pulak, a.g.e., s.583.

¹⁶⁸ Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.70.

ve/veya arsa sahibi tarafından yönetim planı tapuya verilmiş olduğu için, kat mülkiyeti tesisi aşamasında bağımsız bölüm maliklerinin -bağımsız bölümlerin iktisap edilmesi halinde- tekrar bir yönetim planı imzalayarak tapu sicil müdürlüğüne vermeleri söz konusu değildir. Bu nedenle uygulamada, toplu yapı yönetim planı bakımından yüzlerce hatta binlerce kat malikinin bir araya gelerek yönetim planı düzenlemesine ve imzalamasına genel olarak rastlanmamaktadır¹⁶⁹.

¹⁶⁹ Uygulamada toplu yapıyı oluşturan bağımsız bölümlerin konu olduğu satış sözleşmelerinde geçici yönetim oluşturulması hususuna ve yönetim planının bu geçici yönetim tarafından yapılmasına muvafakat edildiğine ilişkin hükümlere yer verilmektedir.

III. YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ, İPTALİ

A. Yönetim Planının Değiştirilmesi

1. Genel Olarak

Yönetim planına değişen ihtiyaçlar çerçevesinde yeni hükümler eklenmesi veya mevcut hükümlerinin gözden geçirilerek yönetim planının değiştirilmesi gerekebilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yönetim planına ilişkin 28. maddesinde kat maliklerinin oybirliği ile alacakları karar ile yönetim planının değiştirilebileceğine ilişkin düzenleme yer almıştı. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 2814 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucunda oybirliğinden vazgeçilerek yönetim planının değiştirilmesi hususunda bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şart koşulmuştur. Buna göre, kat irtifaklı veya kat mülkiyetine tabi bir ana taşınmazın yönetim planı ancak tüm kat maliklerinin beşte dördünün oylarıyla alınacak bir kararla değiştirilebilir. Kat maliklerinin beşte dört oyunun hesabında küsuratlı sayı tam sayıya ulaştırılarak yeterli nisap bulunur¹⁷⁰. Kanun koyucunun oybirliği aradığı hususlarda yönetim planı değişikliği bakımından oybirliğinin aranması gerekir. Örneğin, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/II., 44. ve 45 maddeleri ile düzenlenmiş olan önemli idari işlemler bakımından¹⁷¹ yönetim planı düzenlemelerinde oybirliği ile karar verilmesi gerekir.

Kanun koyucunun yönetim planının değiştirilmesine yönelik belirtmiş olduğu beşte dört nisap emredici niteliktedir. Bu hüküm, amir niteliği itibarıyla kamu düzeniyle ilgili olup, yönetim planında bunun aksine (daha az ya da çok çoğunluk veya oybirliği) bir hükmü geçerli değildir¹⁷². Hukuka uygun bir yönetim planı değişikliği kararından bahsetmek için karar yeter sayısına uygun şekilde karar alınması gerekir. Öte yandan, yönetim planı değişikliği hususunda karar yeter sayısına uygun şekilde karar alınmadığı takdirde, bu usule ilişkin aykırılığın ne tür

¹⁷⁰Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku (Öğreti, Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu, ilgili mevzuat)**, C.:1 Arıkan Yayınevi, 2008 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Hukuku) s.401.

¹⁷¹Jale Akipek/Turgut Akıntürk, **Eşya Hukuku**, Beta, İstanbul 2009, s.427.

¹⁷²Y. 18. HD. 05.03.1998 T. 3108 E., 2103 K. (Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.406)

bir yaptırımın beraberinde getireceğine değinmemiz isabetli olacaktır. Kanun koyucunun öngördüğü karar yetersayısına aykırı kararın akıbeti hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bir görüşe göre kanunun öngördüğü nisap sağlanamadığı takdirde esas olarak kararın oluşması için olması gereken iradelerde eksikliğin söz konusu olacak ve bu aykırılık “yokluk” sonucunu doğuracaktır¹⁷³. Yokluk halinde hukuki işlem bir veya daha fazla unsurunun yokluğu nedeniyle şeklen dahi olsa varlık kazanamamaktadır¹⁷⁴. Öte yandan biz genel kurul kararları bakımından usule aykırılığın tabi olduğu yaptırımın kat malikleri kurulu kararlarına ilişkin olarak da uygulanması gerektiğini düşünmekteyiz. Genel kurul kararları bakımından karar yeter sayısına aykırılık yokluğa yol açmayan, kural ihlali niteliğindedir. Kural olarak toplantı başkanı tarafından yapılmış bir tespit ve açıklama var ise, o takdirde (oylama sonucu farklı yönde olsa dahi) yokluktan söz edilemeyecektir¹⁷⁵. Bu bakımdan karar yeter sayısına ulaşmamış bir kararın tabi olduğu yaptırım yokluk değil, iptal edilebilirlik olmalıdır¹⁷⁶. Biz, bu hususun kat malikleri kurulu kararları bakımından da geçerli olabileceğinden hareketle, karar yeter sayısına aykırı olarak yönetim planı değişikliği kararı alınmış ve bu karar tapunun beyanlar hanesinde gösterilmiş olduğunda bile her halükarda, iptal edilebilirlik yaptırımına tabi olması gerektiğini düşünmekteyiz. Kat malikleri iptal davası açarak kararın iptalini talep edebilirler.

Yönetim planının değiştirilmesine yönelik kararın usule uygun olarak toplanmış kat malikleri kurulunda alınması gerekir¹⁷⁷. Kat malikleri kurulu kararları, sıra numaraları, sahifeleri noterce mühürlenmiş ve tasdik edilmiş bir deftere yazılarak kat maliklerine imzalatılır. Karara muhalif olanlar da, muhalefet sebebini

¹⁷³ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.174; İlknur Sinanoğlu, “**Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimın Müdahalesi**”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1996, s.20.

¹⁷⁴ Erdoğan Moroğlu, “**Türk Ticaret Kanunu'na göre Anonim Ortaklıkta Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü**”, Gözden geçirilmiş 4. Bs., Beta, İstanbul 2004, s.28; Kararların geçersizliği bakımından hukuki işlemin yokluğu herkes tarafından ve bir süreye bağlı olmaksızın itiraz şeklinde veya dava yoluyla ileri sürülebilir. Bu konuda bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.61.

¹⁷⁵ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.63.

¹⁷⁶ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.63.

¹⁷⁷ Bu konunun kat malikleri kurulunca bir karara bağlanmasına ihtiyaç olduğu yönündeki görüş için bkz. Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti**, s.103-104; Yönetim planı değişikliği kararının yasal biçimde toplanan kat malikleri toplantısında alınmış olmasını geçerlilik şartı olarak gören görüş için bkz. Ali Arcak, a.g.e., s.792.

belirtmek imza ederler¹⁷⁸. Yönetim planı değışikliği hususunda kat maliklerinin temsilci tayin etmesi ve temsilci vasıtasıyla oy kullanması mümkündür. Temsilci, bir kat maliki olabileceği gibi kat maliki olmayan bir kişi de olabilir. Temsilci tayin etme herhangi bir Şekil Şartına tabi değildir. Bu hususta noterden tasdikli vekaletnameye gerek yoktur¹⁷⁹. Ancak, ispat açısından temsil yetkisini gösteren yazılı belge faydalı olacaktır. Kat malikinin arsa payının az veya fazla olması, kat malikinin oy hakkını sayı bakımından değıştirmeyecektir¹⁸⁰. Bir kat malikinin birden fazla bağımsız bölümü varsa, bu malik her bir bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahip olacaktır. Ancak birden fazla bağımsız bölüm malikinin oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Yönetim planı değışikliklerinin kat malikleri kurulunda incelenip, tartışılmasının gerekli olduğu ve bu toplantı yapılmadan imzalatılmış olan belgenin değışiklik olarak tescilinin mümkün olmadığı Yargıtay kararlarında belirtilmiştir¹⁸¹. Buna göre, yönetim planı değışikliği hususu, öncelikle kat malikleri kurulunda incelenmelidir. Yönetim planı değışikliği hususunda bir incelemeye girişilmeden ve hatta kat malikleri kurulu toplanmadan alınacak kararlara itibar edilmemelidir¹⁸². Bu bakımdan kat maliklerinin itiraz etmemesi halinde değışikliğin kabul edilmiş sayılacağı yönünde kat maliklerine yapılan tebliğ, kanuna ve usule uygun bir işlem olmayacaktır. Bununla beraber Yargıtay kararlarına göre kat malikleri kurulu toplanmadan yönetim planı değışikliği hususunda doğrudan mahkemeye başvurulması yerinde deđildir¹⁸³.

¹⁷⁸ M.Kemal Oğuzman / Özer Seliçi /Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.543.

¹⁷⁹ "...Kat malikleri kurulu kararının iptali istenilmiştir. İptali istenen kararın alındığı toplantıya kat maliklerinden dördü doğrudan beşi de vekil aracılığıyla katılmıştır. Vekaletnamelerde vekilin kat malikleri adına toplantılara katılabileceği onun adına ve oy kullanabileceği yazılıdır. Bu vekaletnameler herhangi bir Şekil Şartına tabi tutulmadığından noterden tasdikli olması gerekmez..." Y. 18. HD. 04.07.2003 T. 5055 E., 5917 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

¹⁸⁰ T. Murat Pulak, **a.g.e.**, s.361.; Nevzad Odyakmaz, Konutun Varsa, s.215.

¹⁸¹ Y. 5. HD. 29.04.1985 T. 4585 E., 5132 K. (Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.402);Y. 18. HD. 10.09.1995 T. 9052 E., 8946 K.(Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.402.)

¹⁸² Kat malikinin yönetim ile ilgili konularda ortaya çıkan sorunların çözümlenmesi için uyşmazlığın çözümlenmesi için öncelikle kat malikleri kurulunun adres olarak gösterilmesinin uyşmazlığın sürürmede kalması sonucu doğuracağı belirtilmektedir. Bkz. İlkur Sinanoğlu, **a.g.e.**, s.97.

¹⁸³ Yönetim planında değışiklik yapılması için önce kat malikleri kurulundan karar alınması, sonra mahkemeye başvurulması gerekir. Doğrudan mahkemeye başvurulamaz." Y. 5. HD. 10.02.1986 T.

a. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Değiştirilmesi Hususunda Hakimin Müdahalesine Başvurulması

Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde yönetim planının değiştirilmesinde kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi çerçevesinde mahkemeye başvurabileceğini belirtmiştir. Anılan hükümle, mahkemeye başvurmanın tüm kat maliklerinin beşte dört yeter oyu sağlanmadığı takdirde mi, yoksa kanunun aradığı yeter sayı sağlanarak yönetim planında değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğe rıza göstermeyen kat malikleri tarafından değişikliğin iptaline yönelik olarak mı gerçekleşeceği hususunda açıklık yoktur¹⁸⁴. Anılan hükme bir yandan değişikliğin sağlanması yönünden, diğer yandan ise değişikliğin geçersiz sayılması (iptali) istemleri yönünden bakılması mümkündür. Bizim de katıldığımız görüş doğrultusunda her iki görüş bağlamında hakimin müdahalesini talep edilmesi mümkündür¹⁸⁵. Bu bağlamda, kat malikleri kurulunda değişiklik için beşte dört oya ulaşılmaması halinde, değişiklik isteyen kat maliki veya kat malikleri taşınmazın bulunduğu yere Sulh Hukuk Mahkemesine değişikliğin sağlanması yönünden başvurarak dava açabilir¹⁸⁶. Bununla beraber, kat malikleri kurulunda yönetim planında değişiklik yapılması yönünde karar alınmış ise, bu

774 E., 1489 K.(Ali Haydar Karahacıoğlu/Ahmet Veliöğlu, a.g.e., s.613); Y. 5. HD. 20.04.1987 T. 6170 E., 7118 K. (Ali Haydar Karahacıoğlu /Mehmet Altın, a.g.e., s.458 ve Ali Haydar Karahacıoğlu /Ahmet Veliöğlu, a.g.e., s.624-625); "... Kat mülkiyetine geçilmiş bir apartmana ait yönetim planının 25. ve 26. maddelerinin yasaya ve hakkaniyete aykırı olduğunu iddia eden davacı, bu maddelerin iptalini dava etmiş ise de, bu konunun daha önce kat malikleri kuruluna getirilmediği ve müzakeresinin yapılmadığı dosyadaki belgelerin incelenmesinden anlaşılmaktadır. 634 Sayılı Yasa'nın 28. maddesine göre yönetim planındaki değişiklik, kat maliklerinin 4/5 oyçokluğuyla gerçekleştirilebilirler. Maddenin bu anlatımından yönetim planlarında yapılacak değişikliklerin kat malikleri kurulunda kararlaştırılacağı ve kurulca varılacak sonuca karşı olanların ancak o zaman 33. madde gereğince hakimin müdahalesini isteyebilecekleri anlaşılmaktadır. Dava konusu değişiklik için daha önce kat malikleri kurulunda görüşme ve oylama yapılmadığından mahkemece istemin bu nedenle reddedilmesi doğru görülmüştür..." Y. 5. HD. 23.05.1988 T. 30011 E., 7932 K. (Mustafa Reşit Karahaslan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.407.) "Yönetim planının değiştirilmesi için kat malikleri kurulunda görüşme ve oylama yapılmadan hakimin müdahalesi istenemez." Y. 5. HD. 16.01.1989 T. 14329 E., 51 K. (Ali Haydar Karahacıoğlu/Ahmet Veliöğlu, a.g.e., s.626-627) Y. 5. HD. 16.02.1986 T. 20135 E., 1833K. (Ali Haydar Karahacıoğlu/Mehmet Altın, a.g.e., s.448 ve Ali Haydar Karahacıoğlu /Ahmet Veliöğlu, a.g.e., s.613)

¹⁸⁴ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.70-71.

¹⁸⁵ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.71; Mustafa Reşit Karahaslan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.403; Ali Arcak, a.g.e., s.792; yönetim planı değişikliği konusunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesine göre hakimin müdahalesi talep edilebileceğine ilişkin olarak bkz. E.Saba Özmen/Hafize Kur, "**Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri**", İstanbul 2010, s.208.

