

**T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİMDALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAKİ YENİ  
DÜZENLEMELER**

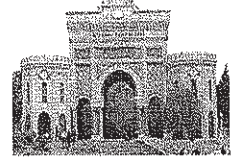
**NESLİHAN YILDIRIM  
2501070962**

**TEZ DANIŞMANI  
PROF. DR. HÜSEYİN HATEMİ**

**İSTANBUL 2011**



T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
MÜDÜRLÜĞÜ



TEZ ONAYI

Enstitümüz **ÖZEL HUKUK Anabilim** Dalında ders dönemindeki Eğitim - Öğretim Programını başarı ile tamamlayan **2501070962** numaralı **NESLİHAN YILDIRIM**'ın hazırladığı "**KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAKİ YENİ DÜZENLEMELER**" konulu **YÜKSEK LİSANS/ DOKTORA-TEZİ** ile ilgili **TEZ SAVUNMA SINAVI**, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 15.Maddesi uyarınca **23.02.2011 ÇARŞAMBA** günü **saat:14:00'da** yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULU**.....'ne\* **OYBİRLİĞİ /OYÇOKLUĞUYLA** karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	KANAATI(*)	İMZA
PROF.DR.HÜSEYİN HATEMİ	Kabul	
PROF.DR.HASAN ERMAN	Kabul	
PROF.DR.TUFAN ÖĞÜZ	Kabul	
PROF.DR.AYDIN GÜLAN	KABUL	
YRD.DOÇ.DR.AZRA ARKAM SERİM	Kabul	

## ÖZ

Bir parsel üzerindeki yapılarda birbirinden ayrılmış, bağımsız kullanılması mümkün kat, daire, dükkân vs. için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 12038 sayılı Resmi Gazetede' de 2.7.1965 tarihinde yayımlanarak 2.1.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu zamanla toplumsal yaşamın hızına ayak uyduramamış ve kırk yılı aşkın süredir defalarca değiştirilerek gereksinimlere cevap vermesi için üzerinde çalışılmıştır. Son olarak 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunun' da uygulamaya yönelik önemli değişiklikler yapılmıştır. Şehirleşmenin artmasıyla paralel olarak konut ihtiyacı da artmış, şehirlerde müstakil konutlarda yaşama imkânı yok denecek kadar azalmış, bunların yanında toplu konutlarda sunulan imkânlar da insanların toplu konutlara olan talebini arttırmıştır. Toplu konutlardaki bu artış bazı sorunları da beraberinde getirmiş artan sorunlar Kat Mülkiyeti Kanun'una duyulan ihtiyacı da arttırmıştır. Toplumsal ihtiyaçlar gereği, bir arsa üzerinde birden çok yapının inşası ve beraberinde getirdiği sorunlar, özellikle toplu yapıların yönetimi ve ortak giderlere katılma gibi hususlarda uygulamada ortaya çıkan sorunlara ilişkin olarak 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanunun 15. Maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'una "Ek Madde 3" eklenmiş ancak yetersiz kalmıştır. 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanuna, yetersiz kalan Ek Madde 3'ün yerine dokuz maddeden oluşan "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlığı altında ayrı bir bölüm eklenerek eksiklikler giderilmeye çalışılmıştır.

## **ABSTRACT**

Turkish Condominium Ownership Law numbered 634, which is related to the separate buildings on a parcel which can be used independently as a flat, a shop etc. , was announced in the Official Gazette numbered 12038 and dated 02.07.1965 and was came into force on 02.01.1966.

In order to realize keeping up with the speed of societal changes based on the real estates and other immovable, the lawmakers have been worked on the Turkish Condominium Ownership Law numbered 634. Hence the mentioned Law was amended several times last 40 years.

In order to execute of the Law numbered 634, the last important amendment was made with the name of “The Amendment of Turkish Condominium Ownership Law numbered 5711 dated 14.11.2007”.

The need of housing has been increased in parallel with the increasing of the urbanization. Hence, to live in a big city became almost impossible and this situation triggered the demand of collective housing. The increased demand of the collective housing came with problems on the practicing of the Law numbered 634. Due to the mentioned necessities of the public with the problems regarding the independent buildings on a parcel with the requested control on common expenses, management etc, ...

## ÖNSÖZ

Nüfusun ve şehirleşmenin hızla artması arsa fiyatlarının özellikle şehirlerde küçük müstakil ev yapımına imkan vermemesi kanun koyucuyu çeşitli ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de kat mülkiyetini düzenlemeye bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, dükkan gibi bağımsız bölümlerinin müstakil mülkiyete konu olmasını kabule zorlamış ve bu amaçla hazırlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 1966 tarihinde yürürlüğe konuşmuştur. 2007 yılında yapılan değişiklikle 634 sayılı Kanun’ da “tek parsel tek yapı” düşüncesinden hareketle düzenlenen mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, gayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar, toplu konut uygulaması göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan bu düzenlemeleri 1999 senesinde bizzat her iki depremi de yaşamış bir depremzede olarak incelemenin faydalı olacağı kanısına vararak “Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler” hakkında bir tez yazmaya karar verdim.

Geçmiş yüzyıllar öncesine dayanan kat mülkiyeti zaman zaman uygulanmaz hale gelmiş zaman zaman ise günümüzdeki gibi fazlasıyla gündeme gelmiş ve uygulanır olmuştur.

Toplu yapılaşmanın her geçen gün arttığı ülkemizde kat mülkiyeti kurumu toplu yaşamının kolaylaştırılmasını sağlaması sebebiyle son derece önem kazanmıştır. Hazırlamış olduğum tezde Kat Mülkiyeti Kanununun günümüz toplum yaşamına uyarlanmaya çalışılmış son hali açıklanılıp değişiklikler tek tek irdelenerek, Kat Mülkiyetinin son haline kişisel bakışım sunulacaktır.

İstanbul Üniversitesi’nin kapısından girdiğim andan itibaren aynı çatı altında bulunmaktan hep gurur ve onur duyduğum, 4 senelik üniversite hayatımın ardından yüksek lisansında tez danışmanım olmayı kabul ederek beni çok mutlu eden ve desteğini hiç esirgemeyen kıymetli Hocam Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ ye, ve kaynak teminimde yardımcı olan Cahit Günel Hocama teşekkür ederim.

## **İÇİNDEKİLER**

<b>ÖZ</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>iv</b>
<b>ÖNSÖZ</b>	<b>v</b>
<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>vi</b>
<b>KISALTMALAR</b>	<b>xii</b>

## **GİRİŞ**

### **A. KAT MÜLKİYETİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ**

**1-Müşterek Mülkiyet-İrtifak Sistemi**

**2-Aynı Tesirli Müşterek Mülkiyet Mukavelesi Sistemi**

## **İBÖLÜM**

### **KATMÜLKİYETİ KAVRAMI**

<b>A.KAT MÜLKİYETİ KAVRAMINA GENEL BAKIŞ</b>	<b>1</b>
<b>B.KAT MÜLKİYETİNİN SİSTEMATİK İNCELENMESİ</b>	<b>1</b>
<b>-Kat Mülkiyeti İle İlgili Kavramlar</b>	<b>1</b>
<b>C.KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI</b>	<b>4</b>
<b>D.KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR</b>	<b>4</b>
<b>1-Ana Yapının Tamamlanmış Olması</b>	<b>5</b>
<b>2-Her Bölüm Başlı Başına Kullanılmaya Elverişli Olmalıdır</b>	<b>6</b>
<b>3-Ana Yapının Kargir Olması</b>	<b>6</b>
<b>4-Ana Gayrimenkulün Tümünün Kat Mülkiyetine Çevrilmesi</b>	<b>7</b>

<b>E.KAT MÜLKİYETİNİN KURULUŞ ŞEKİLLERİ</b>	<b>7</b>
<b>1-Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Kurulması</b>	<b>7</b>
<b>a-Resmi Senet</b>	<b>7</b>
<b>b-Kat Mülkiyetinin Tescili</b>	<b>8</b>
<b>2-Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı İle Kurulması</b>	<b>9</b>
<b>a-Ortaklığın Giderilmesi Davası İle Kat Mülkiyeti Tesisi</b>	<b>9</b>
<b>b-İfa Davasıyla Kat Mülkiyeti Kurulması İmkânı</b>	<b>10</b>
<b>3-Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayanılarak Kurulması</b>	<b>10</b>
<b>F.KAT İRTİFAKI</b>	<b>11</b>
<b>1-Kat İrtifakının Hukuki Niteliği</b>	<b>11</b>
<b>2-Kat İrtifakının Sona Ermesi</b>	<b>13</b>
<b>G.KAT MÜLKİYETİNİN HÜKÜMLERİ</b>	<b>14</b>
<b>1-Kat Maliklerinin Hakları Ve Borçları</b>	<b>14</b>
<b>a-Kat Maliklerinin Hakları</b>	<b>14</b>
<b>(1) Bağımsız Bölüm Üzerindeki Haklar</b>	<b>14</b>
<b>(2) Ortak Yerler Üzerindeki Haklar</b>	<b>15</b>
<b>b-Kat Malikinin Borçları</b>	<b>16</b>
<b>(1) Mülkiyet Hakkını Kullanmada Özen</b>	<b>17</b>
<b>(2) Bağımsız Bölümleri KMK ya Uygun Kullanma</b>	<b>17</b>
<b>(i) Bağımsız Bölüm Ve Eklentisini Özgülenme Amacına Uygun Kullanma Yükümlülüğü</b>	<b>17</b>
<b>(ii) Bağımsız Bölümünde Ana Yapıya Zarar Verecek Nitelikte Onarım Ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü</b>	<b>19</b>
<b>(iii) Onarım İçin Bağımsız Bölümüne Girmeye İzin Verme Ve Bölümünde Gerekli İşlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü</b>	<b>19</b>
<b>c-Ana Taşınmaz Ve Ortak Yerlerle İlgili Yükümlülükler</b>	<b>20</b>
<b>(1) Ana Taşınmazın Bakımı, Mimari Durumu İle Güzelliği Ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü</b>	<b>20</b>
<b>(2) Genel Giderlere Katılma Borcu</b>	<b>21</b>
<b>(3) Kat Maliklerinin Borçlarının Yaptırımı</b>	<b>23</b>
<b>i-Ortak giderlerin dava ve icra takibi yolu ile ödettirilmesi</b>	<b>23</b>
<b>ii-Gecikme Tazminatı</b>	<b>24</b>
<b>iii-Ortak gider payının kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili</b>	<b>24</b>