¹⁸⁶ Mustafa Reşit Karahaslan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.403.

değişikliğe karşı çıkan kat maliki veya kat malikleri de, kanuna, hakkaniyete ve dürüstlük kuralına aykırı olduğu iddiasıyla karara konu değişikliğin katlanılmaz ve çekilmez olduğundan bahisle taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Hakimine başvurarak bu değişikliğin iptaline yönelik karşı dava açabilir¹⁸⁷.

Yönetim planında değişiklik yapılması halinde, değişen yönetim planı tüm kat maliklerini bağlayıcı olduğundan yönetim planında yapılacak değişikliğe razı olmayan kat malikinin davayı sadece değişikliğe olumlu oy kullanan kat maliklerine değil tüm kat maliklerine yönelterek açılması gerekeceği vurgulanmıştır¹⁸⁸. Öte yandan, 5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesinde yapılan düzenleme neticesinde kat malikleri kurulu veya kurulları kararların iptaline ilişkin davalarda yöneticiye husumet yöneltilecek dava açılabilir düzenlenmiştir. Anılan madde şu şekildedir: *"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."* şeklinde düzenlenmiştir. Yönetim planı değişikliği kararı da kat malikleri kurulunda veya ada temsilciler kurulunda veya toplu yapı temsilciler kurulunda alınacak karara dayanacak olduğundan bu kararların iptaline ilişkin olarak açılan davalar sadece yöneticiye husumet yöneltilecek açılabilir¹⁸⁹. Bu hüküm ile

¹⁸⁷...Yönetim planında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun amir hükümlerine kamu düzeni nedeniyle konulmuş diğer kanun hükümlerine aykırı ilkeler konulamaz, aksi takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin 4 üncü fıkrasındaki yönetim planı bağlayıcılığı hükmü uygulanamaz. Yukarıda açıklandığı üzere Belediyece "kapalı otoparkların benzin pompası ve lift vesaire gibi tehlikeli madde konulmayacağı" hususu açıkça belirtilmek suretiyle ana yapının projesi onanmış olmasına, imar mevzuatına dayanan ve kamu düzeni ile ilgili bulunan bu hükmün yönetim planı ile bertaraf edilmesi ve planda aksine esaslar kabul edilmesi söz konusu olamaz. Bu nedenlerle davacıların yönetim planında bu konuya ilişkin maddelerinin değiştirilmesi istemeye hakları vardır. Davanın bu aşıdan incelenerek bir karar verilmesi gerekirken "projeye koyulan takyidatın, Belediye Trafik Müdürlüğü'nün yetkileri içinde olduğundan otoparkın şekli tahsisinin değiştirilmesine dair davanın reddine" şeklindeki hüküm tesisi isabetli bulunmamıştır. Davacıların temyiz itirazları bu bakımlardan yerindedir..." Y. 5. HD. 26.05.1976 T. 2191 E., 5765 K. (Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.404.)

¹⁸⁸ T. Murat Pulak, **a.g.e.**, s.340.

¹⁸⁹ T. Murat Pulak, **a.g.e.**, s.340.

uygulamada çok sayıda kat malikinin hasım gösterilmesi zorunluluğundan doğan güçlüklerin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır¹⁹⁰.

Yönetim planı değişikliği hususunda kat maliki veya kat maliklerinin diğer kat malikleri tarafından ileri sürülen haklı isteklere karşı çıkmaları halinde hakimın müdahalesine başvurulması gerekir. Bu müdahale yönetim planına zamanla ortaya çıkan ihtiyaçlara yeni hükümler eklenmesi veya yönetim planında mevcut olan uygulamada bazı ortaklar için açık haksızlık, adaletsizlik teşkil eden hükümlerin değiştirilmesi yönündeki istekleri kapsamaktadır¹⁹¹. Yargıtay uygulamalarında yönetim planı değişikliklerine ilişkin olarak kanunun emredici kurallarına aykırılık ölçütünün yanı sıra hakkaniyet ilkesini de esas almıştır¹⁹².

¹⁹⁰ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesinde değişiklik yapılmasını düzenleyen 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren Kanun'un 19. maddesi gerekçesinden alınmıştır.

¹⁹¹ M.Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.539.

¹⁹² Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.72-73; "...Bağımsız bölüm sahibi olan davacılar, 16.5.1972 günlü yönetim planının 10., 11. ve 30., maddelerinin iptalini dava etmişler, dava kısmen kabul edilerek, yönetim planının 10. maddesinin ilk paragrafında yer alan "banka bu bölümle her türlü tasarrufa kayıtsız şartsız sahip olacaktır" biçimindeki kuralın iptaline, diğer iptal istemlerinin reddine karar verilmiştir. Davalının temyiz itirazları yönünden; öncelikle bir sözleşme niteliğinde olan yönetim planının, dava yoluyla kısmen de olsa iptal edilip edilemeyeceği konusu incelenmelidir. Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesinin ilk fıkrasında, yönetim planının bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu, 4. fıkrasında, yönetim planı ve değişikliklerinin bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlayacağı belirtilmiştir. Yine aynı maddenin 3. fıkrası, yönetim planına karşı kat maliklerinin 33. maddeye göre mahkemeye başvurma hakkını yönetim planı değişikliği ile sınırlı tutmuştur. Yönetim planının, yapıldığı tarihteki tüm kat maliklerinin özgür iradesi ile oluşturulmuş bir sözleşme sayılmasına ve sözleşme özgürlüğünün sosyal ve ekonomik hak olarak Anayasa'nın 48. maddesi ile güvence altına alınmış bulunmasına göre, ilke olarak yönetim planı hükümlerine müdahale edilmemesi gerekir. Ancak, gerek Anayasa'nın genel yaklaşımı, gerek Borçlar Yasası'nda yer alan sözleşmeye ilişkin hükümler itibarıyla, sözleşme özgürlüğü sınırsız değildir. Başlıca sınırlandırmalar Borçlar Yasası'nın 19. ve sonraki maddelerinde gösterilmiştir. 19. madde diğerleri yanında Yasanın buyurucu kurallarına aykırılığı da geçersizlik nedeni saymıştır. Mahkemece bir bölümü iptal edilen yönetim planının 10. maddesinin ilk fıkrasında ana gayrimenkulün bodrum katında bulunan ikinci kalorifer dairesi, kapıcı dairesi ve sığınaklardan ibaret yaklaşık 100 m2 alanlı yerde, davalı Ziraat Bankası'nın her türlü tasarrufa kayıtsız ve şartsız sahip olacağı belirtilmektedir. Bu kural, 634 Sayılı Yasa'nın 2. maddesinin ortak yeri, ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerlerdir biçiminde tanımlayan b bendine, kapıcı ve kalorifer dairelerinin her halde ortak yer sayılacağını öngören 4. maddesine, kat maliklerinin ortak yerlere de ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olduklarına ve buraları da kullanma hakkına sahip olduklarına ilişkin 16. maddesine aykırılık teşkil eder. Ortak yer kavramıyla bağdaşmayan bir düzenleme getiren, yasanın buyurucu kurallarını ihlal eden, yönetim planı ile aynı hak mesabesinde bir hak oluşturan bu hükmün iptalinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Davacıların temyiz istemine gelince; projesinde de ayrı tesisatlardan ısıtılan bağımsız bölümlerin, diğer bağımsız bölümlerin yakıt ve kalorifer tamir masraflarına katılmayacaklarına ilişkin 10. maddenin 2. fıkrası, bankanın reklam yerlerini belirleyen 11. madde, asansör masraflarına, banka şubesi ile zemindeki dükkanların katılmayacağına ilişkin 30. madde ile getirilen düzenlemelerde yasanın buyurucu kurallarına aykırı ya da muhik olmayan bir husus bulunmadığından bu maddelere ilişkin iptal isteminin reddinde usul ve yasaya aykırılık

Yönetim planı değişikliğine gidilmesi halinde, bu değişikliği yapan kat maliklerinin dürüstlük kuralına aykırı davranması ve azınlık haklarını açıkça çiğnemesi halinde yönetim planı değişikliğinin iptaline yönelik olarak hakimın müdahalesi gerekli görülebilir¹⁹³.

b. Yönetim Planı Değişikliğinin Tapunun Beyanlar Hanesine Kaydedilmesi

Yönetim planına ilişkin değişiklik yapma yetkisi kat malikleri kuruluna ait olup, yönetim planında değişiklik yapılması halinde bu değişiklikleri yönetim planına konu taşınmazın bulunduğu yer tapu sicil müdürlüğüne götürülmesi ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine işletilmesi kat malikleri kurulunun görev alanı içerisinde¹⁹⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin son fıkrasında belirtildiği üzere yönetim planında yapılan değişiklikler kat mülkiyeti kuruluş belgeleri arasında saklanır. Doktrinde, yönetim planı ve yönetim planında yapılan değişikliklerinin bağımsız bölüme ait sahifenin beyanlar sütununda gösterilmemiş olmasının cüz'i

yoktur..." Y. 18.HD. 14.06.1999 T. 6211E., 7670 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.; "...Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesine göre yönetim planı, ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat malikleri ile külli ve cüzi haleflerini bağlayan bir sözleşme niteliğindedir. Bu tanıma göre yönetim planı içerisinde yönetim ile ilgili olup, yasa gereği yönetim planında düzenlenebilecek bir hüküm ancak kat maliklerinin anılan 28. maddenin 3. fıkrası hükmü uyarınca alabilecekleri bir kararla değiştirilebilir. Bu kuralın istisnası, yönetim planında kat maliklerine hakkaniyetle kabili telif olmayan bir yükümlülük getiren, ya da bazılarını, diğerlerine nazaran üstün hakların ya da ayrıcalık tanıyan hükümlerin değiştirilmesi olabilir. Değiştirilmesi istenen yönetim planı hükmü, ana gayrimenkulün genel giderlerini düzenleyen 20. madde kapsamında ve onun öngördüğü ölçüler içerisinde olduğu için sözü edilen hükmün yasaya ve hakkaniyete aykırı olduğu da ileri sürülemez. Kat maliklerinin yönetim planıyla, harcanan kalori miktarına göre yakıt giderlerine katılımları öngörülmüş olduğuna göre bu yöntem yukarıda sözü edilen hakkaniyet ölçülerine ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi hükümlerine aykırı olamaz. ..." Y. 18. HD. 06.04.1995 T. 3172 E., 14329 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.; aynı yönde karar için bkz. Y. 5. HD. 24.06.1974 T. 3464 E., 5940 K. (Ali Arcaç, a.g.e., s.813-814.)

¹⁹³ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.71.

¹⁹⁴ "...Yönetim planına ilişkin değişiklikleri yapma görevi, kat malikleri kuruluna aittir. Yapılan değişikliklerin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine işletilmesi de bu görev kapsamında olup, mahkeme, yönetim planının değiştirilmesine ve tapuya tesciline ilişkin karar veremez..." Y. 18. HD. 1.12.2008 T. 9229 E., 12777 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr

halefler üzerindeki etkisine ilişkin olarak farklı görüşler vardır. Bu görüşlere ve bizim görüşümüze ilk bölüm içerisinde yer alan “Yönetim Planının Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi” başlığı altında yer verilmiştir¹⁹⁵.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisinde mevcut olmayan yönetim planının sonradan tamamlanması, yönetim planı yapılması ve değiştirilmesi herhangi bir harç ve vergiye tabi değildir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 1392 sayılı genelgesi çerçevesinde gerek ana taşınmaz gerekse bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine yazılacak hususlar ile bunların terkinin harç ve vergiden muaf tutulmuştur. Ancak, döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir¹⁹⁶.

2. Toplu Yapılarda

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 70. maddesi “Yönetim Planı ve Değiştirilmesi” başlıklı olup, toplu yapılarda yönetim planına ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Anılan madde şu şekildedir:

”(Ek: 5711 - 14.11.2007 / m.22) Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

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

Toplu yapılarda yönetim birliği sağlanması açısından tek bir yönetim planı öngörülmüştür¹⁹⁷. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 70. maddesinde toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri

¹⁹⁵ Bu hususta bkz. I. Bölüm, “Yönetim Planının Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi “ başlığı.

¹⁹⁶ Gürsel Öcal Dörtgöz, **Tapu İşlemleri**, Ankara 2001, s.66.

¹⁹⁷ M.Kemal Oğuzman /Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.575.

bağımsız bölüm sayısının beşte dördünün oyu şart koşulmuştur. Bu hususta bir görüşe göre kanun koyucu “bağımsız bölüm sayısı” ifadesini esasında “kat malikleri” ifadesi yerine kullanmış ve bağımsız bölüm sayısı ile aslında kat maliklerini anlatmak istemiştir¹⁹⁸. Bu görüşten hareket edildiğinde, 100 adedi ayrı ayrı maliklere, 400 adedi tek bir malike ait olan toplam 500 bağımsız bölüme sahip bir toplu yapıda, yönetim planının değiştirilmesi hususunda bütün kat maliklerinin beşte dördü şeklinde uygulama yapıldığında, 101 adet kat malikinin beşte dördü olan 81 kat maliki ancak toplu yapı yönetim planı değişikliği hususunda gerekli nisabı sağlayacaktır¹⁹⁹. Bu şekilde toplu yapı yönetim planı değişikliği bakımından bağımsız bölüm sayısı yerine kat maliki sayısı üzerinden beşte dört nisap uygulanması suretiyle, bağımsız bölümlerin beşte dördüne sahip tek bir şahıs veya tüzelkişinin yönetim planını değiştirmesinin önüne geçilmesi hedeflenmiştir²⁰⁰. Bu görüş ile her ne kadar toplu yapı kapsamında birden fazla bağımsız bölüme malik çoğunluğun toplu yapı yönetiminde hakim grup olması engellenmiş ise de, bizce sadece kat maliki sayısının esas alınarak sonuca gidilmesi kanunun bütünselliğine uygun değildir. Toplu yapı yönetim planı değişikliği hususunda sadece kat maliki sayısının dikkate alınması, esas olarak bu şekilde bağımsız bölüm sayısının hiç dikkate alınmamasına neden olmaktadır. Bu durum ise bağımsız bölümden kaynaklı oy hakkını hukuka aykırı olarak kısıtlamaktadır. Biz, toplu yapı yönetim planı değişikliği hususunda sadece kat maliki sayısı üzerinden beşte dört nisap ile değişiklik yapılabileceği yönündeki görüşe katılmamaktayız. Kanun koyucunun bilinçli bir şekilde bağımsız bölüm sayısını esas aldığını düşünmekteyiz.