<b>iv-Kanuni İpotek Hakkı</b>	<b>25</b>
<b>v-Bağımsız bölüm mülkiyetinin devrini talep</b>	<b>25</b>
<b>vi-Ortak gider alacağına tanınan öncelik (imtiyaz)</b>	<b>27</b>
<b>H.KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ</b>	<b>27</b>
<b>1-Kütükteki Kaydın Terkini</b>	<b>27</b>
<b>2-Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması</b>	<b>28</b>
<b>3-Ana Taşınmazın Kamulaştırılması</b>	<b>28</b>
<b>4-Ana Taşınmazın Harap Olması</b>	<b>28</b>
<b>a-Ana Taşınmazın Tümünün Harap Olması</b>	<b>28</b>
<b>b-Ana Taşınmazın Kısmen Harap Olması</b>	<b>29</b>
<b>İ.ANATAŞINMAZIN YÖNETİMİ</b>	<b>30</b>
<b>J.YÖNETİM PLANI</b>	<b>31</b>
<b>K.YÖNETİM ORGANLARI</b>	<b>32</b>
<b>1-Genel Kurul- Kat Malikleri Kurulu</b>	<b>32</b>
<b>a-Oluşumu ve Yetkileri</b>	<b>32</b>
<b>b-Genel Kurul Toplantısı</b>	<b>33</b>
<b>c-Kararları</b>	<b>34</b>
<b>(1) Çifte Çoğunluk Aranılan Kararlar</b>	<b>34</b>
<b>(2) Beşte Dört Çoğunluk Aranılan Haller</b>	<b>36</b>
<b>(3) Oybirliği ile Alınabilecek Kararlar</b>	<b>36</b>
<b>d-Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali</b>	<b>37</b>
<b>2-Yönetici veya Yönetim Kurulu</b>	<b>38</b>
<b>a-Seçimi</b>	<b>38</b>
<b>b-Görevi</b>	<b>38</b>
<b>c-Hak ve Sorumlulukları</b>	<b>40</b>
<b>d-Yöneticinin hesap vermesi ve denetlenmesi</b>	<b>41</b>
<b>e-Yöneticinin istifası veya azli</b>	<b>41</b>
<b>3-Denetçi veya Denetim Kurulu</b>	<b>42</b>
<b>L-DEVRE MÜLK</b>	<b>42</b>
<b>1-Kurulması</b>	<b>42</b>
<b>2-Devre Mülk Hakkının Hükümleri</b>	<b>43</b>



<b>a.Hak Sahiplerinin Yetkileri</b>	<b>44</b>
<b>b.Hak Sahibinin Yükümlülükleri</b>	<b>44</b>
<b>3- Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi</b>	<b>44</b>

## **II. BÖLÜM**

### **KAT MÜLKİYETİ KANUNU DEĞİŞİKLİKLERİ**

<b>A. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME</b>	<b>46</b>
<b>B. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA YAPILAN EN SON DÜZENLEMELER</b>	<b>46</b>
<b>1- Arsa Payı ve Belirlenmesi</b>	<b>46</b>
<b>2-Ortak Yerler</b>	<b>49</b>
<b>3-Kat Mülkiyetinin Ve Kat İrtifakının Kurulması</b>	<b>50</b>
<b>a-Kat Mülkiyeti Kütüğü</b>	<b>53</b>
<b>b-Kat Mülkiyetinin Kurulması</b>	<b>54</b>
<b>c-Sözleşme Ve Tescil</b>	<b>55</b>
<b>d-Kat İrtifakının Kurulması</b>	<b>56</b>
<b>4-Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zaradan Sorumluluk</b>	<b>58</b>
<b>5-Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma</b>	<b>60</b>
<b>6-Ortak Giderlerin Teminatı</b>	<b>61</b>
<b>7-Müsaade Mecburiyeti</b>	<b>63</b>
<b>8-Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti</b>	<b>64</b>
<b>a.Borç ve Yükümlülüklerin Çekilmez Derecede Olması Halleri</b>	<b>66</b>
<b>b.Yeni metin ile eski metin karşılaştırılması</b>	<b>67</b>
<b>c. Dava Hakkının Düşmesi</b>	<b>67</b>
<b>9- Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları</b>	<b>68</b>
<b>10- Kat Malikleri Kurulu</b>	<b>69</b>
<b>11- Oya Katılma</b>	<b>70</b>

<b>12- Hâkimin Müdahalesini Talep ve İptal Davaları</b>	<b>72</b>
<b>a-İptal Davası</b>	<b>73</b>
<b>b-Hâkimin Müdahalesini Talep Davası</b>	<b>74</b>
<b>13- Yönetici</b>	<b>75</b>
<b>14- Kat Mülkiyetine İlişkin Davalarda Hasım Gösterilmesi</b>	<b>75</b>
<b>15- Anayapının Harap Olması Hali</b>	<b>78</b>
<b>16- Özel Kanuna Göre Ortaklaştırma(Şüyulandırma) Halinde Kat Mülkiyetinin Durumu</b>	<b>78</b>

### **III. BÖLÜM**

#### **TOPLU YAPILAR**

<b>A. A- TOPLU YAPILAR BAKIMINDAN KAT MÜLKİYETİ KANUNU HAKKINDA GENEL DEĞERLENDİRME</b>	<b>81</b>
<b>B-TOPLU YAPI KAVRAMI (Madde 66)</b>	<b>83</b>
<b>C-TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER (Madde 67)</b>	<b>84</b>
<b>1-Ortak Yerlerin Tapu Siciline Kayıt İle Belirlenmesi</b>	<b>85</b>
<b>2-Ortak Yerlerin Vaziyet Planı ve Projelerinde Belirlenmesi</b>	<b>86</b>
<b>3-Ortak Yerlerin Yönetim Planında Belirlenmesi</b>	<b>87</b>
<b>D-VAZİYET PLANI VE PROJELERİ (Madde 68)</b>	<b>87</b>
<b>E-TOPLU YAPILARDA YÖNETİM PLANI VE DEĞİŞTİRİLMESİ (Madde 70)</b>	<b>89</b>
<b>1-Yönetim Planı</b>	<b>89</b>
<b>2-Yönetim Planının Değiştirilmesi</b>	<b>91</b>
<b>3-Yönetim Planı Değiştirme Çoğunluğu</b>	<b>92</b>
<b>F-TOPLU YAPILARIN ORGANLARI VE YÖNETİMİ</b>	<b>92</b>
<b>1-Yönetim (Madde 69)</b>	<b>92</b>
<b>2-Toplu Yapılarda Yönetim Organları</b>	<b>95</b>
<b>a-Blok Kat Malikleri Kurulları</b>	<b>95</b>
<b>(1)Blok Kat Malikleri Kurulu</b>	<b>95</b>
<b>(2)-Blok Niteliği Taşımayan Yapıların Kat malikleri Kurulu</b>	<b>98</b>

<b>b-Ada Kat Malikleri Kurulu Ve Ada Temsilciler Kurulu</b>	<b>99</b>
<b>(1)Ada Kat Malikleri Kurulu</b>	<b>99</b>
<b>(2)- Ada Temsilciler Kurulu</b>	<b>100</b>
<b>(i)Ada Temsilciler Kurulunun Görevi</b>	<b>101</b>
<b>(ii)Ada Temsilciler Kurulunun Oluşması</b>	<b>101</b>
<b>(iii)Ada Temsilciler Kurulu Üyelerinin Oy Hakkı</b>	<b>101</b>
<b>c-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu</b>	<b>102</b>
<b>(1)Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu</b>	<b>102</b>
<b>(2)Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun Görevi ve Oluşumu</b>	<b>102</b>
<b>(3)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu</b>	<b>103</b>
<b>(4)Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşu ve Görevleri</b>	<b>103</b>
<b>d. Toplu Yapılarla İlgili Kat Mülkiyeti Kanununda Yer Alan Genel (Diğer Hükümler</b>	<b>105</b>
<b>(1) Toplu Yapılardaki Kurulların Toplantı Zamani</b>	<b>105</b>
<b>(i) Olağan Toplantı</b>	<b>105</b>
<b>(ii)Olağanüstü Toplantı</b>	<b>106</b>
<b>(2) Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı Ve Karar Yeter Sayısı ve Hukuki Sonuçları</b>	<b>107</b>
<b>(3) Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Katılma ve Oy Hakkı</b>	<b>109</b>
<b>G-TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ VE DENETÇİ ATAMA(Madde 71)</b>	<b>111</b>
<b>H-TOPLU YAPILARDA ORTAK GİDERLERE KATILMA (madde 72)</b>	<b>113</b>
<b>İ. UYGULANACAK DİĞER HÜKÜMLER (Madde 74)</b>	<b>117</b>
<b>SONUÇ</b>	<b>118</b>
<b>KAYNAKÇA</b>	<b>121</b>
<b>EKLER</b>	
<b>Ek:1 Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 14/11/2007 tarih 5711 sayılı kanun</b>	<b>124</b>
<b>Ek:2 Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 23/06/2009 tarih 5912 sayılı kanun</b>	<b>135</b>

## KISALTMALAR

A.e.	: Adli eser
ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AÜSBF	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi
a.g.e.	: Adı geçen eser
a.y.	: adli yayın
bak.	: bakınız
BK	: Borçlar Kanunu
Bs	: Basım
C	: Cilt
dn	: Dipnot
C.	: Esas
Fık.	: Fıkra
Gn	: Genelge
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihatı Birleştirme Kararı
İ.U.	: İstanbul Üniversitesi
İÜHFMM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
Koop.	: Kooperatif
RG	: Resmi Gazete
S	: Sayı
s.	: Sahife
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TSN	: Tapu Sicili Nizamnamesi
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
WEG	: Alman Kat Mülkiyeti Kanunu
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

## GİRİŞ

### **A.KAT MÜLKİYETİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ**

Büyük şehirlerde yaşanan konut sıkıntısı için en etkili çare olarak görülen kat mülkiyeti günümüzde pek çok ülkenin hukukçuları ve kanun koyucularının ilgi alanına girmiş kökleri eski tarihlere uzanan bir kurumdur. Köklerinin hangi hukukta olduğu tartışmalı bir konu olsa da, kat mülkiyetinin pek çok ülkede ve birbirinden farklı hukuk düzenlerinde mevcut olduğu görülür. Kat mülkiyeti Cermen Hukukunda da kabul görmüş olduğu gibi, bir fikre göre de Roma Praetor Hukuku tarafından da kabul edilmiş bir kurum olarak gözükmektedir. Hatta İslam Hukuku<sup>1</sup> da yayıldığı alanlarda çok eskiden beri mevcut olduğu anlaşılan bu kuruma yer vermiştir.<sup>2</sup>

Mecellenin 1194. maddesinde yer alan “Kim ki bir yere malik olursa mafevkine (üstüne) ve matahtına (altına) dahi malik olur” vecizesiyle İslam Hukuku’nda kural olarak kat mülkiyeti kurumuna yer verilmediği anlaşılmaktadır. Mecelle bu maddeyi; O kimse “Mülkü olan arsada istediği yapıları yapmak ve dilediği kadar çıkmak ve zemini kazarak mahzen yapmak ve dilediği kadar derin kuyu kazmak gibi tasarruf etme hakkına sahiptir.” Roma Hukuku da, mülkiyet hakkının üstü ve altı sonsuz olarak kapsadığını kabul etmektedir, görülen o ki kural olarak iki köklü hukuk da kat mülkiyetinden uzaklaşmaktadır. Yeni hukuk bu noktada İslam, Roma, Fransa hukukundan ayrılmaktadır. Çünkü az evvel de işaret edildiği gibi Roma Hukuku yükseklik ve derinliklerdeki mülkiyet hakkını sonsuz kabul eder; “Malik gücü yeterse arzın merkezine kadar insin veya gücü yeterse atmosferin üstüne kadar çıksın” der. Tıpkı Mecellenin mülkiyet hakkını hem altta hem üstte sınırsız sayması gibi Fransa medeni kanunu da madenlere ve kamu hukukuna ait hükümleri saklı tutarak alt ve üst mülkiyetini mutlak surette dile getirmiştir.(Fransa Medeni Kanunu m.552)<sup>3</sup> Fakat yeni hukukta işaret edilen Kat mülkiyeti kurumu çağın şartlarının gereklerine dayanmaktadır.

---

<sup>1</sup> Daha geniş bilgi, Ebu’Ula MARDİN, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948.

<sup>2</sup> OĞUZMAN, M.Kemal, Kat Mülkiyeti ve Hal Çaresi, İstanbul 1958 s.2.

<sup>3</sup> MARDİN, a.g.e. s.17.

Mülkiyet hakkının ilişkin olduğu toprakta dikey ve düşey yönde nasıl maddi bir sınırlama varsa yatay yönde de sınırlama söz konusu olabilmelidir. Bu görüş kamu için de yararlıdır. <sup>4</sup>

Aslında eski hukuk örflere dayanarak da olsa kat mülkiyetine göz yummuş yeni hukuk ise kat mülkiyetinin kabul etmemiştir. Eski hukukun kat mülkiyetinin kabulüne dair olan hükmünün düzenlenilmesinden kaçınılması mülkiyet hakkında bir eksiklik oluşturmasa gerektir. Örfeye dayanarak kat mülkiyetine göz yumulması, istisnai bir durum oluşturmuştur. Kat mülkiyetini kanuni bir hüküm olarak düzenleme cesaretini Fransız Medeni Kanunu göstermiştir. Avrupa'da büyük savaşlardan sonra savaşlardan olumsuz etkilenen yerlerde bu usulün süratle yayıldığını görmekteyiz. Kat mülkiyetinin örf ve adetlerle düzenlenmesinin ardından kat mülkiyeti hakkında ilk yazılı örf kuralının 1561 de düzenlenmiş olduğu yazarlar tarafından kabul edilmektedir. Bu tarih doğru kabul edilirse, kat mülkiyetine ilişkin ilk yazılı kuralın dört yüz sene evvele ait olduğu anlaşılır. Hâlbuki İslam hukukunda fevkani ve tahtani taksim dolayısıyla ile Fıkıh kitaplarında düzenlenen kaidelerin 1300 yıl önceye dayandığı görülür.<sup>5</sup>

Günümüzde uygulanan kat mülkiyetinde izlenen yol XIX ve XX. Yüzyıllarda farklılık göstermektedir; bazıları mahalli örflerde yerleşmiş bu kuruma kısa da olsa yer verme gereğini duymuş. (Fransız, İtalyan Medeni Kanunlarında olduğu gibi) diğerleri ise eskiden mevcut kat mülkiyetlerine dokunmamakla beraber yeniden kurulmasına imkân tanımışlardır.(Alman ve İsviçre Medeni Kanunlarında olduğu gibi) İsviçre Medeni Kanununun kabul edilmesi ile yeni kat mülkiyeti kurulması memleketimizde de men edilmiştir. Fakat muhaliflerince “mazinin çekilmez bir mirası” olarak görülen ve yeni ekonomik anlayışla bağdaşmasına imkân olmaması dolayısıyla kısa zamanda ortadan kalkacağı düşünülen kurum; bunların yanıldıklarını açıkça ortaya koyan bir gelişme göstererek, büyük bir önem kazanmıştır.

Birinci Dünya Savaşından sonra, kendini hissettiren mesken sıkıntısı, birçok memleketlerde kat mülkiyetinin yayılmasına ve kanun koyucuların bu kurumu etraflıca düzenlemelerine yol açmış, İkinci Dünya Savaşının sonunda ise, Almanya gibi kat mülkiyetini men etmiş bir ülke bile bu kurumu yeniden düzenlemek gereğini duymuştur.

---

<sup>4</sup> MARDİN, a.g.e .,s.17.

<sup>5</sup> MARDİN, a.g.e. s.18.

Kat mülkiyeti hukuk düzenimizde Medeni Kanundan önce Mecelle de dahi düzenlenmiş eski bir kurumdur.<sup>6</sup> Mecelle'nin 150. maddesi, bir binanın kat kat taksiminin mümkün olduğunu belirlemekte, 1192. maddesi bir kat malikinin diğer kat malikine zarar veremeyeceğini ifade etmekte, 1193. Maddesi de kat maliklerinin müşterek kapıdan yararlanma hakkını düzenlemekteydi.<sup>7</sup> İsviçre ve Türk Medeni Kanunları kat mülkiyetinin kurumunu kabul etmemekteydiler. Fakat büyük şehirlerdeki nüfus artışı, arsa fiyatlarının artması, kira bedellerinin yükselmesi ve kira akdinin sonunda oturlan daireyi veya ticari yeri boşaltmaya mecbur olma ihtimalinin bulunması gibi sosyal ve ekonomik şartlar, özellikle 2. Dünya Savaşından sonra, Avrupa'da olduğu gibi, İsviçre ve Türkiye'de de kat mülkiyeti kurumuna duyulan ihtiyacı arttırmıştır.<sup>8</sup>

Türkiye' de kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak için doktrinde başlıca iki seçenek ileri sürülmüş bulunmaktadır. Biri, müşterek mülkiyete tabi binanın her katından bir paydaşın tek başına kullanma hakkına sahip olmak üzere o paydaş lehine Medeni Kanunun 753. Maddesine göre bir irtifak hakkı tesis edilmesi, diğeri de müşterek binada, hissedarların bölünmemiş paylarının muhtevasının aynı etkili bir sözleşme ile belirlenmesidir.<sup>9</sup>

## **1-Müşterek Mülkiyet-İrtifak Sistemi**

Katlar üzerinde bir yararlanma hakkı elde etmek isteyen kimselerin arsaya ve bunun üzerindeki binaya müşterek malik olmaları müşterek mülkiyet-irtifak sisteminin hareket noktasıdır.<sup>10</sup>

Müşterek Mülkiyet formülünden faydalanarak kat mülkiyetinin ekonomik gayelerini gerçekleştirmek isteyenler, önce gayrimenkulün müşterek malikleri olarak tapu siciline kayıt düşürürler, sonra da müşterek maliklerden her biri lehine, Medeni Kanun md. 753'e göre, katlardan veya dairelerden biri üzerinde tek başına yararlanma hakkı veren bir şahsi irtifak hakkı tesis kurulurdu. İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette ayrıca bu irtifak

---

<sup>6</sup>OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul,2009 s.463.

<sup>7</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s 98-99.

<sup>8</sup> REİSOĞLU, Safa, Kat Mülkiyeti, Ankara, 1967, s. 17.

<sup>9</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.13.

<sup>10</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.21.

hakkının başkasına devredilebileceği de belirtilirdi çünkü MK. m. 753'e göre tesis edilen irtifak hakları aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilemez. Bu irtifakın resmi senette devredilebileceği belirtildiğinde paydaşlardan her biri, katlardan veya dairelerden biri üzerinde mirasçıya geçen, devredilebilen, devamlı ve tek başına bir yararlanma hakkına sahip olurlardı.<sup>11</sup>

MK. 753. maddeye istinaden kurulmak istenen hak aslında sükna hakkından başka bir şey değildir. Ancak sükna hakkının başkasına devredilmesi ve mirasçıya geçmesi mümkün değildir. Bu nedenle de 753. maddeye istinaden düzenlenen bu uygulamada sükna hakkının üçüncü kişiye devredilebilmesi ya da mirasçıya geçebilmesi mümkün kılınmaz.(MK. m.748)<sup>12</sup>

Uygulamada kat mülkiyeti ihtiyacı bu formülden geniş ölçüde istifade edilerek karşılanmaya başlanmıştır. Bu arada, kat mülkiyeti gayesiyle, bina inşa etmek üzere arsa satın alan şahısların, yapının tamamlanmasından önce irtifak hakkı tesisi vaadiyle birbirlerine karşı hukuken sağlam bir surette bağlanmalarını sağlamak ve ilgililer arasında meydana gelecek sözleşmeye, gerektiğinde gayrimenkulün yeni paydaşlarını da dâhil etmek ve bu konu ile ilgili diğer hususları da düzenlemek üzere, 6.1.1954 tarih ve 6217 sayılı kanunla Tapu Kanununun 26. Maddesinin 1. Fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye ayrıca konu ile ilgili olarak 4. Ve 6. fıkralar eklenmiştir.

Tapu Kanunu m. 26, fıkra 1;

“Mülkiyette, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753. Maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vaadine müdair resmi senetler tapu sicili muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir”

Fıkra 4. Ve 6:

---

<sup>11</sup> REİSOĞLU, a.g.e. s.22.

<sup>12</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.27.