Geçici yönetim tarafından hazırlanmış yönetim planı hükümlerinin değiştirilmesi için bağımsız bölüm maliklerinin beşte dört oyuna ihtiyaç vardır. Geçici yönetim görev yaparken toplu yapı yönetim organları teşekkül etmediği için

¹⁹⁸ T.Murat Pulak a.g.e., s.584.

¹⁹⁹ T.Murat Pulak a.g.e., s.584; benzer şekilde toplu yapılarda yönetim planı değişikliğinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesi ile paralellik taşıdığı yönündeki görüş için bkz. Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.75 dpn.122.

²⁰⁰ T.Murat Pulak, a.g.e., s.584.

bu toplu yapı yönetim planı değişikliği kararı doğrudan bağımsız bölüm malikleri tarafından alınacaktır²⁰¹.

Geçerli bir yönetim planı değişikliğinden bahsedebilmek için yönetim planı değişikliği kararının, usule ve kanuna uygun kat malikleri kurulu toplantısında alınması gerekir. Kanun koyucu, toplu yapılar bakımından kat malikleri kurulunun toplanabilmesi ve yönetim planı değişikliği hususunda görüşmelere başlayabilmesi için toplantı yeter sayısı yönünden bir düzenleme getirmemiştir. Öte yandan, toplu yapı yönetim planı değişikliği bakımından sadece beşte dört nisabı öngören karar yeter sayısını düzenlemiştir. Toplu yapı yönetim planı değişikliğini düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu'nu 70. maddesi özel hüküm niteliği taşımaktadır. Toplu yapılara ilişkin hüküm bulunmayan hallerde ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 74. maddesi uyarınca, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan hükümler aynen ve kıyas yoluyla toplu yapılara tatbik edilecektir. Toplu yapılara ilişkin özel hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun diğer hükümlerine bakmak gerekir. Bu bakımdan usule ve kanuna uygun kat malikleri kurulu toplantısından bahsetmek için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yeter Sayı" başlıklı 30. maddesi ve "Oya Katılma" hususunu düzenleyen 31. madde hükmüne genel olarak bakmak faydalı olacaktır. Zira, bu hükümler toplu yapı kat maliki kurulları bakımından da uygulanacaktır.

a. Toplantı Yeter Sayısı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 30/I. maddesine göre kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Bu hüküm Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 74. maddesinde belirtildiği üzere kıyasen toplu yapı kat malikleri kurulları bakımından da uygulanmalıdır²⁰². Buna göre, blok kat malikleri kurulu blok kat maliklerinin, ada kat malikleri adada yer alan bağımsız bölüm maliklerinin, toplu yapı kat malikleri kurulu ise toplu yapıda bulunan bağımsız

²⁰¹ Aydın Aybay, **Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler**, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S:2008/1, s.365.

²⁰² Aynı yöndeki görüş için bkz. Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.126.

bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Aynı esas çerçevesinde ada temsilciler kurulu ile toplu yapı temsilciler kurulu da, yöneticilerin veya temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır²⁰³.

Toplantı yeter sayısının hesaplanması bakımından bir bağımsız bölümün birden fazla maliki bakımından bu kişiler hesaplamada tek malik olarak sayılır. Birden fazla bağımsız bölüme malik olanların ise her bağımsız bölüm için ayrı ayrı hesaba katılmalıdır²⁰⁴. Bir görüşe göre ise toplantı yeter sayısı hesaplanmasında, birden fazla bağımsız bölüm maliki olan kişi, kişi sayısı bakımından tek kişi sayılmalı, ancak arsa payı hesabında sahip olduğu arsa payları nazara alınmalıdır²⁰⁵. Yargıtay kararlarında birden fazla bağımsız bölüm maliki, kat maliki sayısı hesabında tek malik olarak sayılmıştır²⁰⁶. Bununla beraber, kat maliki sayısı hesabında bağımsız bölüm sayısından ayrı olarak ana gayrimenkuldeki toplam kat maliki sayısı üzerinden hesaplama yapılmıştır²⁰⁷. Öte yandan, kanun koyucu

²⁰³ Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.126.

²⁰⁴ Bkz. M.Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.542.

²⁰⁵ Abdülkadir Arpacı, **a.g.e.**, s.141.

²⁰⁶ Birden çok bağımsız bölümü olan kat maliki, kat malikleri kurulu toplantısında paydaş çoğunluğu bakımından tek kişi sayılır. Y. 18. HD. 04.06.1998 T. 5357 E., 6652 K. (T.Murat Pulak, **a.g.e.**, s.360.)

²⁰⁷ "...Mahkemece ana gayrimenkulde 12 bağımsız bölüm ve 1400 pay bulunduğu, toplantıya 730/1400 pay sahibi bağımsız bölüm malikinin katıldığı ancak kat maliki sayısının 6'da kaldığı, bu sebeple arsa payı itibarıyla nisap mevcut ise de kişi çoğunluğunun sağlanmadığı, yöneticinin de seçildiği 11.5.1989 tarihli kat malikleri kurulu kararının iptaline karar verilmiştir. Mahkemenin dayandığı 7.7.1988 tarihli yönetim planının 11. maddesi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 30. maddesinin birinci fıkrasına paralel bir hükmü içermektedir. Buna göre kat malikleri kurulunun, kat maliklerinin (bağımsız bölüm maliklerinin) sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanması gerekir. Ana gayrimenkulde 12 bağımsız bölüm mevcut olup bağımsız bölüm malikleri 8 kişiden ibarettir. Davacı 12 bağımsız bölümün beşinin maliki ise de, maliki olduğu her bir bağımsız bölüm için ayrı bir kişilik taşımaz. Bağımsız bölüm malikleri arasında kendisi tek kişidir. Bu sebeple 11.5.1989 tarihli toplantıda malik sayısı bakımından da (8 malikin 6'sı) arsa payında olduğu gibi çoğunluğun mevcut olduğunun kabulü gerekir..." Y. 18. HD. 21.09.1995 T. 8160 E., 8940 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr ; "...Dosya içerisine getirtilen ana taşınmazla ilişkin tapu kaydı ve karar defterine göre, iptali istenen kararın alındığı 7.1.2001 tarihli olağan kat malikleri kurulu toplantısına 22 bağımsız bölüm ve 15 maliki bulunan ana taşınmazda 8 kat malikinin katıldığı, toplantıya katılan kat maliklerinin arsa paylarının toplamının ise 424/752 olduğu ve böylece toplantı yeter sayısının sağlandığı anlaşılmaktadır..." Y. 18. HD. 07.05.2002 T. 3804 E., 5374 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr ; "...Dava dilekçesinde karar iptali ve yönetici atanması istenilmiştir. Kat Mülkiyeti Yasasının 30. maddesi hükmüne göre kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çoğunluğuyla karar verir. Somut olayda iptali istenilen olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısına ana taşınmazdaki 38 bağımsız bölümün malikleri olan 25 kişiden salt 10 malik (doğrudan ya da vekalet yoluyla) toplantıya katılmış ve katılan bu 10 kişinin oybirliğiyle karar alınmıştır. Bu durumda anılan Yasa maddesi hükmünde öngörülen toplantı ve karar yeter sayısı sağlanamadığı gözetilmeden mahkemece sözü edilen toplantının ve bu toplantıda

tarafından toplantı yetersayısı bakımından sınırlama getiren bir düzenleme yapılmamıştır. Birden fazla bağımsız bölüme malik olan kişinin toplantı nisabında sayı olarak tek kişi sayılması, karar nisabında ise bu kişiye malik olduğu bağımsız bölüm sayısı veya istisnası kadar oy hakkı verilmesi bazı hallerde toplantının açılmamasına sebep olabilir. Bu durum ise azınlığın tahakkümüne yol açabilir²⁰⁸.

Toplantı yeter sayısı, sayı itibariyle yarıyı aşan ve payların yarısından fazlasına sahip konumda bulunan kat maliklerinin katılımıyla sağlanacaktır²⁰⁹. Buna göre toplu yapı kat malikleri kurulu veya ada kat malikleri kurulu veya blok kat malikleri kurulu bakımından bu esas geçerli olacaktır. Toplu yapı kısmında yer vermiş olduğumuz örnekten hareketle, 100 adedi ayrı ayrı maliklere, 400 adedi tek bir malike ait olan toplam 500 bağımsız bölüme sahip ve toplam 50000 arsa payına

alınan kararların iptali istemli davanın reddine hükmedilmesi doğru görülmemiştir.” Y. 18. HD. 25.09.2006 T. 4995 E., 6764 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

²⁰⁸ “..Yasanın 31. maddesine göre her kat maliki arsa payı oranına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahip olup birden fazla bağımsız bölüm sahibi de her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Ancak; yasa koyucu genel kaideye bir istisna getirerek bağımsız bölümlerinin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı, bütün oyların üçte birinden fazla olamayacağını hüküm altına alarak bu kişinin karar almırken diğer maliklere tahakkümünü önlemek istemiştir. Bu hükümlerin ışığı altında da tekli veya gerektiğinde çiftli karar nisabının hesaplanması gerekir. Kat malikleri kurulunun bir karar alabilmesi için önce yasaya uygun toplanması gerekir. 30. maddeye göre kurul "kat maliklerinin" sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çoğunluğu ile karar verir. Toplantı nisabının oluşması için; katılanların arsa paylarının toplamının %51'i geçmesi ve ayrıca katılanların sayısının da yarıdan fazla olması gerekir. Her bağımsız bölüm ayrı kişilere ait ise yapılacak iş ve nisap bellidir. Ancak bir kat maliki birden fazla bağımsız bölüme malikse toplantı nisabının hesaplanmasında sayı olarak bir kişi mi yoksa malik olduğu bağımsız bölüm adedi miktarınca mı yoksa en az kullanabileceği oy sayısı kadar mı hesaba alınacaktır. Kat Mülkiyeti Yasasında belirtilen ve yukarıda açıklanmaya çalışılan ilkeler çerçevesinde kat mülkiyeti "özel bir mülkiyet" türü olduğuna ve M.K. 624. ve müteakip maddelerinde paylar birleşip sonradan hisse alınanda dahi malik ve maliklerin hakları kaynaşıp bu alımlar yeni oy hakları doğurmadığına göre kıyasen Medeni Kanun'un ortak mülkiyete ilişkin hükümlerini bu konuda Kat Mülkiyeti yasasına adapte etmeye gerek yoktur. Aksini kabul; birden fazla bağımsız bölüme malik olan kişiye toplantı nisabında sayı olarak tek sayılmasını karar nisabında ise malik olduğu bağımsız bölüm sayısı veya istisnası kadar oy hakkı verir ki bu durum bazı hallerde toplantının açılmamasına sebep olup azınlığın tahakkümüne yol açar ki, Kanun koyucunun amacı bunlar da değildir. Bizim kanaatimiz; Kat mülkiyeti özel bir mülkiyet türüdür. Yasanın 2. ve 3. maddeleri nazara alındığında her bağımsız bölüm maliki (kat maliki) mülkiyet ve buna ilişkin haklarını kullanırken nasıl tek tek ve diğer malik olduğu bağımsız bölümlerden ayrı olarak (alım satım, oy ve dava hakları gibi) haklarını kullanabiliyor ve ayrı kişi sayılıyorsa, kat maliklerinin toplantı nisabında da sayı olarak ayrı kişi sayılmalı ve buna göre hesaplar yapılmalıdır. Aksine kabul Kat Mülkiyetini, Medeni Kanundaki ortak mülkiyet hükümleri ile özdeşleştirmek olur ki kabul edilemez. Olayda sayı ve pay olarak kat malikleri kurulunun toplanmasına yeter sayı mevcut olup, bu sebeple davayı kabul eden mahkeme kararının bozulması gerekir. Daire çoğunluğunun mahkeme kararını onayan görüşüne bu nedenlerle katılmıyorum...”Y. 18. HD. 10.02.1995 T. 13171 E., 1725 K., Karşı Oy Yazısı (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

²⁰⁹ M.Kemal Oğuzman /Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, a.g.e., s.542.

sahip bir toplu yapıda, toplu yapı kat malikleri kurulu 25001 arsa payına sahip, 251 kat malikinin katılımıyla toplantı yeter sayısını sağlayacaktır. Toplantı yeter sayı nisabı ilk toplantı bakımından sağlanamadığı takdirde, en geç on beş gün sonra yapılacak ikinci toplantıda kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası aranmayacak ve toplantı katılanlar ile yapılacaktır. Bu başlık altında yer verdiğimiz ve toplu yapı kat malikleri kurulları bakımından da geçerli olan toplantı yeter sayısı, basit oyçokluğu gerektiren işler bakımından geçerlidir.

Vasıflı oy çokluğu gerektiren işler bakımından ise kanun koyucu toplantı yeter sayısı öngörmemiş sadece karar yeter sayısını düzenlemiştir. Vasıflı oy çokluğu gerektiren işler bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından alınacaktır. Esas olarak burada toplantı yeter sayısı olarak sayı ve arsa payı çoğunluğunun kabul edilmesi gerektiği, kararın ise toplantıya katılanların oybirliği ile verilebileceği sonucuna varılması gerektiği ileri sürülmüştür²¹⁰. Toplantıya katılanların sayısı bu yeter sayıyı aşmış ise örneğin, tüm kat malikleri toplantıya katılmış ise bu durumda kararın kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile alınması gerektiği belirtilebilir²¹¹.

Kanun koyucu yönetim planı değişikliği bakımından da toplantı yeter sayısı öngörmemiş olup, karar yeter sayısı bakımından beşte dört nisabı belirlemiştir. Vasıflı işler bakımından yapılan açıklamalar yönetim planı değişikliği bakımından da kıyasen uygulanabilir. Buna göre yönetim planı değişikliği bakımından da toplantı yeter sayısı kat maliklerinin beşte dördünün çoğunluğu olarak kabul edilebilir. Toplantı yeter sayısının bu oranı aşması halinde örneğin, tüm kat malikleri toplantıya katılması halinde, karar tüm kat maliklerin beşte dördünün çoğunluğu ile alınabilecektir. Meğer ki, toplu yapı yönetim planı değişikliğinin söz konusu olduğu yönetim planı hükümleri için kanun koyucu oybirliği arasın. Toplu yapı yönetim planı değişikliği bakımından da toplantı yeter sayısı bağımsız bölüm sayısının beşte dördü şeklindeki çoğunluk olarak kabul edilebilir. Aynı esaslar toplu yapı yönetim planı değişikliği için de geçerli olabilecektir.