“Birinci fıkrada beyan olunan irtifak hakkı tesisi vaatleri tapu siciline re’sen şerh verilir. Bunlardan irtifak hakkı tesisi vaadine mütedair resmi senetler tapuya şerhilmekle, taalluk ettiği gayrimenkulün sonraki maliklerini de ilzam eder”

“Şerhten itibaren beş yıl içinde (satış yapılamaz veya) irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından re’sen terkin olunur.”<sup>13</sup>

Müşterek mülkiyet formülünün kanuna karşı hile olup olmadığı konusu doktrinde çok tartışılmış, bu konuda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Medeni Kanunumuzun “üst arza tabidir” prensibinin göz ardı edilerek müşterek mülkiyet formülüyle kat mülkiyeti ile ulaşılmak istenen gayeye ulaşılmamasının kanuna karşı hile olduğu iddia edilmiştir. Kanuna karşı hile kanunun yasakladığı bir amaca, hukuka uygun başka bir muamele ile ulaşmaktır. Müşterek mülkiyet formülünün kanuna karşı hile olup olmadığı da Medeni Kanunun kat mülkiyetini yasaklama amacı taşıyıp taşımadığının yorumlanmasıyla anlaşılacaktır. Medeni Kanunun, esas itibariyle “mütemmim cüz” prensibi ve tapu siciline ait teknik sebepler dolayısıyla katlar üzerinde müstakil mülkiyet tesisini yasakladığı, katlardan tek başına faydalanmayı sağlayacak hukuki imkânlarla karşı cephe almadığı kabul edilirse, geçerli bir hukuki formülle kat mülkiyetinin ekonomik gayelerini gerçekleştirmeye çalışmak kanuna karşı hile olarak görülmemelidir.<sup>14</sup>

Önceki Medeni Kanunun’ un 753. maddesinden faydalanılıp faydalanılamayacağı hususu da tartışmalara konu olmuştur; MK m. 753 “malik, herhangi bir kimseye veya bir cemaat lehine kendi arsası üzerinde nişan talimi veya mürur gibi muayyen bir istifadeyi mütehammil olmak şartıyla, diğer irtifak hakları tesis edebilir” demektedir. Tapu Kanununun 26. Maddesini değiştiren 6217 sayılı kanunsa “müşterek bir arzın hissedarları arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın belli bir katından,.. münhasıran ifadesini temin gayesiyle, Medeni Kanun’ un 753. Maddesi hükümlerine göre irtifak tesisine... mütedair resmi senetler tapu sicil muhafızları tarafından tanzim edilir” demek suretiyle “müşterek mülkiyet MK. m.753’ e göre irtifak” formülüne imkân tanımıştır.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup>REİSOĞLU, a.g.e., s. 23-24.

<sup>14</sup> REİSOĞLU, a.g.e., s.25.

<sup>15</sup> REİSOĞLU, a.g.e., s.26.

Müşterek mülkiyet formülünden faydalanılarak kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak istendiğinde, kat veya dairelerden münhasıran istifade hakkına sahip müşterek malikler arasında, gayrimenkulün yönetimi, ortak yerlerden istifade, ortak giderlere katılma payı sebebiyle çıkacak türlü anlaşmazlıkları çözümlenmeye Medeni Kanunumuzun müşterek mülkiyetle ilgili hükümleri yetersiz gelmekteydi. Müşterek malikler bu hususları bir sözleşme düzenleyerek çözmek isteseler de, bu sözleşme cüz'i halefleri bağlamadığından, bu alandaki boşluk giderilemiyordu. Medeni Kanunda, müşterek malikleri, bir binaya müştereken sahip olmaktan doğan borçları karşılıklı olarak az masrafla ve süratle yerine getirmeye zorlayacak müracaat yollarına da yer verilmemişti. Sistemin 6217 sayılı Kanunda nazara alınan şekilde paydaşların binanın hiçbir paydaşın tek başına yararlanmasına tabi olmayan kısımlarından yararlanmaları ise paydaşlık sıfatlarına dayanacaktır.<sup>16</sup>

## **2-Aynı Tesirli Paylı Mülkiyet Sözleşmesi Sistemi**

Bu sistemin esası, gayrimenkule müşterek malik olan kimselerin, her bir paydaşa bir kat veya daire tahsis ve diğer kısımlardan müşterek yararlanma tarzını tespit ve her bir hissedarın yükümlülüklerini tayin eden bir sözleşme yapmaları ve bunu tapuya kaydettirmelerine dayanır.

Bu sistemle;

—Paydaş kat üzerinde aynı etkisi olan tek başına yararlanma hakkı kazanacak, tek başına yararlanmaya tahsis edilmeyen kısımlarda ise ortak bir yararlanma imkânı kazanacaktır. Bu istifade hakkını bizzat kullanabileceği gibi yararlanmasına özgülünen katı kiraya da verebilecektir.

—Paydaş payını devretmekle bu hakkı başkasına devredebilecek ve hissesi mirasçılara geçmekle yararlanma hakkı da geçmiş olacaktır.<sup>17</sup>

—Paydaş payını rehin etme imkânına sahip olduğundan kredi imkânı da mevcut olacaktır.

—Yararlanma, idare tarzı ve her paydaşın borçları da sözleşmede ayrı ayrı düzenlenmekle kat mülkiyeti ihtiyacı iyi bir şekilde karşılanmış olacaktır.

---

<sup>16</sup> REİSOĞLU a.g.e. s.26.

<sup>17</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.89-90.

Fakat sistemin yukarıda belirtilen imkânların cüzi halefleri de bağlayabilmesi için her şeyden evvel bu yazımın kanunen mümkün olması gerekir. Sözleşmenin cüzi halefleri de bağlayıcı bir kuvvet kazanabilmesi için, sistemin taraftarları bu sözleşmenin tapu kütüğünde mülkiyet sütununa tescil edileceğini ileri sürmektedirler. Acaba mukaveleye cüzi halefleri de bağlayıcı bir kuvvet, bir aynı tesir sağlayacak olan böyle bir tescilin yapılması mümkün müdür? Ancak kanunda açıkça düzenlenmemiş böyle bir tescilin yapılabilmesini şüphe ile karşılamamak ve kanuni dayanağı olmaksızın tescil mümkündür demek ispata muhtaç bir iddiadır.<sup>18</sup>

Sistemin aksayan ikinci noktası da izalei şüyu imkânının mevcut olmasıdır. Bu sistemi Türkiye’ de savunan Çağa, izalei şüyu imkânını bertaraf için “idamei şüyu mukavelesi” ni öngörmüştür. Ancak İdame-i şüyu mukavelesi on senelik bir müddetle sınırlı olduğundan bu çözüm yetersiz bir çözüm yoludur.<sup>19</sup>

OĞUZMAN’ ın kat mülkiyetinin ülkemizde henüz kabul edilmediği dönemlerde ileri sürdüğü görüşe göre; Türkiye’ de kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak için ileri sürülen hukuki yolların hiçbirisi tatminkâr değildir bu sebeple de Türkiye’ de kat mülkiyeti ihtiyacının iyi bir şekilde karşılanması için yeni bir sistem kurulmalıdır bunun içinde yabancı ülkelerdeki uygulamalar incelenmelidir.

Türk Kanun Koyucusu kat mülkiyetini, önce Medeni Kanunun sistemini ve özellikle bütünleyici parça hakkındaki kurallarını değiştirmeden karşılamak istedi. Ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. Maddesinde 06.01.1954 tarihli ve 6217 sayılı kanunla bir değişiklik yaptı. Buna göre bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde, paydaşlardan her birine münhasır istifade sağlamak amacıyla irtifak hakları tanınmasına imkân veriliyordu. Sonradan 6217 sayılı kanun yetersiz sayıldı ve 23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çıkarıldı. Bu kanun 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girdi. Bu kanunda 30.04.1969 tarihli ve 1166 sayılı; 13.04.1983 tarihli ve 2814 sayılı kanunlarla ve 10.12.1990 tarihli ve 431 sayılı Kanun Hükmünde Kararname; 05.02.1992 Tarihli ve 3770 sayılı kanunlarla bazı ek ve değişiklikler yapılmıştır.<sup>20</sup>

14.11.2007 Tarih ve 5711 sayılı Kanunla da Kanunda bazı değişiklikler yapılmış ve eklenen yeni maddelerle toplu yapı kavramı getirilerek, toplu yapılar hakkında özel hükümler

---

<sup>18</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e.,s.90 vd.

<sup>19</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.90 vd.

<sup>20</sup>TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Eşya Hukuku II/2 Kat Mülkiyeti, Filiz Kitabevi, İstanbul,1991, s.3.

getirilmiştir. 23.06.2009 tarihinde 5912 sy. Kanunla; Kat Mülkiyeti Kanununun 3, 12, 14. Maddelerinde tekrar değişiklik yapılmış ve 5711 sy. Kanunla getirilen geçici maddelerde de tekrar düzenleme yapılmıştır.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.488.

## I.BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI

#### A-KAT MÜLKİYETİ KAVRAMINA GENEL BAKIŞ

KMK. m. 1'e göre kat mülkiyeti "tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanlar üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından" kurulmuş bağımsız mülkiyet haklarıdır. Tanımda da görüleceği üzere bu hakkın konusu diğer bölümlerden maddi engellerle fiilen ve fiziki özellikleriyle ayrılmış, yapının belli bir bölümüdür.<sup>1</sup>

#### B-KAT MÜLKİYETİNİN SİSTEMATİK İNCELENMESİ

##### -Kat Mülkiyeti İle İlgili Kavramlar

- **Bağımsız Bölüm**

Bağımsız bölüm, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleridir. KMK md. 1' de bunların neler olabileceği örnek olarak, kat, daire, bina, büro, dükkân, mağaza, mahzen, depo olarak sayılmıştır. Bir bağımsız bölümün kat mülkiyetine elverişli bir bölüm olup olmadığı, tahsis edileceği kullanma amacına göre belirlenir. Örneğin bir dükkân için lavabo, tuvalet aranmazken, kat ve dairelerde bunların varlığı şarttır.<sup>2</sup>

- **Eklenti**

Eklentiler ise bağımsız bölümün dışında olan, doğrudan doğruya ona tahsis edilen yerlerdir. Eklentinin Kanunda "bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş yer" olarak tanımlanmasında isabet yoktur.

---

<sup>1</sup> AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, Filiz, 2010, İstanbul, s.217.

<sup>2</sup> ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Seçkin, Ankara, 2008, s.415.

Eklentinin doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme değil, iki ve hatta daha fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesi pekâlâ mümkündür.<sup>3</sup>

KMK md. 6 da eklentiye örnek olarak kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı ve su saatleri, tuvalet sayılmıştır. Eklentilerin ilgili bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğü sayfasının beyanlar hanesinde gösterilmesi lüzumludur. Bu beyan işlemi eklenti ilişkisinin oluşumu için kurucu bir unsurdur. Bağımsız bölüm üzerindeki tasarrufi işlemler, zorunlu olarak eklentileri de aynı şekilde kayıtlar KMK m.6/4.f aynı sonucu bağımsız bölümün kiralanması halinde de öngörmektedir.<sup>4</sup>

- **Arsa Payı**

Her bağımsız bölüme, kat mülkiyeti tesis edildiği sırada değeri ile orantılı olarak ana binanın üzerindeki arsa üzerinde, müşterek mülkiyet hükümlerine göre tahsis edilen, bir arsa payı bulunur. Arsa payı özellikle kapıcı, kaloriferci, bahçıvan parası dışındaki diğer ortak giderlerin kat malikleri arasında bölüşülmesinde ölçü olur. Arsa payı bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak tahsis edilmemişse, KMK m.3/2. fıkrasına göre, düzeltilmesi için Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılabilir.

Tekinay'a göre KMK. m.2/d maddesine göre tanımlanan "arsa payı" deyimini isabetli değildir. Zira paylara ayrılan "arsa" olmayıp "mülkiyettir".<sup>5</sup>

- **Ortak Yerler**

Bağımsız bölümlerin dışında olup, ana binanın korunması ve maliklerin ortaklaşa kullanmasına yarayan yerlerdir.(KMK md 2) Bunların neler olduğunu kat malikleri, sözleşmeyle belirleyebilirler.

Tekinay' a göre kanunun bu tanımlaması da hatalıdır; "Ortak yerler tanımlanırken "...korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler" dendiği halde, bunlardan yalnız faydalanma hakkını ayırıp "kullanma hakkı"

---

<sup>3</sup> TEKİNAY, a.g.e., s.11.

<sup>4</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.416.

<sup>5</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.12.

adının ona verilmiş olması, gereksiz bir tanımlama çabasının başarısız örneklerinden biridir” demektedir.

- **Ana gayrimenkul**

Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ana gayrimenkul adı verilmektedir. (KMK md.6/a) Ana gayrimenkul kavramı, kat mülkiyetine konu arsa ile birlikte onun üzerindeki binaları, binaların eklentilerini, sair tesisleri ve arsa üzerindeki ağaçları hatta varsa arsadaki su kaynaklarını da kapsamaktadır.<sup>6</sup>

- **Anayapı**

Kanuna göre: “yalnız esas yapı kısmına ana yapı” denir. Bu tarifte tautologie (bir kavramı, yine kendisi tekrar edilerek ya da eş anlamlı bir sözcükle açıklama) adı verilen mantık hatası vardır. İçinde bağımsız bölüm veya bölümler bulunan bina (veya binalardan her biri) ana yapı sayılmalıdır.<sup>7</sup>

- **Sözleşme**

KMK. m.2/e maddesine göre “sözleşme” kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulmasına ait resmi senedi ifade eder. Oysa sözleşme sözcüğü kurucu senedin değiştirilmesi veya kat malikleri arasında yapılabilecek diğer anlaşmalar için de kullanılabilir. Kısaca “sözleşmeyi” yalnız kurucu senetler için kullanmak doğru değildir.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Karşı görüş TEKİNAY, a.g.e. s.10 “Üzerinde veya içinde bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmazın tümüne ana gayrimenkul denir”.

<sup>7</sup> TEKİNAY, a.g.e., s.11.

<sup>8</sup> TEKİNAY, a.g.e.,s.12.

## C-KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

Bir taşınmaz üzerindeki yapının veya yapıların bağımsız bölümlere ayrılarak kat mülkiyetlerinin kurulması ya hukuki işlemle ya kazai kararlar ya da tapu idaresinin kararı ile olur. Ancak bu yollardan herhangi biri, binadaki bağımsız bölümlerin tümü için birden uygulanmalıdır. Yani, taşınmazda yalnız bir veya birkaç bağımsız bölümün ayrılması ve bunlar üzerinde kat mülkiyeti kurularak diğer bölümlerin alelade paylı mülkiyet hükümlerine tabi bırakılması mümkün değildir.<sup>9</sup>

Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 sayılı yasayla yapılan değişiklik öncesinde kat mülkiyeti sadece **aynı parsel bazında** kurulabiliyordu 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı yasayla KMK ya eklenen 66-76 m.ler ile birden fazla parseli kapsayacak şekilde kat mülkiyeti kurulması mümkün olmuştur. KMK md. 66, bu yeni kat mülkiyeti türünü “toplu yapı, 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 eder” şeklinde düzenlenmiştir.<sup>10</sup>

5711 sayılı kanunla getirilen bu yenilikler tek parsel üzerinde kurulan kat mülkiyeti ile farklılık gösterdiğinden tezimin bu bölümünde klasik kat mülkiyeti olarak da tanımlanan tek parsel üzerinde kurulan kat mülkiyetine ilişkin açıklamalar yapılacaktır.

## D-KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR

Kat Mülkiyeti, ya taşınmazın maliklerinin anlaşması ya da tek malikin iradesi ile ya da paylaşma davası sonucu mahkeme kararı ile kurulabilmektedir. Kat mülkiyeti ne şekilde kurulmak istenirse istensin kurulabilmesi aşağıdaki şartların gerçekleşmiş olmasına bağlıdır;

---

<sup>9</sup> TEKİNAY, a.g.e.,s.24.

<sup>10</sup> ERTAŞ, a.g.e. s.423.



## 1-Ana Yapının Tamamlanmış Olması

Bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyetinin tesis edilebilmesi için ana yapının tamamlanmış olması (KMK. m.1/1) ve gayrimenkulün tamamının mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi lazımdır.(KMK. m.10/2). Henüz tamamlanmamış, inşaat halindeki bir binada ya da tamamlanmamış bir binanın bazı bölümleri üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir.<sup>11</sup>Yargıtay’ında bu konuya ilişkin kararları mevcuttur.<sup>12</sup> KMK’ ya 2814 sayılı Kanununla eklenen ek 3. maddeye göre bazı şartlarla, tamamlanmamış bir bina üzerinde de kat mülkiyeti tesis etmek mümkün kılınmıştır. Ancak bu madde, 5711 sayılı yasayla yapılan değişiklikle kaldırılmıştır.

KMK’ nın son halinde “yapı kullanma izin belgesi” alınmamış binalarda kat mülkiyeti kurulmasına imkân yoktur.

Ancak 5711 sayılı yasanın 66. maddesinin üçüncü fıkrası gereğince yapılar tamamlandıça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilebileceği hükme bağlanmıştır. Bunun kabul edilmesinin sebebi, bir yapıda ilerde kurulması amaçlanan kat mülkiyeti ilişkisi için, paydaşlara “ayni” nitelikli bir güvencenin sağlanmasıdır.<sup>13</sup>

Bir yapının nasıl tamamlanmış sayılacağına ise KMK. m. 12’de açıklık getirilmiştir. İlgili maddeye göre belediye sınırları içindeki yapılara ilgili belediye, belediye sınırları dışındaki yapılara ilgili valilikler tarafından verilen **yapı kullanma izin belgesinin** alınmış olması halinde yapı tamamlanmış sayılır.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> REİSOĞLU, Safa, Kat Mülkiyeti, Ankara,1967, s.61.

<sup>12</sup> Bir taşınmazda kat mülkiyeti kurulabilmesi için, üzerindeki yapı veya yapıların tamamlanmış olması ve bağımsız bölümlerden her birinin başlı başına kullanılmaya elverişli durumda bulunması gerekir. Bu temel unsur fiilen gerçekleşmiş olmadıkça anataşınmazda kat mülkiyeti kurulamaz.(Y.18.HD.,01/05/2001 T. 2001/2644 E.,2001/4360 K.)Mahir Ersin Germeç, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin, Ankara, 2006.

<sup>13</sup> AYBAY, Aydın/ SANAL, Nezihi, Açıklamalı İçtihalı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta, İstanbul, 2010.

<sup>14</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.423.

## **2-Her Bölüm Başlı Başına Kullanılmaya Elverişli Olmalıdır**

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için her bölüm başlı başına kullanılmaya elverişli olmalıdır. “Başlı başına kullanılmaya elverişlilik” kullanma amacına ve yapının özelliğine göre belirlenir. Mesela konut ihtiyacına tahsis edilecek bir kat veya dairede su tesisatı ve tuvalet bulunması şart iken, bir dükkânda veya garajda bunların bulunması şart değildir.<sup>15</sup>

Başlı başına kullanılmaya elverişli olmayan, mesela bir dairenin bir veya iki odası üzerinde tek başına kat mülkiyeti kurulamaz. Ancak, bir odalık müstakil daireler, iş hanlarındaki başlı başına kullanılmaya elverişli odalar bağımsız bölüm sayılır ve kat mülkiyetine konu olabilir.<sup>16</sup> Ancak fiziken ve fiilen ayrı ayrı kullanılabilir olması tek başına yeterli şart olmayıp, bağımsız bölümlerin ayrıca onaylı mimari projede gösterilmeleri gerekir.

## **3-Ana Yapının Kâgir Olması**

Kat Mülkiyeti Kanunu, tümü kâgir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulmasına izin vermemiştir. Bu hükmün başlıca gerekçesi, ahşap binalardaki kısmi bozulmaların ve tamir ihtiyaçlarının daha sık görülmesidir. Kendi bağımsız bölümü kullanılamaz hale gelen kat maliki ile diğer malikler arasında anlaşmazlık çıkmaması için binanın kâgir olması en etkili çare olarak görülmüştür. Ayrıca ahşap evlerde “başlı başına kullanılmaya elverişli” bölümler meydana getirmek de kolay değildir.<sup>17</sup>

Kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerin tümünün kâgir bir binanın içinde yer alması şart olmakla beraber, arsada böyle bir kâgir binadan başka, mesela ahşap bir evin de bulunması, kâgir binada kat mülkiyeti kurulmasına engel oluşturmaz. Bu durumda ahşap yapı, taşınmazın ortak yerlerinden olur.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> TEKİNAY, a.g.e., s.15.

<sup>16</sup> REİSOĞLU, a.g.e. s.61.

<sup>17</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.14.

<sup>18</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.14.

#### **4-Ana Gayrimenkulün Tümünün Kat Mülkiyetine Çevrilmesi**

KMK m.10/f. 2 maddesine göre binanın yalnız bazı bölümlerinde kat mülkiyeti kurmak mümkün değildir. Fakat aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm ya da bir yapının otel, iş, veya ticaret yeri gibi ticari açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.<sup>19</sup>

#### **E-KAT MÜLKİYETİNİN KURULUŞ ŞEKİLLERİ**

Bir bina üzerinde kat mülkiyeti ya **hukuki işlemle** (iradi olarak) ve ya taksim davası sonucunda verilecek **kazai kararlar**la kurulabilir.