²¹⁰ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.145; Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.139.

²¹¹ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.145; Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.140.

b. Toplantı Oya Katılım Esası

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Oya Katılma" başlıklı 31. maddesi "*Ana gayrimenkulde 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 alınmaz.*

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.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.

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." şeklinde düzenlenmiştir.

Buna göre blok kat malikleri blok kat malikleri kurulunda, ada bağımsız bölüm malikleri ada kat malikleri kurulunda, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm malikleri toplu yapı kat malikleri kurulunda sadece bir oy hakkına sahiptir²¹². Öte yandan, kanun koyucunun getirdiği sınırlama uyarınca toplu yapı kapsamında birden fazla bağımsız bölüme malik olan kimsenin sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Toplu yapı kat malikleri kurulunda bütün oylar, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm sayısı kadar olacak²¹³ ve birden fazla bağımsız bölümün maliki öngörülen kısıtlama uyarınca toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm sayısının üçte birinden fazlaya tekabül edecek şekilde oy

²¹² Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.133.

²¹³ T.Murat Pulak, a.g.e., s.365; Tek parsel-tek yapı bakımından örnek kabilinden ifade edilen oya katılım toplu yapılar bakımından da uygulanabilmelidir. Buna göre, yirmi bağımsız bölümü ihtiva eden bir gayrimenkulde, dört bağımsız bölüme malik olan kimsenin kat malikleri kurulunda dört ayrı oya sahip olması, buna karşılık aynı gayrimenkulde sekiz bağımsız bölümün maliki olan kimsenin en fazla altı oy kullanabilecek olması esaslı toplu yapılar için de geçerli olmalıdır. Bu örnek için bkz. Safa Reisoğlu, Kat Mülkiyeti, s.113.

kullanamayacaktır. Toplu yapı başlığı altında yer verdiğimiz örnekten hareketle, 100 adedi ayrı ayrı maliklere, 400 adedi tek bir malike ait olan toplam 500 bağımsız bölüme sahip bir toplu yapıda, 400 adet bağımsız bölümün tek maliki her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Ancak 400 adet bağımsız bölümün tek malikinin sahip olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamayacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31. maddesi ile düzenlenen bu kuralın toplu yapılar bakımından da kıyasen uygulanması gerekir²¹⁴. Buna göre 400 adet bağımsız bölümün maliki, 166 oydan fazla oy kullanamaz. Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31. madde ile öngördüğü sınırlama ile 400 adet bağımsız bölümün tek malikinin tek başına toplu yapı yönetim planını değiştirmesine izin vermemektedir. Oya katılım hususunda getirilen bu sınırlama çoğunluğun azınlığa tahakkümünü önlemektedir.

Kanun koyucu, yöneticilerin veya temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri oy bakımından bir sınırlama öngörmemiştir. Buna göre yöneticilerin veya temsilcilerin yönettikleri veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olacağı düşünülebilir²¹⁵. Ada temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda da bu esas uygulanabilir. Biz, toplu yapı değişikliği hususunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun toplantı yeter sayısı, karar yeter sayısı ve oya katılım hususlarını düzenleyen hükümlerinin kıyasen tatbiki ile bağımsız bölüm sayısının beşte dördü şeklinde uygulama yapılabileceğini düşünmekteyiz.

c. Bağımsız Bölümden Yararlanan Kişilerin Durumu

Kat maliki oyunu bizzat kullanmak mecburiyetinde değildir. Esas itibariyle oy kullanma hakkı ve yetkisi bağımsız bölüm malikine ait olsa da, kat maliki oyunu temsilci aracılığıyla kullanabilir²¹⁶. Kat maliki, sükna hakkı sahibini, kiracıyı veya başka bir sıfatla bağımsız bölümden yararlanan kişiyi temsilci olarak tayin edebilir.

²¹⁴ Söz konusu düzenlemenin toplu yapılarda yer alan kurullar bakımından da uygulanacağına ilişkin benzer görüş için bkz. Seda Öktem Çevik, *a.g.e.*, s.133.

²¹⁵ Seda Öktem Çevik, *a.g.e.*, s.135.

²¹⁶ M.Kemal Oğuzman /Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, *a.g.e.*, s.543.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda sükna hakkı sahiplerinin, kiracıların veya başka bir sıfatla bağımsız bölümden yararlanan kişilerin oy hakkı düzenlenmemiştir. Öte yandan, kat malikleri yanı sıra bağımsız bölümden yararlanan kişilerin de sınırlı dahi olsa oy kullanması gerektiği ileri sürülmüştür²¹⁷. Ancak toplu yapılar bakımından, yüzlerce veya binlerle bağımsız bölümlerin yer aldığı bu yapılarda kat malikleri kurulunun, toplu yapı adadan oluşuyor ise ada kat malikleri kurulunun, blok kat malikleri kurulunun, temsilciler kurulu öngörülmüş ise toplu yapı temsilciler kurulunun, yine öngörülmüş ise ada temsilciler kurulunun toplanması, karar alabilmesi yönetim organlarının işleyişini sağlayabilmesi güçlük arz ederken, sınırlı dahi olsa bağımsız bölümlerden yararlananlara oy hakkı verilmesi güçlük arz eden bu durumu daha karmaşık bir hale getirecektir. Bu nedenle toplu yapı yönetiminde istikrarın sürdürülmesi ve karar mekanizmasının işleyişinin sağlanması için kat malikleri kurulunda, blok kat malikleri kurulunda veya temsilciler kurulunda oy hakkının bağımsız bölüm maliklerinde olması gerekmektedir²¹⁸. Bununla birlikte, her ne kadar menfaatleri aynı doğrultuda olsa da bağımsız bölüm malikleri ve bağımsız bölümlerden yararlananlar arasında kimi zaman uyuşmazlık çıkması da mümkün olabilir. Bu durumun karar mekanizmalarını kilitleyen bir süreç yaratmaması ve çözümsüzlüğe neden olmaması bakımından oy hakkının sadece bağımsız bölüm maliklerinde kalması gerekmektedir.

d. Değişiklik Bakımından Temsilciler Kurulunun Yetkisi

Kanun koyucu, toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi hususunda toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyunu şart koşturmuştur. Madde metninin dar yorumlanması sonucunda ilk bakışta, her toplu yapıda toplu yapı temsilciler kurulunun mutlaka teşkil edilmesinin zorunlu olduğu ve yönetim planını değiştirmek hususunda sadece toplu yapı temsilciler kurulunun görevli ve yetkili olduğu düşünülebilirse de, bu sonuç

²¹⁷ Abdülkadir Arpacı, a.g.e., s.90; Güneş Ayyıldız, a.g.e., s.683.

²¹⁸ Bu konuda bkz. Nimet Özkan Saruhan, "634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerine Çalışmalar," İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007, s.38.

kanunun amacıyla bağdaşmaz. Toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi hususunda temsilciler kurulunun doğrudan ve mutlak bir yetkisi yoktur. Keza, temsilciler kurulunun oluşturulması da zorunlu değildir. Toplu yapı yönetiminde asli unsur toplu yapı kat malikleri kurulu veya toplu yapının birden fazla adadan oluştuğu halde ada kat malikleri kurulundadır. Her toplu yapıda yönetimin, toplu yapı temsilciler kurulu tarafından yürütülmesi mutlak ve zorunlu değildir²¹⁹.

Toplu yapı yönetim planında, toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulması öngörülmüş, toplu yapı temsilciler kurulu yönetim planında belirtildiği şekilde oluşturulmuş ve yönetim planında değişiklik yapmak hususunda bu temsilciler kuruluna görev ve yetki verilmiş ise, ancak bu şekilde temsilciler kurulu temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olarak yönetim planını değiştirebilir.

e. Yönetim Planının Uyarlanması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesi ile kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde kanun hükümlerine uyarlanacağı düzenlenmiştir. Yönetim planında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli görülmüştür. Mevcut toplu yapı yönetimlerinin, yönetim planı değiştirip buna göre yönetici seçene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdüreceği düzenlenmiştir. Toplu yapı yönetici seçiminin, en geç yönetim planı değişimini takip eden üç ay içinde yapılacağı hususu belirtilmiştir. Ancak, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde (en son tarih 28.05.2008²²⁰) öngörülen değişiklikler çerçevesinde uyarlama yapılamamıştır. Kanun metni işlevsel olmadığından, benzer nitelikteki hüküm Kat

²¹⁹ Bu hususta ayrıca bkz. II. Bölüm, "Yönetim Tarzı Bakımından" Başlığı.

²²⁰ T.Murat Pulak, a.g.e., s.656.

Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı Kanun'un 5. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na geçici 2. madde olarak eklenmiştir²²¹. Bu şekilde mevcut toplu yapı yönetim planının, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na uyarlanarak, geçici yönetim olarak tanımlanan mevcut toplu yapı yönetimlerinin kalıcı yönetimlere dönüştürülmesi ve kanun hükümlerine uygun işleyişin sağlanması amaçlanmıştır²²².

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun geçici 2. maddesinde yönetim planı uyarlanması hususunda kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren belirli bir süre belirtilmemiştir. Bunun yerine "*Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik*" ifadesi kullanılmıştır. Bu madde ile mevcut toplu yapı yönetiminin ve bu çerçevede bunu belirleyen yönetim planının uyarlanması amaçlanmış olup, yönetim planı değişikliği hususunda bağımsız bölüm sayısının beşte dördü şeklindeki nisap yerine ilk değişiklik bakımından kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu değişiklik için yeterli görülmüştür. İlk değişiklikten sonra yapılacak yönetim planı değişikliklerinde ise, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70. maddesinde öngörülen beşte dört nisap aranacaktır²²³. Toplu yapıda yönetim boşluğu yaratmaması, çok yönlü yönetimden kaynaklı sorunlara sebebiyet vermemesi için yeni yöneticiler sečilinceye kadar, mevcut yönetim, geçici yönetim olarak görevini sürdürecektir. Mevcut yönetim, geçici yönetim olarak görevini yönetim planı değişikliğini takip eden 3 aya kadar yapacaktır.

²²¹ 23.6.2009 tarih ve 5912 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanun'una eklenen geçici 2. madde:"*Bu Kanun'un yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler sečilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.*"

²²² Söz konusu madde ihdasısını içeren önerge Komisyon tarafından çerçeve 5. nci madde olarak oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Adalet Komisyonu raporu 18.06.2009 T. 1/717E, 26K.

²²³ Seda Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.76.

B. YÖNETİM PLANININ İPTALİ

1. Genel Olarak

Birinci bölüm içerisinde yönetim planının hukuki niteliğini ele alınmış ve yönetim planının geçersizliği bakımından genel kurul kararlarının geçersizliğine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanmasının yerinde olacağı belirtilmiştir²²⁴. Genel kurul kararlarının geçersizlik hallerine ilişkin olarak ise bütün kişi birliklerini kapsamına alan genel bir düzenleme ve üst başlık bulunmamaktadır²²⁵. Kişi birliği niteliğindeki kat malikleri birliği bakımından da bu husus geçerlidir. Yönetim planının geçersizliği butlan ve iptal edilebilirlik görünümünde olabilir. Bu hususlar alt başlıklar altında incelenecektir

a. Butlan Yaptırımı

Borçlar Kanunu'nun 19. ve 20. maddeleri geçersizliğe ilişkin hükümleri kapsamaktadır. Borç sözleşmeleri bakımından geçerli olan bu genel hükümler kararlar hakkında da uygulanabilir. Ancak bu hükümler doğrudan değil, kıyasen başka bir deyişle bünyesine uygun düştüğü ölçüde ve şekilde kararlar hakkında geçerli olacaktır²²⁶. Buna göre Borçlar Kanunu'nun 19. ve 20. madde hükümleri yönetim planına ancak bünyesine uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır.

Kural olarak genel kurul kararlarının içerik itibarıyla imkansız veya hukuka aykırı veya ahlaka aykırı olması halinde batıl olduğundan bahsedilebilir. Bu hususlar yönetim planı bakımından uygulama alanı bulacaktır. Buna göre yönetim planı hükümlerinin içerik itibarıyla imkansızlığı söz konusu ise batıl olduğu sonucuna varılacaktır. Örneğin, hayatta olmayan bir kat malikinin yönetici veya denetçi veya geçici yönetim kurulu üyesi olarak görev yapacağına ilişkin olarak yönetim planında

²²⁴ Bu hususta bkz. I. Bölüm, Yönetim Planının Hukuki Niteliği Başlığı.

²²⁵ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.74.

²²⁶ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.75.

bir düzenleme yapılması halinde, butlan söz konusu olacaktır²²⁷. Yönetim planı hükümleri kişilik haklarına aykırı olduğu durumda da, butlan yaptırım söz konusu olacaktır. Yönetim planı hükümleri ahlaka aykırı düzenlemeler içerdiği takdirde de butlan yaptırımı uygulanacaktır. Örneğin, yönetim planında bağımsız bölümlerin kumarhane, uyuşturucu imalathanesi vs. olarak kullanacağı yönünde hüküm konulması halinde butlan yaptırımının uygulanması gerekir. Ancak bu yaptırımın genel kural olarak birlik üyelerinin üyelik haklarının ihlalinin söz konusu olmadığı haller bakımından söz konusu olduğu söylenebilir. Kat maliklerinin, kat malikleri birliğine üyelik haklarının ihlalinin söz konusu olmadığı haller bakımından bu hususun kabul edilmesi yerinde olacaktır.

Yönetim planı hükümlerinin emredici hükümlere aykırı olması bakımından da butlan yaptırımından bahsedilebilir. Tarafların iradesiyle değiştirilmesi mümkün bulunmayan kurallar emredici kurallardır²²⁸. Kanunda yazılı bir kural ahlak veya kamu düzenini ya da şahsiyet haklarını korumak amacı ile konulmuş ise daima emredici niteliktedir²²⁹. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ana taşınmaz yönetimine ilişkin hangi maddelerinin emredici nitelikte olduğunu kesin olarak tespit etmek ise güçtür. Bu hususta kanun metninde her zaman bir açıklık bulunmayabilir. Kanun metninde açıklık bulunmayan hallerde kanun koyucunun gayesini araştırmak gerekir²³⁰. Yönetim planında üçüncü kişiler ve kamu düzenini korumayı amaç edinen emredici nitelikteki hükümlere aykırılığın yaptırımının butlan olması gerekir. Üçüncü kişileri veya kamu düzenini korumayı hedeflememiş olsa bile emredici nitelikteki hukuk kurallarını ihlal eden "genel ve soyut içerikli kararlar" da her halükarda butlan yaptırımına tabii olacaktır. Örneğin, kat maliklerinin toplantıya katılmayacağına, oy kullanmayacağına, herhangi bir hususta Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinde düzenlenen hakim müdahalesine başvurmayaacağına ilişkin genel ve soyut içerikli

²²⁷ Ölü bir kimsenin yönetim kuruluna seçilmesine ilişkin kararların imkansızlık dolayısıyla batıl olacağına ilişkin olarak bkz. Erdoğan Moroğlu, **a.g.e.**, s. 140; Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.76.

²²⁸ Safa Reisoğlu, **a.g.e.**, s.128.

²²⁹ Demet Özdamar, **a.g.e.**, s.16; Bu hükümler kamu düzenini, toplumdaki ahlaki değerleri veya doğrudan doğruya kişileri koruma amacı gütmektedir. Bkz. Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku** s.43.

²³⁰ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/1., 28/2., 28/3., 28/7., 31/1., 31/2., 31/son, 32/4., 36/2., 33., 34/2., 34/4., 34/7., 41/1., 42., 44., 45. madde hükümleri emredici nitelikte görülmüştür. Bkz. Safa Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti**, s.108-110.

kararlar hakkında butlan yaptırımının uygulanması gerekir. Bireysel ve somut içerikli kararlar bakımından da üçüncü kişiler ve kamu düzenini korumayı amaç edinen emredici kurallara aykırı nitelikteki kararlar batıl olacaktır. Örneğin, yönetim planında yöneticinin veya denetçinin haksız fiil işlemek suretiyle görevini ifa etmesi hususu belirlenmiş ise butlan söz konusu olacaktır²³¹. İçerik itibariyle kişi birliği bünyesine ters düşen onunla bağdaşmayan kararların da emredici kurallara aykırı nitelikte olduğu söylenebilir²³². İçeriği itibariyle kişi birliğinin bünyesine ters düşen, onunla bağdaşmayan, içerik bakımından genel ve soyut nitelikteki kararlar söz konusu olduğunda butlan yaptırımının uygulanması söz konusudur. Bu hususlar kat malikleri birliği bakımından da kabul edildiğinde, kat malikleri birliğinin zorunlu organı olan yönetim kurulunun kaldırılmasına, bir organın ikilenmesi suretiyle iki adet yönetim veya denetim kuruluna yer verilmesine, kat malikleri kurulu toplanması yerine yazılı oylama şeklinde karar alınmasına, kararların kayıtsız şartsız tek kat maliki tarafından alınacağı belirlenmesine, kat maliklerinin bir fiil oy kullanma hakkından vazgeçtiklerine ilişkin düzenlemeler kişi birliği bünyesine uygun düzenlemeler değildir. Bu hususları kapsayan düzenlemeler hakkında butlan yaptırımının uygulanması gerekir.

Borç sözleşmelere bakımından butlan yaptırımı ve butlan savunmasına ilişkin geçerli olan hususlar kararlar bakımından da geçerlidir²³³. Batıl kararlar baştan itibaren sonuç doğurmazlar. Butlan hukuki menfaati olan herkes tarafından herhangi bir süreye tabi olmadan dava yoluyla ileri sürülebilir. Davacı veya davalı yanında ferî müdahale de mümkün olabilir²³⁴. Bununla beraber butlan, açılan bir davada savunma olarak da ileri sürülebilir ve savunma olarak ileri sürülmemiş olsa dahi hakim tarafından dikkate alınır. Genel olarak butlan davası bir tespit davası niteliğinde görülmektedir²³⁵. Kararların geçersizliğine ilişkin mahkeme kararlarının sadece taraflar bakımından değil, bütün birlik üyeleri ve organları için bağlayıcı olması

²³¹ Bu hususta bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.79.

²³² Bu hususta bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.80 vd.; Erdoğan Moroğlu, **a.g.e.**, s.129.

²³³ Bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.106.

²³⁴ Haluk N.B, **Genel Kurul Kararları**, s.107.

²³⁵ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.111; Erdoğan Moroğlu, **a.g.e.**, s.145.

gerekir²³⁶. Kararın esasına başka bir deyişle içeriğe ilişkin butlan yaptırımının uygulanması gerektiği durumda kısmen butlan da söz konusu olabilir²³⁷. Tüm bu hususların yönetim planı bakımından da geçerli olduğunu belirtebiliriz.

b.İptal Yaptırımı

Tüm kat maliklerinin özgür iradesi ile karar alarak oluşturdukları yönetim planı hükümlerine ilke olarak müdahale edilmemesi gerekir. Ancak, yönetim planı hükümleri bakımından gerek içerik gerek de usule aykırılık söz konusu olduğunda, iptal edilebilirlik yaptırımının uygulanması gerekebilir.

Çoğu zaman, yönetim planında, ana taşınmazın mimari projesine aykırı olarak ortak yerlerde inşaat yapılmasına veya özel temellük hakkı tanınmasına veya taşınmazın ortak kullanımına tahsis edilmiş yerlerinin belli bir kat maliki veya kat maliklerinin inhisarı kullanımına terk edilmesine veya Kat Mülkiyeti Kanunu'nun oybirliği aradığı hususların bertaraf edilmesine yönelik düzenlemelere yer verilmektedir²³⁸. Yönetim planında emredici hukuk kurallarına aykırı şekilde ve/veya emredici hukuk kurallarına aykırı nitelik taşımayan ancak hukuk kurallarına aykırı şekilde düzenleme yapılmaktadır. Yönetim planında emredici olmayan hukuk kuralları ile birlik iç hukukuna içerik bakımından aykırı şekilde düzenleme yapılması halinde uygulanması gereken yaptırım butlan yerine iptal edilebilirlik olmalıdır²³⁹. Yönetim planı hükmünün kanuna aykırılık teşkil etmesi veya kanun hükümlerine aykırı olarak tesis edilmiş olması halinde iptalinin söz konusu olacağı Yargıtay kararında belirtilmiştir²⁴⁰. Bu bölüm içerisinde yer vereceğimiz alt başlıklar ile uygulamada yönetim planı iptali bakımından sık karşılaşılan düzenlemelere değinmeye çalışacağız.

²³⁶ Bu hususta bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.110.

²³⁷ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.108.

²³⁸ Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.415.

²³⁹ Genel kurul kararları bakımından yapılan açıklamanın kıyasen yönetim planı bakımından da geçerli olabileceğini düşünmekteyiz. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.76.

²⁴⁰ Yönetim planının mevcut hükümlerine karşı iptal istemiyle mahkemeye başvurma hakkı mevcut ise de, bu tür davaların kabulü davaya konu edilen yönetim planı hükmünün yasaya aykırılık teşkil etmesi veya yasa hükümlerine aykırı olarak tesis edilmiş olmasıyla mümkündür. Y. 18. HD. 08.04.2002 T. 3450 E., 3790 K..(T.Murat Pulak, a.g.e, s.345.)

Kararlar bakımından emredici hukuk kurallarına aykırılık her halükarda butlan yaptırımını beraberinde getirmeyebilir. Emredici hukuk kurallarına aykırı nitelik taşısa dahi, bireysel ve somut içerikli kararlar münferit birlik üyelerinin sadece bireysel menfaatlerini korumayı hedefliyor ve uygulanmasında birlik üyelerinin vazgeçebileceği emredici kurallara aykırılık taşıyor ise, bu tür münferit ihlallerin tabii olduğu yaptırım butlan yerine iptal edilebilirlik olacaktır. Bu husus yönetim planı bakımından da kabul edilebilir. Kişi birliğine aykırı nitelikteki hükümler bakımından üçüncü kişilerin korunmaya değer menfaatlerine hanel getirmeyen münferit ihlallerin iptal edilebilirlik yaptırımına tabii olduğu belirtilebilir²⁴¹.

Emredici nitelikteki usul hükümlerine aykırılığın yaptırımını da münferit ihlaller bakımından iptal edilebilirlik olacaktır²⁴². Buna göre yönetim planı hükümlerinde değişiklik yapılması söz konusu olduğunda ve değişiklik yapılmasına ilişkin kararın kanunun aradığı nisaplara uygun olarak toplanmamış ve karar almamış kat malikleri kurulunda alınmış olması halinde, değişikliğe konu yönetim planı hükmünün veya hükümlerinin iptali söz konusu olacaktır.

İçerik itibariyle ise herhangi bir sınırlamaya girilmeden her türlü karar iptal davasına konu olabilir. Örneğin, en başta yönetim planı değişikliğine ilişkin olarak alınan karar iptal davasına konu olabilir.

Yargıtay kararına göre, yönetim planının bazı hükümlerinin iptalinin talep edilmesi halinde, iptal davasının kat maliklerinin tümünün hukukunu yakından ilgilendirdiği gözetilerek, iptal davasına ana taşınmazdaki tüm kat maliklerinin taraf olması gerekir²⁴³. İptal kararı inşai bir etkiye sahiptir²⁴⁴. Hakim iptal davasının

²⁴¹ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.81 vd.

²⁴² Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.84.; İptal sebebinin toplantı ve karar nisapları oluşmadan alınmış olması gibi şekli, usuli sebeplere dayanabileceğine ilişkin bkz. Şeref Ertaş, a.g.e., s.426.

²⁴³ Yönetim planının 2, 3, 4, 18, 21, 22, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43 ve 44. maddelerinde yazılı olan ve iptali istenilen maddelerin içeriği de dikkate alındığında kat maliklerinin hukukunu yakından ilgilendirdiği gözetilerek davada ana taşınmazdaki tüm kat maliklerinin taraf olması gerekir. Bu durumda davalılar dışındaki bütün kat maliklerinin de yöntemince davaya dahil edilip taraf teşkili sağlanmadan işin esası hakkında hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir. Y. 18. HD. 03.03.2009 T. 1093E., 2118K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

kabulüne karar verdiği takdirde, ortaya çıkan boşluğu doldurmak adına bir karar veremez. İptal edilen karar geçmişe etkili olur başka bir deyişle hüküm ifade ettiği ilk ana etkili olarak hükümsüz hale gelir²⁴⁵. Tıpkı kısmi butlan gibi kısmi iptal de söz konusu olabilir. Ancak kısmi iptal de ancak kararın içeriğine ilişkin sakatlık söz konusu olduğunda uygulanabilecektir²⁴⁶. Birinci bölüm içerisinde yer alan hukuki nitelik başlığı altında iptal davasına değinmiş bulunmaktayız²⁴⁷. Bu nedenle birinci bölüm içerisinde karar görüşü çerçevesinde yer verilen bu hususları bu bölümde tekrarlamaktan kaçınıyoruz.

(1) Yönetim Planındaki Ortak Yerlerin Kullanımına İlişkin Düzenlemelerin İptali

Yönetim planında ortak yerlerin kullanıma ilişkin düzenlemelere genellikle yer verilmektedir. Çoğu zaman bu düzenlemeler kat malikleri arasında uyuşmazlık çıkmasına neden olmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ortak yerlere ilişkin getirilen hükümleri irdelemek yönetim planında ortak yerlerin kullanımına ilişkin düzenlemelerin geçerliliğini belirlemek bakımından faydalı olacaktır.

Kat mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinin b bendinde ortak yer ve kullanma hakkına ilişkin olarak tanımlama yapılmıştır. Buna göre anılan madde ile "*Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı) olduğu belirtilmiştir.*

²⁴⁴Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.193;Yönetim planı bakımından hakimim müdahalesine başvurularak yönetim planı hükmünün iptali talep edildiği halde, esasında teknik anlamda bir iptalin söz konusu olmadığı bunun yerine hükümsüzlüğün tespiti durumunun söz konusu olduğu belirtilmektedir.Bu hususta bkz. Abdülkadir Arpacı, a.g.e, s.54.

²⁴⁵ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.197.

²⁴⁶ Haluk N. Nomer, **Genel Kurul Kararları**, s.211.

²⁴⁷ Bu hususta bkz. I. Bölüm, "Hukuki Nitelik" Başlığı altında yer alan "Yönetim Planını Kuran İşlemin Norm Koyan Bir Karar Olması".

Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesi ile her halükarda ortak yer olan yerleri belirlemiştir. Buna göre;

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

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

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri mutlak olarak ortak yer sayılacaktır.

Bu gibi yerler genel veya ortak ihtiyaçlara değil, bağımsız bölümlerden birine tahsis edilmiş ise ancak bu durumda eklentiden bahsedilmesi gerekir²⁴⁸. Ancak mutlak ortak yerlerin hepsi niteliği itibariyle belirli bir bağımsız bölüme tahsise uygun değildir²⁴⁹. Örneğin, tavanların, tabanların, ortak duvarlar gibi yerlerin belirli bir bağımsız bölüme tahsisi uygun nitelikte olmayacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinin a, b, c bentlerinde belirtilen ortak yerler yanı sıra ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer

²⁴⁸ Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti**, s.19.

²⁴⁹ Ortak yararlanma konusunda zorunlu bulunmayan yerler bakımından tahsisin mümkün olduğu belirtilebilir. Bu hususta katı yakıt kullanılmadığı için kömürlüğe, çamaşır yıkama konusundaki teknolojik gelişme karşısında çamaşırlığa ihtiyaç bulunmayan kat maliklerinin anılan yerleri ivazlı veya ivazsız bazı kat maliklerine tahsis edebileceğine yönelik örnek için bkz. E. Saba Özmen, "**Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri**", TBDD., 1990/1 s.83 vd.

yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girer. Aynı zamanda ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirlenmesi mümkündür.