#### **1-Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Kurulması**

##### **a-Resmi Senet**

Kat mülkiyeti, taşınmaz maliki veya paydaşları tarafından kat mülkiyetine ilişkin resmi sözleşmenin düzenlenmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ile kurulur.(KMK. m.10)

##### **-Yetkili Organ**

Kat mülkiyeti kurmak isteyenler tapu idaresine başvurmak zorundadırlar. Zira bu konuda yetkili merci tapu idaresidir. Tapu memuru başvuru dilekçesini aldıktan sonra ilk önce başvuru yapanların yetkili olup olmadıklarını kontrol etmek zorundadır. Kat mülkiyetini kurulmasını talep edebilecek kişilerse, taşınmazın tamamına malik olan kişi, paydaşlar, paylı veya elbirliği halinde mülkiyet hakkı sahipleri(izale-i şüyu ve taksim) davasında, irtifak hakkı sahipleridir.<sup>20</sup>

##### **-Talep ve Belgeler**

İlgili ya da ilgililer kat mülkiyeti kurulması için tapu idaresine başvururken KMK 12. maddede sayılan belgeleri de idareye vereceklerdir.

---

<sup>19</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.496.

<sup>20</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e.,s.221

5711 ve 5912 sy. Kanunlarla değiştirilmiş şekliyle Kat Mülkiyeti Kanununun 12. Maddesi şu hükmü koymuştur;

“Ana gayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin, ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sıraya giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalana, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi. Ayrıca bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28. Maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı.”

Tapu memuru 12. Maddedeki belgelerin eksiksiz olduğuna ve talepte bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirirse resmi senedi<sup>21</sup> düzenler. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, binaya tek başına malik bulunan kişinin talebi halinde resmi senet düzenlenmesini gerekli görmemektedir. OğUZMAN, bunun KMK. m.10/f. 1’e aykırı olduğu görüşündedir.<sup>22</sup>

### **b-Kat Mülkiyetinin Tescili**

Kat mülkiyeti tescil anında doğar. Kat mülkiyeti, tapu sicil tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir.<sup>23</sup>

KMK. m. 13 uyarınca her bağımsız bölüm için tapuda “kat mülkiyeti kütüğü” adı altında ayrı bir sayfa açılır. Anataşınmaza ait tapu sayfası, kat mülkiyeti kütüğünün kurulmasıyla birlikte işleme kapatılır.(anataşınmaz leh ve aleyhine tesis edilecek irtifaklar hariç) Artık kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız

---

<sup>21</sup> Resmi sözleşme, kat mülkiyeti kurulması için açıklanan iradeyi yansıtan belgedir. Sözleşme sadece malik ya da ortak maliklerin tapu idaresine kat mülkiyeti kurulması talebiyle başvurduklarında düzenlenir .Mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulmasında sözleşme gerekli değildir.(AYBAY, /HATEMİ, Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz, 2010, s..222,223).

<sup>22</sup>OğUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.501.

<sup>23</sup> AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta, İstanbul, 2009, s.421.

bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanmıştır. Anataşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar ve beyanlar sütununda yer alan kayıtlar Tapu Sicil Tüzüğünde yer alan kurallara göre, bağımsız bölüm sayfalarına geçirilir.<sup>24</sup>

Sınırlı ayni haklarla yüklü bir taşınmazın paylaşımı hakkındaki MK. m.859 ve m.889 hükümleri ile TST m. 65 vd. hükümleri kat mülkiyeti kütüğüne tescilde de uygulanır, yani bu haklar kural olarak arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında paylaşılacaktır. Ana taşınmazın lehine mevcut irtifak haklarına da aynı kural uygulanır, yani bu haklar kat malikleri arasında arsa payları oranında paylaşılarak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir.<sup>25</sup>

## **2-Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı İle Kurulması**

Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması haline “ortaklığın giderilmesi davalarında” ya da kat mülkiyetinin kurulmasını amaçlayan sözleşmelerin ifası için açılan davalarda rastlanılır.

### **a-Ortaklığın Giderilmesi Davası İle Kat Mülkiyeti Tesisi**

Mirasçılardan ya da ortaklardan biri, KMK m. 10’a göre ortaklığın giderilmesi davası açıp, paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması suretiyle yapılmasını isterse, hâkim KMK m.12’de sayılan yazılı belgelerin mevcut olması ve yapının kat mülkiyeti kurulmaya elverişli bir yapı olması halinde taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesine karar verebilir. Gerekirse paylar arasında denkleştirme(ıvaz ilavesi) de yaparak bağımsız bölümleri ortaklara tahsis eder.<sup>26</sup> Ancak hiçbir ortağın sadece nakdi ödeme kabulü ile yetinmesine izin verilemez. Her paydaşın mutlaka “ayın” olarak malın bir kısmını alması gereklidir.<sup>27</sup> Ortaklığın giderilmesi davası ile kat

---

<sup>24</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.100-101.

<sup>25</sup> AKINTÜRK, a.g.e. s.421,422.

<sup>26</sup>ERTAŞ, a.g.e., s.427.

<sup>27</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e., s.170.

mülkiyeti tesisi kat mülkiyeti konusunun Yargıtay Hukuk Dairelerinin karşısına en çok çıkan konulardandır.<sup>28</sup>

Kat irtifakı kurulu anayapıda ortaklığın giderilmesi istenemeyeceği gibi böyle bir konuda mahkeme kararı ile kat mülkiyetine geçilemez. Bu ancak tapuda yapılacak idari işlemle olur.<sup>29</sup>

### **b-İfa Davasıyla Kat Mülkiyeti Kurulması**

Kat mülkiyeti kurulmasını isteyen maliklerin resmi senet düzenlenirken ilgili sözleşmede tescil talebini saklı tutmaları halinde daha sonra tescil talebinde bulunma yükümlülüğüne uymayan maliklere karşı ifa davası açma gereği hâsıl olabilir. Ancak KMK. m.10/5.f uyarınca müşterek maliklerin birbirlerini kat mülkiyetini kurmaya zorlama hakları bulunduğundan müşterek maliklerin kat mülkiyeti kurulması hususunda birbirlerine karşı taahhütte bulunmalarının bir işlevi yoktur.<sup>30</sup>

### **3-Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayanılarak Kurulması**

Kat irtifakından kat mülkiyetine geçilmesi, kat mülkiyetinin hukuki işlem yolu ile kurulmasının özel bir biçimidir. Yapı tamamlanmadıkça kat mülkiyetlerinin kurulması kural olarak mümkün değilse de, inşaata ilişkin tasdikli proje ve planla diğer belgeler Tapu idaresine verilmek şartıyla taşınmaz malikleri kat irtifakları kurabilirler. Bu hak yapı tamamlandıktan sonra paydaşlardan her birine, kat mülkiyetinin tescilini Tapu idaresinden istemek hakkını verir. Ve artık bu hak

---

<sup>28</sup>Yargıtay 18. HD. 2008/11693 E. 2008/12703 K. Özet; Dava dilekçesinde taşınmaz ortaklığının giderilmesi istenilmiştir. Yargılama sırasında ortak taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş ve tapuya bu yolla tescil edilmiş olduğu gözetildiğinde artık taşınmazın tamamı kat mülkiyetine tabi bulunduğundan bir bütün olarak ortaklığın giderilmesi davasına konu edilemez. Ancak bağımsız bölümlerden her birinde her bir paydaşın 1/3 oranında arsa paylarının bulunduğu ve bu bağımsız bölümler üzerinde paydaş oldukları gözetildiğinde bağımsız bölümlerden her biri bağımsız birer taşınmaz gibi bunlardaki ortaklığın giderilmesi istenebilir. Ancak bu durumda her bağımsız bölüm müstakil olarak nazara alındığında üç paydaşa aynen paylaşılmasına olanak yoktur. (www.kazanci.com)

<sup>29</sup> Y. 18.HD., 24/12/1993 T., 1993/12947 E., 1993/14488 K. (Germeç, a.g.e., s.294)

<sup>30</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.427.

kullanılmak suretiyle her paydaşın, kat irtifakını kat mülkiyetine çevirtmesi mümkündür.<sup>31</sup>

Kat irtifakına dayalı olarak kat mülkiyetine geçişte KMK m.12 a ve b bentlerinde sayılan belgelerden sadece usulüne uygun proje ile yönetim planı aranmaktadır.<sup>32</sup>

## **F-KAT İRTİFAKI**

İlerde kat mülkiyetine konu olması düşünülen bir arsa üzerinde yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından KMK. hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına “kat irtifakı”; bu hakka sahip olanlara da “kat irtifakı sahibi” denir. Burada Medeni Kanunun anladığı manada, gerçek bir irtifak hakkından söz edilemez.<sup>33</sup>

ÖZMEN/KIR tarafından yapılan isabetli bir anlatımla, “*Kat irtifakına ilişkin düzenlemelerin amacı, bağımsız bölümlerin yapının henüz tamamlanmaması nedeni ile oluşmadığı ve kat mülkiyetine geçilmediği dönemde bir birlik ilişkisi içinde olan hak sahiplerinin çatışan menfaatlerini düzene sokmaktadır* ”.<sup>34</sup>

### **1-Kat İrtifakının Hukuki Niteliği**

Kat irtifakı paylı mülkiyette konu anagayrimenkul üzerinde kurulan, tapu sicilinde irtifaklar sütununa kaydedilen, süre ile sınırlı ve kat mülkiyeti kurulması amacıyla kurulan, tüm paydaşlara karşılıklı yapma borcu ve talep hakkı sağlayan

---

<sup>31</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.14, “Kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş kat maliklerinden birinin istemesi üzerine idari bir işlemle gerçekleştirilir” Y.18.HD., 13/11/1992 T., 1992/9747 E., 1992/11181 K.)

GERMEÇ, a.g.e., s.283.

<sup>32</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.506-507.

<sup>33</sup> “Oğuzman’ ın isabetle belirttiği gibi “kat irtifakı” denen şey, paydaşlara, malik oldukları paylar dolayısıyla bir yapma borcu yüklenmesini ifade etmektedir. Bu nedenle ortada gerçek bir irtifak hakkından ziyade eşyaya bağlı bir borç söz konusudur. Bu borç ilişkisinin kurulmasındaki amaç henüz yapımı bitmeyen bir binada kat maliki olmak isteyenlere güvence vermek ve ilerde kat mülkiyetine geçişi kolaylaştırmaktır. “TEKİNAY, a.g.e. s.14 vd.

<sup>34</sup> ÖZMEN, a.g.e., s.63.

özel düzenlemeye sahip bir haktır. Kat irtifakı ise paydaşlara, malik oldukları paylar dolayısıyla karşılıklı bir yapma borcu yüklemektedir.<sup>35</sup>

Kat İrtifakının kurulması bazı esaslara tabidir;

1-Tamamlanmış bir binada artık binayı inşa etme borcu söz konusu olamayacağından kat irtifakı kurulamaz. Bu yüzden kat irtifakı kurulacak bina tamamlanmamış olmalıdır. (KMK. m.1/f.2; m.2/c)

2-Kat irtifakı, inşa edilecek binada veya binalarda kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümler için kurulabilir.