Yönetim planlarında ana taşınmazın ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerinin (kapıcı dairesi, kömürlük, çamaşırhane, teras, otopark, bahçe.. gibi) belli bir kat maliki ya da kat maliklerinin inhisari kullanımına terk edilmesine yönelik düzenlemeler yer almaktadır. Birçok Yargıtay kararında ortak yerlerin bir veya birkaç kat malikine özgülenmesi yönündeki düzenlemeler Kat Mülkiyeti Kanunu'na aykırı bulunmuş ve bu yöndeki düzenlemelerin iptalinde sakınca görülmemiştir²⁵⁰. Bazı Yargıtay kararlarında ise yönetim planında ortak yerlerin bir kısım kat malikinin kullanımına yönelik düzenlemeler içermesi olanaklı görülmüştür²⁵¹. Yine bir Yargıtay kararında, ortak yerin kullanımının belli bir kat maliki veya maliklerine özgülenmesi, kat maliklerinin yoğun bir biçimde kullanımının söz konusu olmadığı bir ortak yerin belirli bir kesimi bakımından ortak yer ile bağımsız bölümün konumu dikkate alınmak suretiyle olanaklı görmüştür²⁵².

²⁵⁰ "...Ana yapının ortak sayılan yerlerinden olan bahçeden sadece 1 no.lu dükkanın yararlanmasını öngören yönetim planı 12 nci maddesi hükmününün 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'na aykırı bulunduğu bahisle iptaline karar verilmesinde bir tutarsızlık görülmemiştir..." Y. 5. HD. 20.04.1981 T. 3807 E., 4389 K (Ali Haydar Karahacıoğlu / Mehmet Altın, a.g.e., s.450 ve Ali Arcak, a.g.e., s.799.); "... 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 4/c maddesindeki hükümlere göre ortak sayılan yerlerden olan terasın yönetim planına konulan bir madde ile münhasıran tek bir dairenin yararlanmasına özgülenmesi yasanın buyurucu hükümlerine aykırıdır. Bu nedenlerle mahkemece yönetim planında (Teras ve çatının kullanma hakkı münhasıran 4 no.lu kat malikine aittir.) şeklindeki hükmün iptaline karar verilmesi doğru bulunmuştur..." Y. 5. HD. 20.04.1981 T. 3332 E., 4407, K (Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.412.); "...Ortak yerlerden olan bahçeden yararlanma hakkının sadece bir kısım kat maliklerine özgülenmesi 634 Sayılı Yasa'nın 16. maddesi hükümlerine aykırı olduğundan yönetim planının 47. maddesinde yer alan bu konuyla ilgili hükmün iptaline karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi doğru bulunmamıştır..." Y. 5. HD. 23.12.1985 T. 14109 E., 14254 K (Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.413.)

²⁵¹ "...Bahçe ortak yerlerdendir. Aksine bir sözleşme olmadıkça ortak yerlerden kat maliklerinin yararlanma hakkı kendi arsa payları oranına göredir. Bu konuda yönetim planına bir madde konulmuş (3. madde olarak; Bahçenin belirli bir kesiminde kullanma hakkı sadece 3. no.lu malik Suna'ya aittir) çözüm şekli getirilmiş ve yönetim planı oybirliğiyle kabul edilmesinden ötürü aksine bir sözleşmenin varlığının kabul edilmesi gerekir..." Y. 5. HD. 31.05.1982 T. 5476 E., 5580 K. (Hikmet Gökner, a.g.e., s.158.); "...Dava konusu yer bahçe olmakla apartmanın ortak yerlerinden ise de, yönetim planının 21. maddesi bu bahçenin kullanımını davalıya bırakmış olup yönetim planı tüm kat maliklerini ve haleflerini, bağlayıcı nitelikte olan bir sözleşme olduğu cihetle davalıyı bu inhisari kullanımdan mahrum edecek biçimde 21. maddenin iptali isteminin reddinde bir isabetsizlik görülmemiştir..." Y. 18. HD. 20.02.1993 T. 13653 E., 1975 K. (Kadir Daylık, a.g.e., s.82.); "...Ortak yerlerden birinin veya bir bölümünün kullanma hakkı, yönetim planıyla kat maliklerinden birine bırakılabilir..." Y. 5. HD. 10.02.1986 T. 1349 E., 1490 K. (Kadir Daylık, a.g.e., s.81)

²⁵² "...Kat Mülkiyeti Yasasının 28. maddesine göre yönetim tarzını taşınmazın kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ait diğer konuları düzenleyen ve kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olan yönetim planı ile aynı hak niteliğinde bir hak ihdas edilemezse de, imar mevzuatına göre ortak

Yönetim planı ile yapılan bu düzenlemeler bir görüşe göre, kanuna aykırı olup bir veya birkaç kat malikine mülkiyet ve benzeri aynı hak sağlayıcı hükümlerin yönetim planında yeri yoktur²⁵³. Bir diğer görüşe göre, yönetim planında, ortak yerlerden bazılarının nitelikleri itibariyle kullanımları belli bağımsız bölümlere özgülenmesi mümkün, ancak ortak yerin özgülediği kişiler tarafından bu yerde veya yerlerde inşaat ve değişiklik yapılması mümkün değildir²⁵⁴.

Yönetim planında ortak alanların veya ortak faydalanmaya ayrılan yerlerin nasıl kullanılacağı belirlenebilir. Bu yönde yapılan düzenlemelerin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesine aykırılıp taşıyıp taşımadığının irdelenmesi gerekir. Bu hususa alt başlıkta yer verilecektir. Bununla birlikte ortak yer niteliğinde görülen bir yerin kimi zaman ortak yerden ziyade eklenti olarak görülmesi hakkaniyete daha uygun olabilir. Örneğin, teraslar ortak yerler arasındadır. Ancak teras bazen, çekme kat veya çatı katı olarak tabir edilen binanın en üst dairesi etrafında bulunabilir²⁵⁵. Bu teras tasdikli projede çekme kat bağımsız bölümüne ait olarak gözükebilir. Ancak teras tasdikli projede bu şekilde gözükmemiş olsa dahi, çekme kat bağımsız bölüm maliki terası kullanabilir. Doktrinde tasdikli projesine uygun olarak çekme kattan girilebilen terasın, bu bölüme ait olduğu, aksi takdirde ortak yerlerden sayılması gerektiği ileri sürülmüştür²⁵⁶. Avlular bakımından da belli bir kat maliki veya kat maliklerinin yararlanabildiği ve diğer kat maliklerinin istifade edemeyecekleri yerin mutlak ortak yer olarak kabulü ve muhafazası yerine eklenti haline getirilmesi

yer olarak kalması zorunlu bölümler dışında olan ya da niteliği icabı kat maliklerinin yoğun bir biçimde kullanmaların söz konusu olmayan bir ortak yerin kullanımının ortak yerin ve bağımsız bölümün konumu da dikkate alınarak bir veya bir kaç bağımsız bölüme bırakılmasına olanak vardır. Somut olayda dava konusu terasa ancak 15 numaralı bağımsız bölüm içerisinden ulaşılabilmesi nedeniyle tahsisinde bir gereklilik de mevcut olduğu gibi kullanmanın belli bir bağımsız bölüme bırakılması diğer bağımsız bölümleri kat mülkiyetinin doğurduğu haklarla bağdaşmayacak nitelikte bir yükümlülükle kayıtlı da kılmamaktadır. Diğer kat maliklerinin de belli ölçülerde terastan faydalanmaları gerekirken, (anten tesisi, onarım gibi) terasın kullanımının tahsis edildiği bağımsız bölüm malikinin buna müsaade zorunluluğu vardır. Belirtilen nedenlerle davanın reddi gerekirken kabulü, bundan ayrı davacıardan Ayşe ... tapu kaydına göre malik göztükmediği halde onun tarafından açılan davanın da dinlenerek yazılı olduğu şekilde hüküm tesisi, doğru görülmemiştir. .. Y. 18. HD. 24.10.2000 T. 8852 E., 11165K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

²⁵³T. Murat Pulak, **a.g.e.**, s.340;Bu yöndeki düzenlemenin genellikle daha çok yarar sağlamak güdüsüyle yapıldığı ve uyumsuzluklara neden olduğu belirtilmektedir. Bkz. Mustafa Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, s.410.

²⁵⁴Mahir Ersin Germeç, **a.g.e.**, s.802.

²⁵⁵Selahattin Sulhi Tekinay, **a.g.e.**, s.20.

²⁵⁶Selahattin Sulhi Tekinay, **a.g.e.**, s.21.

mümkün görülmüştür²⁵⁷. Garajlar ve depolar bakımından da bu yerler bağımsız bölüm, eklenti veya ortak yer olarak belirlenmiş olabilir²⁵⁸.

(2) Ortak Yerlerin Kullanımına İlişkin Düzenlemelerin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. Maddesi Bakımından Değerlendirilmesi

Yönetim planında yer vermek suretiyle ana taşınmazın ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerinin belli bir kat maliki ya da maliklerinin inhisari kullanımına terk edilmesi durumunda, bu düzenlemenin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesine göre ele alınması gerekir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesi hükmü şu şekildedir: “*Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.*”

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.”

Buna göre, ortak yerlerin bir veya birkaç kat malikine özgülenmesi halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesine aykırı bir hal söz konusu mudur? Yönetim planında, ortak yerin kullanımının belli bir kat malikine veya maliklerine özgülenmesi halinde, kat maliklerinin arsa payı oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olmaları durumu ve mülkiyet hakkı değişecek midir? Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 26.06.2002 T. ve 18-551 E. 568 K. sayılı kararında da ortak yerlerin kullanımının bir veya birkaç kat malikine özgülenmesinin bu bağımsız bölüm sahiplerine aynı bir hak bahşetmeyeceği hususu hüküm altına alınmıştır²⁵⁹.

²⁵⁷ Selahattin Sulhi Tekinay, a.g.e., s.21.

²⁵⁸ Selahattin Sulhi Tekinay, a.g.e., s.22.

²⁵⁹ “...Yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini düzenlemektedir. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, Yasanın bu hükmü uyarınca, ana gayrimenkulün yönetim planında, ortak yerlerden teras, bahçe, avlu gibi bölümlerin kullanımının, konumu itibarıyla bir veya birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi, ortak yerin kullanma maksat ve şekline yönelik bir düzenleme olduğundan kabul edilmektedir. Bu surette kullanımın, bazı bağımsız bölüm maliklerine özgülenmesi bu bağımsız

Anılan kararda ana taşınmazın yönetim planında, ortak yer ve bahçe avlu gibi bölümlerin kullanımının, konumu itibariyle bir veya birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi, ortak yerin kullanma maksat ve şekline yönelik bir düzenleme şeklinde değerlendirilmiştir.

Biz, yönetim planında ortak yerlerin bir veya birkaç kat malikine özgülenmesi yönünde bir düzenleme yapılması durumunda, bu düzenlemenin peşinen geçersiz hatta butlan yaptırımına tabi bir düzenleme olarak değerlendirilmemesi gerektiğini düşünmekteyiz. Kanun koyucu, ortak yerlerin kullanımı hususunda genel esasları göstermiş, kullanmanın somut şeklini kat maliklerine bırakmıştır²⁶⁰. Ortak yerlerin kullanma hakkının ölçüsü ortak yerin niteliğine göre değişebilecektir²⁶¹. Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesi metninde arsa payı oranında faydalanma esasını mutlak olarak aramamış aksinin belirlenebileceğini öngörmüştür. Bu husus maddenin emredici nitelikte olmadığını düşündürmektedir. Biz, yönetim planında ortak yerlerin bir veya birkaç kat malikine özgülenmesi halinde, bu yöndeki düzenlemenin emredici nitelikteki hükümlere aykırılık niteliği taşımadığını düşünmekteyiz. Yönetim planında bu yönde düzenleme yapılması halinde yapılan

bölüm sahiplerine aynı bir hak bahsetmez. Başka bir deyişle diğer kat maliklerinin bu ortak yerlerdeki mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaz. Kaldı ki, somut olayda kat mülkiyetinin kurulmasına esas teşkil eden onaylı projede de dava konusu bahçe kısmının davalı kat maliklerinin kullanımına özgü olduğu görülmektedir. Öte yandan, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki malik veya malikler tarafından düzenlenip imzalanarak tapuya verilen yönetim planı, yasanın anılan maddesi gereği olarak bütün kat malikleriyle bunların külli ve cüz'i haleflerini bağlayan bir sözleşme niteliğinde olup, yasalara aykırılık teşkil etmediği takdirde, bunun herhangi bir hükmünün değiştirilmesi veya iptali yetkisi kat malikleri kuruluna aittir. Hal böyle iken, mahkemece davanın reddi yerine, yerinde olmayan gerekçelerle yasalara aykırılığı söz konusu olmayan yönetim planının 31. maddesinin iptaline karar verilmiş olması doğru görülmemiştir. Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenle yerinde olduğundan kabulü ile hüküm bozulmalıdır...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü: Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerekçelere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır. YHGK. 26.06.2002 T. 18-551 E., 568 K. (çevrimiçi) www.kazancı.com.tr.

²⁶⁰ Yönetim planı ile şahsi nitelikteki tahsisin bir sınırı olması gerektiği aksi takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. ile 16. madde hükmünün çelişmesinin kaçınılmaz olacağına yönelik olarak bkz. Etem Saba Özmen, **Ortak Yer-Eklenti**, s. 83.

²⁶¹ Halil Yılmaz, **Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları**, THD. S.:10, Haziran 2007, s.53 vd.

düzenlemenin emredici hükümlere aykırı nitelik taşıdığıının kabulü halinde dahi, bu düzenleme bir yaptırıma tabii olacak ise her halükarda tabii olacağı yaptırım iptal edilebilirlik olacaktır.

Ortak yerlerin kullanımına ilişkin yönetim planında yapılacak düzenlemenin ortak alanın ve özgülenen bağımsız bölümün konumu dikkate alınarak ve kat malikleri arasındaki menfaat dengesi göz önünde bulundurularak, hakkaniyete uygun olacak şekilde yönetim planında düzenlenmesi gerekir. Bu bakımdan terasın çekme kat bağımsız bölüm kat malikine veya bahçenin bahçe katı bağımsız bölüm kat malikine özgülenmesi ve yönetim planında bu yönde hüküm konulması geçerli bir düzenleme olarak değerlendirilebilir. Şüphesiz hakkaniyete uygunluğun tespitinde ortak alanın niteliği ve bağımsız bölümün konumu etkili olacaktır. Buna göre, ana taşınmazın 100 metrekare bahçesi olması halinde, bahçe kat bağımsız bölümlere münhasır olmak üzere 10 metrekarelik kısmının bahçe alanı olarak tahsis edilmesine yönelik düzenleme yapılması mümkün olabilir. Bu yönde düzenleme yapılması diğer kat maliklerinin bahçeyi kullanma hakkını tamamen ortadan kaldırmaz²⁶².

Yönetim planında ana taşınmazın ortak yerlerinde, ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerlerinde bir kat malikinin her türlü tasarrufa kayıtsız ve şartsız sahip olacağıının belirtilmesi halinde, yönetim planındaki bu düzenlemenin ortak yer kavramıyla bağdaşmayan bir durum yaratacağı ise kuşkusuzdur. Ana taşınmaz kapsamında yer alan sığınakların tek bir bağımsız bölüme veya belli birkaç kat malikine özgülenmesi durumu da hakkaniyete uygun bir sonuç yaratmayacaktır. Yönetim planında bir kat malikine ayrıcalık tanıyacak mahiyette "sadece bir kat malikinin tabela asabileceği diğerlerinin asamayacağı" şeklinde bir hüküm konulması halinde hakkaniyete uygun olmayan bir düzenleme olacaktır²⁶³. Ortak

²⁶² Objektif olarak ortaklaşa kullana ve yararlanma konusunda zorunlu bir yer niteliği taşımayan bahçenin kat maliklerinin iradesi ile eklenti olarak veya şahsi nitelikte tahsis ile bir bağımsız bölüme veya kat maliklerinden birine tahsis edilebileceği ilişkin görüş ile zemin katta bulunan ve pastahane olarak işletilen bağımsız bölüm dükkana gerek ivazlı gerek ivazsız olarak anataşınmaz önündeki bahçenin eklenti olarak tahsisini mümkün gören örnek için bkz. E.Saba Özmen, **Ortak Yer-Eklenti**, s.86.

²⁶³ "...Sözü geçen yönetim planının 35. maddesinin 1. fıkrasındaki ana yapının ön yüzüne Şeker Sigorta şirketinin reklam tabelası asabileceğine dair hüküm yasa hükümlerine uygundur. Ancak; yönetim planı hakkında doğan aynı nitelikleri tasarruf haklarını kaldırarak biçimde hüküm kurulamaz ve yönetim planında bu şekilde konulan hükümler geçerli olamaz. Böyle olunca yönetim planının 25.

otopark alanlarının kullanım hakkına ilişkin olarak duruma bakacak olursak, uygulamada ortak alan niteliğinde belirlenen otoparkların bazı bağımsız bölüm kat maliklerine ayrıcalık tanıyacak şekilde bölüştürüldüğü görülmektedir²⁶⁴. Ortak otopark alanlarının kullanım hakkının belirli bir kat malikine veya kat maliklerine özgülenmesi için bu hususta tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerekir²⁶⁵. Yönetim planında otopark olarak belirlenmiş bir yerde her bağımsız bölüm malikinin kullanacağı alanın kura ile belirlenmesi kararlaştırılabilir. Bu yöndeki düzenleme kimi zaman kat malikinin kendisine düşen alanı beğenmemesi sonucunu doğurabilir. Ancak bu husus tek başına yönetim planı hükmünün iptali sonucunu doğurmaz.

Bağımsız bölüm malikleri bu başlık altında örnek kabilinden yer verilen hususlara ilişkin olarak yönetim planını değiştirebilecekleri gibi, yönetim planı hükmünün iptalini talep ederek hakimın müdahalesine başvurabilirler. Bu hususta hakimın müdahalesine başvurulması halinde, iptali istenen yönetim planı hükmünün Kanuna, hakkaniyete adalete aykırı olduğunun çekilmez ve katlanılmaz koşullar taşıdığıın ispatlanması gerekir²⁶⁶.

2. Toplu Yapılarda

Yönetim planı iptali başlığı altında genel olarak kısmında yapmış olduğumuz açıklamalar toplu yapı yönetim planı bakımından da geçerlidir. Toplu yapı yönetim

maddesinde ikinci cümle olarak yazılı(başka bir kat maliki veya bölüm sahibi hiçbir şekilde bina yüzüne reklam veya tabela koyamaz) tümcesi 634 Sayılı Yasa'nın 16ıncı maddesine ve eşitlik ilkesine aykırı bulunduğundan bu tümcenin çıkartılması ve yönetim planında böylece değişiklik yapılması gerekirken yeniden hüküm koyucu ve kat maliklerini bağlayan nitelikte karar verilmesi doğru bulunmamıştır..." Y.5.HD.31.05.1982 T. 5223E, 5547K.(Ali Haydar Karahacıoğlu,/Mehmet Altın, a.g.e,s:455)

²⁶⁴ Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Halil Yılmaz, a.g.e., s.56 vd.

²⁶⁵ Otoparkın bazı bağımsız bölümlerine ayrıcalık tanıyacak şekilde kullanıma bağımsız bölüm maliklerinin önce onay vermeleri sonra ise el atmanın önlenmesini istemeleri- bu istemin haklı bir gerekçesi olmadığı takdirde- dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır. Bkz. Halil Yılmaz, a.g.e., s.58.

²⁶⁶ "...Ortak yerlerden olan 8 garajın sadece 8 kat malikine özgülenmesinin, ayrıcalıklı hüküm niteliğinde sayılabilmesi ve dolayısıyla bununla ilgili maddenin iptal edilebilmesi için ayrıcalığın, öteki kat malikleri için dayanılmaz ve çekilmez ağırlıkta olduğunun, davacılarca kanıtlanması gerekirken bu yolda bir araştırma yapılmadan eksik incelemeyle sözü edilen 34. maddenin iptaline hükümolunması doğru bulunmamıştır..." Y. 5. HD. 10.11.1986 T. 14380 E, 14922 K. (Ali Haydar Karahacıoğlu,/Mehmet Altın, a.g.e, s.449)

planında ortak yerlerin kullanımına ilişkin düzenlemelerin geçerliliğini belirlemek bakımından toplu yapı ortak yerleri bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 67. maddesi düzenlemesine bakılması isabetli olacaktır. Anılan madde şu şekildedir; *“Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur. Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.”* Bu madde ile “ortak yer niteliğindeki parseller” ve “toplu yapı sosyal ve alt yapı tesislerinin” esas alındığı bir düzenleme yapılması yoluna gidilmiştir. Toplu yapı yönetim planında geçerli bir düzenleme yapılabilmesi bakımından bu hususlara değinmek faydalı olacaktır. Buna göre ortak yer niteliğindeki parsel/parsellere bakacak olursak şunu ifade edebiliriz; toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanımına ve yararlanmasına özgülenmiş olan parseller, özgüledikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin yeri sayılacaktır. Bunun için ortak kullanımına ve yararlanmaya özgülenmiş olan parsellerin malik hanesinde tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaralarının gösterilerek tapu siciline kaydedilmesi gerekir. Ortak yerden faydalanan parseller ve/veya bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine de ortak yer olarak tahsis edilen parsel ve/veya bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi parsel ve/veya bağımsız bölümlerle ortak yer olduğuna ilişkin belirtme yapılır²⁶⁷. Ortak kullanıma ve yararlanmaya özgülenmiş olan parselden toplu yapı kapsamındaki bir veya birkaç parselde yer alan bir veya

²⁶⁷ “...Kanununun 67 nci maddesinde ortak yer, “toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır” şeklinde tarif edilmiştir. Buna göre; toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin veya bağımsız bölümlerin (Ortak yerler) mülkiyet sütununa, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ortak yerden faydalanan parseller ve/veya bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine, ortak yer olarak tahsis edilen parsel ve/veya bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi parsel ve/veya bağımsız bölümlerle ortak yer olduğuna dair belirtme yapılır...” Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2008/1, 1651 sayılı Genelge'den alınmıştır. Bkz. www.tkgm.gov.tr

birkaç bağımsız bölüm yararlanabileceği gibi toplu yapı kapsamındaki parsel ve parsellerde yer alan tüm bağımsız bölümler de yararlanabilir²⁶⁸. Bu hususta ortak kullanıma ve yararlanmaya özgülenmiş olan parselin/parsellerin malik hanesinde yapılacak tescil belirleyici olacaktır. Örneğin, 1 numaralı parselde kain A blokta yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün ve/veya 3 numaralı parselde kain C blokta yer alan 41 numaralı bağımsız bölümün, ortak parsel olarak belirlenen 2 numaralı parselin malik hanesinde gösterilmesi suretiyle ve bunun tapuya tescil edilmesi neticesinde, belirtilen bağımsız bölümler 2 numaralı parselde yer alan yüzme havuzundan, tenis kortu, futbol veya basketbol sahasından oluşan spor alanından yararlanabilir. Bununla birlikte ortak kullanıma faydalanmaya özgülenmiş 2 numaralı parselin malik hanesine 1 ve 3 numaralı parsellerde kain A, B, C, D bloklarda yer alan 1-80 tüm bağımsız bölümler de tescil edilebilir. Bu şekilde toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümler de ortak kullanıma ve faydalanmaya tahsis edilen parselde yer alan spor alanından yararlanabilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 67. maddesinde ortak yer kavramı içerisine toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri de dahil edilmiştir. Bu yerler buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacaktır. Buna göre ortak yerler için ayrı bir parsel tahsis edilmemiş olduğu hallerde, ortak yerlerin tespitinde belirleyici nokta bu ortak yerlerin hangi bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş olduğu olacaktır²⁶⁹. Örneğin yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna, spor salonundan oluşan sosyal alt yapı tesisi sadece bulunduğu parselde yer alan bağımsız bölümlere tahsis edilebileceği gibi toplu yapı yönetim planına konulacak özel nitelikteki bir hükümlerle belli bağımsız bölümlere de tahsis edilebilir²⁷⁰. Toplu yapı kapsamında ortak parsellerin veya ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin tahsisi bakımından yönetim planında yapılacak düzenlemeler önemlidir. Yönetim planında bu yerlerin belli parseller üzerindeki bağımsız bölümlere veya birkaç bağımsız bölüme veya toplu

²⁶⁸ Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.56.

²⁶⁹ Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.58; Toplu yapılarda niteliği gereği ortak yer ve tesisler bulunabileceği gibi bazı yer ve tesislerin özgüleme başka bir ifade ile tahsis yoluyla ortak yer ve tesis niteliği kazanabileceğine yönelik olarak bkz. E.Saba Özmen/Hafize Kır, "Kat Mülkiyeti Kanunu Değişikliği Şerhi ve Eleştirisi", İstanbul 2010, s.172.

²⁷⁰ Aynı görüş için bkz. Seda Öktem Çevik, a.g.e., s.60.

yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlere tahsis edilmesi yönünde yapılan düzenlemeler peşinen iptal yaptırımına tabi düzenlemeler olarak değerlendirilmemelidir. Bu hususta toplu yapı yönetim planında, kat malikleri arasındaki menfaat dengesi göz önünde bulundurularak hakkaniyete uygun olacak şekilde düzenlemeler yapılması gerekir.

SONUÇ

Yönetim planı, kat malikleri arasındaki ilişkileri şekillendirmekte, yönetime ilişkin olarak uyuşmazlık çıkmasını önlemeyi amaçlamaktadır. Yönetim planı, uyuşmazlık çıkması halinde çözüm yolu gösteren ve ilk başvurulacak belgedir. Yönetim planı, kat irtifakı tesis edilmesi veya kat mülkiyeti kurulması aşamasında tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gereken zorunlu bir belgedir. Uygulamada genellikle Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin aynen tekrar edildiği kırtasiyelerde satılan bir örnek yönetim planları tapu sicil müdürlüğüne verilmektedir. Bu şekilde, bir an önce kat irtifakının kurulması veya kat mülkiyetinin tesis edilmesi hedeflenmektedir. Çoğu zaman, sadece kanunun aradığı zorunlu bir formaliteyi yerine getirmek için yönetim planı tapu sicil müdürlüğüne verilmektedir. Oysa kanun hükümlerinin aynen tekrar edildiği matbu yönetim planları yerine, yönetim planlarının her taşınmazın kendi durum ve özellikleri çerçevesinde düzenlenmesi gerekir. Kanun koyucunun, kat mülkiyetine ilişkin işlemler bakımından yönetim planını zorunlu görmesi esas olarak faydalıdır. Kanun koyucunun bu zorunluluğu aramaması başka bir deyişle yönetim planının ihtiyari olması halinde uygulamada hemen hemen yok denecek kadar az şekilde yönetim planı düzenlenecektir. Bu husus ise ana taşınmaz yönetimi bakımından çözüm hususunda başvurulacak bir belge olmayacağı sonucunu yaratacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde yönetim planının kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmünde bir belge olduğu hususu düzenlenmiştir. Buna bağlı olarak doktrin ve Yargıtay kararlarında yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olarak benimsenmiştir. Çalışmamızda ise kişi birliği niteliğindeki kat malikleri