3-Kat irtifakı kurulurken üzerinde inşaat yapılmakta veya yapılacak olan taşınmazın mülkiyetinin yapı tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümlere tahsis olunan arsa payı oranlarına göre paylara ayrılması gerekir.(KMK. m.3/f.2)

4-İnşaat borcunun, taşınmazdaki bütün payların her birine yükletilmesi, yani kat irtifakının bu payların her birinde kurulması gereklidir

5-Kat irtifakı ancak, irtifaka konu taşınmazda pay sahibi olan lehine, yani paya bağlı olarak kurulabilir. Hangi paya bağlı kat irtifakının hangi bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmelidir. Lehine irtifak kurulmamış pay bırakılmaz. Bu paya sahip olmadan irtifaka sahip olmak mümkün değildir. Payın devri ile irtifakta devredilmiş olur.<sup>36</sup>

KMK 49. maddeye göre her paydaş, sözleşmede belirlenen süre içinde veya en geç beş sene içinde, sözleşmede öngörülen binanın yapılmasını sağlanmasını, diğer paydaşlardan talep edebilir. Bir paydaş, noter kanalıyla yapılan ihtara rağmen kendine düşen borcu iki ay içinde yerine getirmese, diğer paydaşların talebiyle hâkim, onun payının ve kat irtifakı hakkının rayiç bedel karşılığı diğer paydaşlara, payları oranında devrine karar verir. Madde 26 uyarınca sözleşmede ve kanunda belirlenen süre içinde inşaatın tamamlanmasını bir paydaş kendi kusuruyla engellemiş ve bu sebeple kat irtifakı düşmüşse, bu paydaş diğerlerinin bu sebeple uğradığı zararları tazmin etmek zorundadır.

Bir irtifak hakkı sahibi borçlarını ifa etmediği için bina zamanında tamamlanamamış ancak 49. m./2. Fıkrasının verdiği hakla süre uzatılmış ve bu süre

---

<sup>35</sup> OĞUZMAN, M. Kemal, "Kat Mülkiyeti Kanun Tasarısı Hakkında" **İÜHFİM**, İstanbul, 29. c., sayı 4, s.19.

<sup>36</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.510



zarfında bina tamamlanmış ancak geçen sürede diğer malikler bir zarara uğramışsa, tazminat talep edip edemeyecekleri tartışmalıdır. Zarar irtifak hakkı sözleşmesine aykırı hareketten kaynaklandığı için, sözleşmeden doğan bu borca aykırı hareket eden irtifak hakkı sahibi, önce kendi kusursuzluğunu kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilmeli (BK. m.96), diğer malikler onun kusurunu kanıtlamak zorunda bırakılmamalıdır.<sup>37</sup>

ERTAŞ' a göre paydaşlar, yükümlülüklerini yerine getirmeyen bir kat irtifakı sahibi paydaştan, süre dolmamış ise, BK. ve KMK. 26.m çerçevesinde tazminat talep edebilir. Süre dolmuş ise, paydaşlar, uzatma ve tazminat, uzatma ve payın devri, kat mülkiyetinin düşmesi ve tazminat talep edebilirler.<sup>38</sup>

## **2-Kat İrtifakının Sona Ermesi**

Kat irtifakının sona erme halleri KMK. m.49'da düzenlenmiştir. Bu hallerde binanın inşası borcu eşyaya bağlı bir borç olmaktan çıkaracaktır.

Kat irtifakı;

- a)Paydaşlardan tümünün veya tek bir malik varsa, onun talebi üzerine kat irtifakı terkin edilir. Kat irtifakı bu terkin üzerine sona erer.(KMK. m.49/f.1)
- b)Taşınmazın tamamen yok olması halinde kat irtifakı kendiliğinden sona erer.
- c)Aynı şekilde taşınmaz maddi ve hukuki sebepler dolayısıyla üzerinde yapı yapılamayacak hale gelirse, kat irtifakı kendiliğinden sona erer.
- d)Taşınmazın kamulaştırılması halinde de kat irtifakı kendiliğinden sona erecektir.
- e)Kat irtifakı kurulan arsa üzerinde bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin talebi üzerine sulh hâkimi gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Eğer hâkim yapının tamamlanabileceğine kanaat getiriyorsa sona erme talep edilmiş olsa dahi hâkim süre uzatma kararı vermelidir. Ancak süre uzatılması talep edilmişse hâkim sona erme kararı verme yetkisi yoktur. Süre, talep üzerine yeniden uzatılabilir. Eğer kat irtifakı mahkeme

---

<sup>37</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.421

<sup>38</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.421.

kararı ile kaldırılmışsa kat mülkiyeti kütüğündeki kayıt silinir.(KMK. m.49/f.3,4) Kat irtifakı mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona ermiştir.<sup>39</sup>

## **G-KAT MÜLKİYETİNİN HÜKÜMLERİ**

### **1-Kat Maliklerinin Hakları Ve Borçları**

Kat maliklerinin hakları ve borçları, KMK 15,16 ve 18–26. Maddelerinde düzenlenmiştir. 15. ve 16. maddelerde kat maliklerinin hakları, 18–26 maddeleri arasında ise kat maliklerinin borçları düzenlenmiştir.

#### **a)Kat Maliklerinin Hakları**

Kat maliklerinin haklarını düzenleyen maddelerde kat maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki hakları ve ortak yerler üzerindeki hakları ayrımı yapılarak inceleme yapılmıştır.

#### **(1)Bağımsız Bölüm Üzerindeki Haklar**

Kat mülkiyeti Kanununa göre, kat malikleri kendilerine tesis edilen bağımsız bölüm ve eklentileri üzerinde tek başlarına bağımsız bir mülkiyet hakkına sahiptirler(KMK m.6/I,15.m). Yani Kat Mülkiyeti Kanunuyla getirilen istisnalar dışında, kural olarak Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere (kullanmak, kiraya vermek, bir hakla takyit etmek, ferağ etmek) kat malikleri de sahiptirler. Kat maliklerinin sahip olduğu bu hakların tek istisnası, bağımsız bölümler üzerinde diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşamayacak irtifak hakları kuramamalarıdır.<sup>40</sup>

Kat mülkiyetinin diğer mülkiyet kavramlarından ayrılmasının sebebi maddede geçen “bu kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla” ifadesidir. Örneğin bir kat maliki kendi bağımsız bölümünün dışındaki bir bağımsız bölümdeki bozukluğun giderilmesi için kendi bağımsız bölümüne girilmesi gerekiyorsa buna izin vermek

<sup>39</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.516,517.

<sup>40</sup> AKINTÜRK, a.g.e. s.422, AYBAY/SANAL, a.g.e. s.109.

zorundadır. Tek başına malik olduğu gerekçesiyle izin vermeme hakları bulunmamaktadır.<sup>41</sup>

Kat malikleri, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet haklarının korunmasıyla ilgili her türlü koruma yollarına başvurabilirler. Örneğin istihkak ve zilyetlik davalarını, hatta bu bölümlerle ilgili olmak üzere tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabilirler.<sup>42</sup>

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerine bağlı eklentilerin de tek başına maliki sayılırlar, dürüstlük kurallarına uymak ve diğer kat maliklerine zarar vermemek şartıyla mülkiyet hakkının sağladığı imkânları eklentiler üzerinde de kullanabilirler.<sup>43</sup>

## **(2)Ortak Yerler Üzerindeki Haklar**

KMK m. 16 uyarınca kat malikleri, ortak yerler üzerinde müşterek mülkiyet esaslarına göre maliktirler. Ancak buradaki müşterek mülkiyet kavramı klasik müşterek mülkiyet kavramı ile aynı değildir. Klasik müşterek mülkiyette her paydaşın kendi payı üzerinde, kural olarak, bağımsız bölümlerde malikin hak ve yetkilerine sahiptir ancak kat maliklerinin yetkileri bu kadar geniş değildir. Örneğin, bir paydaş payını devredebilir ancak kat maliki kendi arsa payı oranında müşterek malik olduğu ortak yere ilişkin hakkını devredemez zira ortak yerlerin akıbeti bağımsız bölüme bağlıdır.<sup>44</sup>

Eğer yönetim planlarında aksine bir hüküm yoksa, her kat maliki ortak yerleri, arsa payı oranında kullanma hakkına sahiptir. Ancak niteliği gereği asansör, çatı gibi yerlerden her kat maliki, arsa payı ne olursa olsun, eşit olarak kullanma hakkına sahiptir. Bunun aksine sözleşme yapılamaz.<sup>45</sup>

KMK.16. maddede sayılan genel kömürlük, garaj, teras ve çamaşır kurutma alanları ise kat maliklerinin arsa payları oranlarında kullanılabilir. Kanımca bu

---

<sup>41</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e.,s.173.

<sup>42</sup> AKINTÜRK, a.g.e. s.423.

<sup>43</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e., s.174.

<sup>44</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e., s. 176.

<sup>45</sup> ERTAŞ, a.g.e. s.429,430 .

düzenleme çokta uygulanabilir bir düzenleme değildir. Arsa payı %5 olan bir kimsenin terasın da %5'lik kısmından yararlanabilmesi terasın fiziki olarak bölünmesine bağlıdır. Terasın %5, %10 vs. gibi bölümlere ayrılması teraslık özelliğini kaybetmesi demektir. Ya da çok bağımsız bölümlü binalarda terasın bölünmesi hiç kullanılmaması anlamına gelmektedir. Kömürlük ve çamaşır kurutma alanları için de aynı durum söz konusudur.

KMK. 33. maddede kat maliklerine ortak yerlerden yararlanmalarının engellenmesi halinde dava hakkı ve şikâyetlerini kat malikleri kuruluna götürme hakkı tanınmıştır. Kat malikleri kurul kararına karşı da sulh hukuk mahkemesine itiraz edebilir.

Kat malikleri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını almak koşuluyla ana taşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırabilir. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluk ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar veriyorsa ve acilen onarılması gerekiyorsa mahkeme tarafından ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğuna kanaat getirilirse, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.(m.19/II) <sup>46</sup>

### **b-Kat Malikinın Borçları**

Kat maliklerinin borçları KMK. 18–26. Maddelerinde düzenlenmiştir.

Kat maliklerinin borçları belirlenirken Kat Mülkiyeti Kanunu bir binada oturanlar arasındaki komşuluk ilişkilerinin özel niteliğini ön plana alarak bunlar arasında huzur ve sükûnun ve barış halinde yaşamının sağlanması maksadı ile ayrıntılı hükümler koymuştur.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> AKINTÜRK, a.g.e. s.424.

<sup>47</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.519.