birliğinin statüsü niteliğindeki yönetim planının norm koyan bir karar olarak kabul edilmesi gerektiği hususuna yer verilmiştir. Kanun koyucu, her ne kadar kat mülkiyetinin kuruluş aşamasında ortaya çıktığı için yönetim planını sözleşme olarak nitelendirmiş ise de, bizim görüşümüze göre yönetim planını karar niteliğinde saymak ve kararlara ilişkin hükümlere tabi tutmak işin bünyesine daha uygun düşecektir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu tek parsel tek yapı düşüncesinden hareketle hazırlanmıştı. Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken tek veya birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapının toplu halde yönetimi düzenlenmemişti. Nüfus artışı ve şehirleşmenin beraberinde getirdiği konut sıkıntısına tek parsel üzerindeki birden fazla yapı ve birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapı inşası ile çare bulunmaya çalışılmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen "*Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler*" başlığı altındaki Ek 3'üncü madde sayesinde tek parsel üzerindeki birden çok yapıda kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanması mümkün olmuştu. Ancak bu hükümler birden fazla parsel üzerindeki birden fazla yapıya bir bütün olarak uygulanamamaktaydı. Gerek bu ihtiyaçlar gerek de toplu yapıya ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesi gerekliliği karşısında Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 sayılı Kanunla, Kat Mülkiyeti Kanunu'na "*Toplu Yapıya İlişkin Özel Hükümler*" başlıklı dokuzuncu bölüm eklenmiştir. Aynı zamanda Kat Mülkiyeti Kanunu'na 2814 sayılı Kanun ile eklenen Ek 3'üncü madde 5711 sayılı Kanunu'nun 24. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 sayılı Kanun ile birlikte gerek tek parsel gerekse birden fazla parsel üzerindeki birden çok yapının toplu halde yönetiminde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanabilir hale gelmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun dokuzuncu bölümü toplu yapılara ilişkin olup, "Yönetim Planı ve Değiştirilmesi" başlıklı 70.'inci madde bu bölüm içerisinde yer almaktadır. Bu madde ile ada, parsel veya yapı sayısı ne olursa olsun toplu yapı yönetiminin tek bir yönetim planı çerçevesinde yürütüleceği düzenlenmiştir. Bu husus yönetim birliğinin sağlanması yönünden önemlidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70. maddesi ile toplu yapı yönetim planı değişikliği hususu da düzenlenmiş ve toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının beşte dördünün oyu şart koşulmuştur. Biz, madde uygulamasında Kat Mülkiyeti Kanunu'nu toplantı yeter sayısı, karar yeter sayısı ve oya katılım hususlarını düzenleyen hükümlerinin kıyasen tatbiki ile bağımsız bölüm sayısının beşte dördü şeklinde uygulama yapılması suretiyle toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetim" başlıklı 69. maddesinde yönetim organı kapsamındaki kat malikleri kurullarının oluşumu düzenlenmiş ve madde kapsamında kurulların oluşumunun, sayı ve seçim usulünün toplu yapı yönetim planında belirlenebileceği belirtilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69. maddesinde blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı temsilciler kurulu olmak üzere yönetim organı kapsamındaki kat malikleri kurullarına yer verilmiştir. Biz, bu kurullar arasında blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulunu zorunlu organ niteliğinde kabul etmekteyiz. Ada kat malikleri kurulu ise toplu yapının birden fazla adadan oluşması halinde işlerliği olan bir kurul olarak karşımıza çıkacağından ancak birden fazla adadan oluşan toplu yapılar bakımından zorunlu bir kurul olarak değerlendirilmelidir. Toplu yapı tek adadan oluştuğu durumda, toplu yapı kat malikleri kurulunun varlığı yeterli kabul edilmeli ve ada kat malikleri kurulu ihtiyari bir kurul olarak görülmelidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69. madde hükmü karışık bir dil kullanılmak suretiyle kaleme alınmış olup, madde metninde sorunların hangi kurul tarafından çözüme kavuşturulacağı açık bir şekilde düzenlenmemiştir. Bu nedenle kat malikleri kurullarının yetkilerinin yönetim planında açıkça düzenlenmesi faydalı olacaktır. Her bir kurulun bir diğeri ile olan ilişkisi ve yetkisi açık ve net olarak belirlenerek, bu şekilde toplu yapı kapsamında menfaat çatışması ve muhtemel uyuşmazlıkların önüne geçilmelidir.

Toplu yapının kuruluşu aşamasında bir yönetim boşluğunun oluşmaması için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 73. maddesinden hareketle toplu yapı yönetim planında geçici yönetim öngörülebilir. Buna göre toplu yapı yönetim planında, gerek geçici yönetime gerek de geçici yönetimin yönetim görevini hangi süreye kadar yürütüleceğine dair hükümlere yer verilebilir. Geçici yönetim kurulması ancak yönetim planında bu hususta hüküm bulunması halinde mümkün olacak olup, esas olarak toplu yapıda bir düzen oluşturulması bakımından bu kurulun görev yapması faydalıdır. Ancak toplu yapıda bir düzen oluşturulduktan sonra geçici yönetim kurulunun görevi kat malikleri kurullarına bırakması gerekir. Bu şekilde kat maliklerinin, kat malikleri kurullarında yer almasının ve toplu yapıyı etkin bir şekilde yönetmelerinin yolunun açılması gerekir. Yönetim planında kat maliklerinin yönetime katılma haklarını kısıtlayıcı yönde uygulama yapılmaması ve geçici yönetim kurulu oluşturulmuş ise, bu kurulun ne kadar süre görev yapacağını açık bir şekilde belirlenmesi gerekir. Geçici yönetim kurulu görev yaptığı süre içerisinde toplu yapıda yönetimi üstlenirken aynı zamanda görev devri bakımından kat malikleri kurullarının bir an önce oluşturulması için de çalışma yapılmalıdır.

Yönetim planı hükümlerinin her halükarda açık, anlaşılır, yorumu hususunda uyuşmazlık doğurmayacak şekilde düzenlenmesi gerekir. Gerek tek parsel-tek yapı gerek de toplu yapı bakımından ortak gider ve avans payına, ortak yerlerin kullanımına ve kat maliklerine belirli yasaklamalar getiren örneğin, hayvan barındırmaya ilişkin hükümler üzerinde önem ile durularak yönetim planının düzenlenmesi gerekir. Zira, uygulamada uyuşmazlıklar genellikle bu konulardan kaynaklı olarak çıkmaktadır. Uyuşmazlıkların önüne geçebilmek için metrekare esasına dayalı sabit birim oranı belirlenmesi suretiyle ortak gider ve avans payı miktarı yönetim planında belirlenebilir. Ortak yerlerin kullanımı bakımından da yönetim planında yapılacak düzenlemenin ortak alanın ve özgülenen bağımsız bölümün konumu dikkate alınarak ve kat malikleri arasındaki menfaat dengesi göz önünde bulundurularak, hakkaniyete uygun olacak şekilde düzenlenmesi isabetli olacaktır.

Yönetim planı gerçek anlamda toplu yaşamın barış ve huzur içinde sürdürülmesine katkı sağlayabilir. Ancak bu belgenin işlevinin ve öneminin anlaşılması yanı sıra bu belgeye riayet etmek gerekliliği hususunda da bilincin oluşması gerekir.

KAYNAKÇA

AKİPEK, G.Jale, Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti, Ankara Barosu Dergisi, C.:23, S.:3, Ankara 1966, s.475-490.

AKİPEK, G.Jale/**AKINTÜRK** Turgut, Eşya Hukuku, Beta, İstanbul 2009.

ARCAK Ali, Kat Mülkiyeti- Değişik ve Yeni hükümleriyle Son Yargıtay Kararları Işığında-, 2. Bası, Seçkin Kitabevi, Ankara 1988.

ARPACI Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, 1984.

AYAN Mehmet, Eşya Hukuku, C.:2, Konya 1993.

AYBAY Aydın, Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008/1, İstanbul, s.351-367.

AYBAY Aydın, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında Düşünceler, Ankara Barosu Dergisi, S.:2 Ankara 1963, s.185-194.

AYBAY Aydın, Kat Mülkiyetinden Doğan Sorunlar ve Son Gelişmeler, İstanbul Barosu Staj Eğitim Merkezi Cumartesi Forumları II., İstanbul Barosu Yayınları, 2008.

AYİTER Nuşin, Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), Sevinç Matbaası, Ankara 1977.

AYYILDIZ Güneş, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İstanbul Barosu Dergisi, S.:80, C.:2, İstanbul 2006, s.675-706.

BELEN Herdem, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması, Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan C.:1, İstanbul 2001, (Kısaltma:Cezai Şart) s.499-542.

BELEN Herdem, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, İstanbul 2000, (Kısaltma:Tahkim Şartı) s.205-228.

CAN Saffet, Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişikler Üzerine, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.:77, 2008, s.342-348.

CANPOLAT Ferhat/**TOPUZ** SEÇKİN, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Tarafından Yapılan Konut Satımına İlişkin Sözleşmenin Hukuki Niteliği ve Geçerliliği Sorunu, AUHFD., C.:57, S.:3, Ankara 2008, s.167-186.

DAYLIK Kadir, Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, Legal, İstanbul 2007.

DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, Tapu İşlemleri, Ankara 2001.

EREL Şafak, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982.

EREN Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 10. Bası, Beta, İstanbul Ocak 2008.

ERTAŞ Şener, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 4. Bası, Ankara 2002.

ESENER Turhan/**GÜVEN** Kudret, Eşya Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları Ankara 2008.

GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku - Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı ve Devre Mülk Düzenine İlişkin Kurallar Açıklamalar Yargıtay Kararları ile ilgili Mevzuat-, Seçkin Kitabevi, Ankara 2006.

GÖKALP Şerafettin, Yöneticinin Kitabı- Açıklamalı Ve Örnekleri İle Kat Mülkiyeti Kanunu Ve İlgili Mevzuat, Seçkin Kitabevi, Ankara 2008.

GÖKÇE Abbas, Kat Mülkiyetinden Doğan Güçlükler Nasıl Önlenebilir, Ankara Barosu Dergisi, S.:4, Ankara 1978, s.624-626.

GÖKÇE Erdoğan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları, İstanbul Barosu Dergisi, C.:83, S.:2, İstanbul 2009, (Kısaltma: Ortak Gider) s.709-714.

GÖKÇE Erdoğan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi, İstanbul Barosu Dergisi C.:82, S.:2, İstanbul 2008, s.813-820.

GÖKNAR Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1988.

GÜRSOY Kemal, Türk Eşya Hukukun'da Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar/**ALTIN** Mehmet, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Kanunlar, Ankara 1994.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar/**VELİOĞLU** Ahmet, Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Kanunlar, Genişletilmiş 4. Bası, Adalet Yayınevi, 1998.

KARAHASAN Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku (Öğreti, Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu, ilgili Mevzuat) C.:1 Arıkan Yayınevi, 2008 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Hukuku)

- KARAHASAN** Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi, İstanbul Barosu Dergisi, C.:1, S.:80 İstanbul 2006, s.27-39.
- KILIÇOĞLU** Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 3. Bası, Ankara 2003.
- KURŞAT** Zekeriya, Kat Mülkiyetine ilişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, II. Cilt, İstanbul 2009, s.1177-1188.
- KURU** Baki, Hukuk Muhakemeleri Usulü, 6. Bası, C.:VI., İstanbul 2001.
- MARDİN** Ebül'ula, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948.
- MEIER- HAYOZ** Arthur /**REY** Heinz, Kommentar zum Schweizerrisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Bern, 1988.
- MOROĞLU** Erdoğan, Türk Ticaret Kanunu'na göre Anonim Ortaklıkta Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü, Gözden geçirilmiş 4. Bası, Beta, İstanbul 2004.
- NOMER N.** Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 8. Bası, Beta, İstanbul 2010 (Kısaltma: Borçlar Hukuku)
- NOMER N.** Haluk, Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, 1. Bası, Beta, İstanbul 2008 (Kısaltma: Genel Kurul Kararları)
- ODYAKMAZ** A. Nevzad, Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Sebil Matbaacılık, 1975 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti)
- ODYAKMAZ** A. Nevzad, Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları, İstanbul 1979.
- OĞUZMAN** Kemal, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958.
- OĞUZMAN** Kemal, Kat Mülkiyeti Kanun Tasarısı Hakkında, İÜHF.M., C.:XXVIII, S.: 4, İstanbul 1954 s.342-362.
- OĞUZMAN** Kemal, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarılarının İncelenmesi, Tahlil ve Tenkidi, İÜHF.M., C.:XXV, S.:1-4, İstanbul 1959, s.133-192.
- OĞUZMAN** Kemal/ **SELİÇİ** Özer/ **OKTAY ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, 12. Bası, İstanbul 2009.
- OĞUZMAN** Kemal/**ÖZ** Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilip Güncelleştirilmiş 8. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.

- ÖKTEM ÇEVİK** Seda, Toplu Yapılarda Yönetim, XII Levha Yayınevi, İstanbul 2010.
- ÖZDAMAR** Demet, Bloklarda (Site) Kat Mülkiyeti ve Yönetim Planında Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları, Manisa Barosu Dergisi, Y.:17, S.:67, Ekim-Aralık Manisa 1998, s.7-25.
- ÖZMEN E. Saba**, Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri, TBDD., 1990/I., s.73-87. (Kısaltma: Ortak Yer-Eklenti)
- ÖZMEN E. Saba**, Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu ve Yatay Kat İrtifakında Doğurduğu Sorunlar, TBDD., 1992/2 s.181-214.
- ÖZMEN E. Saba/KIR Hafize**, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010. (Kısaltma: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri)
- ÖZTRAK İlhan**, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C.:22, S.:3, Ankara 1967, s.113-137.
- PULAK T. Murat**, Açıklamalı- İçtihatlı- Örnekli- Noflu Kat Mülkiyeti Kanunu, 4. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2008.
- REİSOĞLU Safa**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı da Dikkate Alınarak Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 21. Bası, İstanbul 2010.
- REİSOĞLU Safa**, Kat Mülkiyeti, Ankara 1967. (Kısaltma: Kat Mülkiyeti)
- SARUHAN ÖZKAN Nimet**, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerine Çalışmalar, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007.
- SEÇER Yaren**, Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İstanbul Barosu Dergisi, C.:83, S.:5, İstanbul 2009, s.2507-2529.
- SİNANOĞLU İlknur**, Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimin Müdahalesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1996.
- TEKİNAY Selahattin Sulhi**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2) Filiz Kitabevi, İstanbul 1991. (Kısaltma: Kat Mülkiyeti)
- TEKİNAY Selahattin Sulhi**, Eşya Hukuku, C.:1, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978. (Kısaltma: Eşya Hukuku)
- TEKİNAY Selahattin Sulhi/AKMAN Sermet/BURCUOĞLU Haluk/ALTOP Atilla**, Eşya Hukuku, C.:1, Filiz Kitabevi, İstanbul 1989.

TOK Türker, Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, Terazi Hukuk Dergisi, Y.:3, S.:17., Ocak 2008, s.129-144.

YAVUZ Nihat, 5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplu Yapılar (Sitelere) Yönetimi, Adalet Yayınevi, Ankara 2009.

YILMAZ Orhan, Kat Mülkiyeti Kanunu'na Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler, İstanbul Barosu Dergisi, C.:82, S.:2, İstanbul 2008, (Kısaltma: Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler) s.673-684.

YILMAZ Orhan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler, İstanbul Barosu Dergisi, C.:82, S.:1, İstanbul 2008, s.9-30.

YILMAZ Halil, Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları, Terazi Hukuk Dairesi, S.:10, Haziran 2007, s.49-58.

Yararlanılan İnternet Kaynakları

www.kazanci.com.tr

www.tdkterim.gov.tr

www.toki.gov.tr

www.emlakgyo.com.tr

www.tkgm.gov.tr