## **(1)Mülkiyet Hakkını Kullanmada Özen**

KMK madde 18' e göre kat malikleri ve bağımsız bölümleri kullanan diğer şahıslar, bağımsız bölümleri, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken, dürüstlük kurallarına uymak, birbirini rahatsız etmemek, haklarını çiğnememek, yönetim planlarına uymak zorundadırlar.

Kat malikinin bağımsız bölüm ve ortak yerlerdeki mülkiyet hakkını, özenle, dürüstlük kurallarına uygun kullanma borcu, TMK. M.737 m. İle aynı amacı taşımaktadır. Dolayısıyla kat malikinin bu borca aykırı davranışı, kendisini TMK. 730. m.ye göre sorumlu kılar. Bu şahısların diğer kat maliki veya bunların bağımsız bölümlerini kullananların KMK 18. maddedeki ilkelere aykırı davranışları halinde uğrayacakları zararlar karşısında hakları, KMK' da düzenlenmemiştir. Bu şahıslar TMK 730. Maddesinin tanıdığı hukuki imkânlardan yararlanabilirler.<sup>48</sup>

## **(2)Bağımsız Bölümleri KMK ya Uygun Kullanma**

### **i-Bağımsız Bölüm Ve Eklentisini Özgülenme Amacına Uygun Kullanma Yükümlülüğü**

KMK 12. maddesine göre kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına bağımsız bölümün niteliği kaydedilir. Niteliği kütükte belirtilen bağımsız bölümü özgülediği amaca uygun olarak kullanma yükümlülüğü gereği Kat Mülkiyeti Kanunu, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak kaydedilmiş olan bağımsız bölümün çeşidinin değiştirilmesini bazı hallerde tamamen yasaklamış, bazı hallerde ise kat malikleri kurulunun oy birliği ile vereceği karara bağlamıştır. Uygulamada kat mülkiyetine ilişkin anlaşmaların en fazla yaşandığı konu bu konu olduğundan Yargıtay'ın bu konuya ilişkin içtihatları oldukça fazladır.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> ERTAŞ, a.g.e. s.430.

<sup>49</sup>“ Tapuda mesken olan bağımsız bölümün, hayvan teşhis ve tedavi kliniği olarak kullanımına son verilmesi gerekirken, insanların hastalıklarının teşhisinin yapıldığı doktor muayenehanesi gibi kabulü ile davanın reddi doğru değildir.” (Y. 18. H.D. 22/04/1996 T., 1996/3713 E., 1996/4283 K.); Depo nitelikli bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılması, kat maliklerinin iznine bağlı değildir.(Y. 18. H.D., 12/06/2002 T., 2002/5572 E., 2002/6755 K.) (www.kazanci.com)

KMK. 24. maddeye göre tamamen yasaklananlar; mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı kurulmasıdır. Oybirliği şartı aranan haller ise, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar kulüp, dans salonu gibi eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri, imalathane, boyahane, basımevi, dükkân galeri ve çarşı gibi yerlerin kurulmasıdır.<sup>50</sup>Burada sayılan sağlık müesseseleri sınırlayıcı değildir.<sup>51</sup>

Yukarıda izah edilen oybirliği kararının yeni maliklerce de bilinmesi için alınan kararlar her bağımsız bölümün kütük sayfasına kaydedilir. Bu kayıt sayesinde, alınan kararın yeni kat maliklerine karşı ileri sürülmesi amaçlanmıştır, ancak bu kaydın bağlayıcı olan kararı açıklamaktan öte bir işlevi yoktur.<sup>52</sup>

Kat mülkiyeti kanunu 24. maddeye aykırı kullanım sebebiyle, kat malikleri ile birlikte kiracısı aleyhine de dava açılıp açılmayacağı tartışma konusudur. Mesela 24. maddeye aykırı kullanım sebebiyle kiracıya tahliye davası açılıp açılmayacağının net bir cevabı yoktur.

ERTAŞ' a göre kira akdine taraf olmayan kat maliklerinin, kiracının tahliyesini talep edemezler ancak, KMK m. 33/1 fıkrasına göre kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünden, kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlülüklerin yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya malikleri hâkimden müdahale talep edebilirler. Nitekim 5. HD' nin yerleşmiş içtihadı, kiracı aleyhine tedbir ve tahliye talep olunabileceği şeklindedir.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> “Kat Mülkiyeti Kanunu 24. maddesi uyarınca bir binadaki bütün kat malikleri oybirliği ile karar verdikleri takdirde kütükte mesken olarak kaydedilen bağımsız bölümün sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, galeri ve çarşı gibi yerler şeklinde kullanılabilmesi mümkün olabilir” Y.18. H.D. 12/12/1996 T., 1996/10337 E.,1996/11129 K.; Y.18. H.D., 01/07/1996 T., 1996/5936 E., 1996/6577 K.; Y.18. H.D., 4/07/1995 T., 1995/7122 E., 1995/7929 K.(GERMEÇ, a.g.e., s.707,708)

<sup>51</sup> ERTAŞ, a.g.e. s.431.

<sup>52</sup> OĞUZMAN, a.g.e., s.523.

<sup>53</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.434, Y. 5.H.D. 25/05/1972 T., 1972/5432 E., 1972/5430 K.; GERMEÇ, a.g.e.,s.757.

Kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde hayvan besleyip besleyemeyecekleri de uygulamada sıkça karşılaşılan sorunlardan biridir. KMK 15. Ve 24. maddelerinde bu hususta açık bir yasak yoktur. Ancak böyle bir yasak, yönetim planı ile getirilebileceği gibi, kat malikinin, kat mülkiyetine tabi bir binada hayvan beslemesi, onun KMK 18. maddedeki mülkiyet hakkını, dürüstlük kurallarına uygun kullanma ve başkalarını rahatsız etmemesi hususundaki özen gösterme yükümlülüğüne aykırı düştüğü durumlarda, bunun önlenmesi KMK 33. maddeye göre hâkimden talep edilebilir.<sup>54</sup>

### **ii-Bağımsız Bölümünde Ana Yapıya Zarar Verecek Nitelikte Onarım Ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü**

KMK 19. Maddeye göre hiçbir kat maliki, bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirlerine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir, diğer kat maliklerinin rızası aranmaz. Fakat bütün kat maliklerinin rızaları bulunmadıkça bağımsız bölümün niteliği değiştirilemez.<sup>55</sup> Kat maliki tüm kat maliklerinin onayını almadan ortak yerlerde bir değişiklik yaparsa mahkemede değişikliklerin eski hale getirilmelerine karar verilmelidir.<sup>56</sup>

### **iii-Onarım İçin Bağımsız Bölümüne Girmeye İzin Verme Ve Bölümünde Gerekli İşlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü**

KMK madde 23, kat malikini veya başka sıfatla bağımsız bölümden faydalananları, belirli bazı hallerde bağımsız bölüme giriş izni vermeye ve bağımsız bölümünde gerekli işlemin yapılmasına katlanmaya mecbur tutmuştur.

KMK m. 23/f.2'ye göre de, “anataşınmazın bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için sağlam kalan bağımsız bölümlerin

---

<sup>54</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.434.

<sup>55</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.524.

<sup>56</sup> Y. 18. H.D., 15/11/2001 T., 2001/9601 E., 2001/10396 K., (GERMEÇ, a.g.e., s.502)

içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar. Bağımsız bölümüne girilmesine izin verilmesi dolayısıyla kat malikine veya orada oturan kişiye bir zarar verilirse, bu zararı, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.(KMK m.23/f.3)<sup>57</sup> Bu borcu yerine getirmeyen kat maliki aleyhine sulh mahkemesinde KMK. m.33 uyarınca dava açılabilir.

### **c-Ana Taşınmaz Ve Ortak Yerlerle İlgili Yükümlülükler**

#### **(1)Ana Taşınmazın Bakımı, Mimari Durumu İle Güzelliği Ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü**

KMK. 19. maddeye göre kat malikleri ana taşınmazın bakımını sağlamaya, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdur.

Bu maddede son değişiklik 5711 sayılı yasayla yapılmıştır. Bu ilave de dâhil olmak üzere, maddede düzenlenen borç “kaçınma borcu” dur. Kat malikleri yapının mimari durumunu bozacak, güzelliğini olumsuz olarak etkileyecek, sağlamlığına dokunacak eylemlerden kaçınacaklardır. Bu borca aykırı hareke edilmesi halinde kat maliki, diğer kat maliklerine karşı sorumlu olacaktır. Bu aykırı hareketler kiracıya aitse onlarda müteselsil sorumlu olarak doğrudan dava edilebilirler.<sup>58</sup>

KMK. 19. m/2.fıkrası bir kat maliki tarafından ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana ve boya yaptırılmasını, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasına bağlamıştır. Ancak ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiği ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.

---

<sup>57</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.525.

<sup>58</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.129.



## (2)Genel Giderlere Katılma Borcu

Kat mülkiyetine çevrilmiş olan taşınmazda bütün kat maliklerini ilgilendiren genel hizmetler dolayısıyla masraflar yapılması doğaldır. Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesi bu genel hizmet giderlerinin neler olabileceğine dair hükümler getirmektedir.<sup>59</sup> Bir arsa üzerinde birden çok yapı varsa, yapılardan her birine ilişkin ortak giderler sadece o yapıdaki kat malikleri tarafından karşılanır. Ancak bütün yapılar için ortak kullanım alanlarına ilişkin giderlere kat maliklerinin tamamı katlanmak zorunda kalacaktır.<sup>60</sup>

KMK m.20' ye göre kat malikleri, aksine sözleşme yoksa, anayapının sigorta primlerinden, anayapının ortak yer ve tesislerinin bakım, korunma, onarım ve bunlarla ilgili her türlü işletme ve personel giderlerinden, arsa payı oranında sorumludur. Yönetim planında giderlere katılma borcu hakkında, arsa payı yerine başka bir ölçü konulabilir. Ancak Yargıtay'ın aksine kararları da vardır.<sup>61</sup>

Bir kat maliki ortak yerler ve tesislerden istifade hakkından feragat ederek veya bağımsız bölümün konumu dolayısıyla bunlardan faydalanamadığı, bunlara ihtiyacı olmadığını beyanla, ortak giderlere katılmaktan imtina edemez.(KMK m.20) Örneğin zemin kattaki bağımsız bölüm maliki, çatıdaki tamirattan veya asansörden istifade etmediği gerekçesiyle bunların masraflarına katılmaktan kaçınmaz.<sup>62</sup> Ancak 43. madde çerçevesinde yapılan lüks tesislerin masraflarından, karara katılmayarak kaçınması mümkündür.

### **KMK m. 20/f.1' e göre, genel giderlere şunlar girmektedir:**

- **Anataşınmaz sigorta ettirilmişse, sigorta primleri:**

KMK. 21. maddeye göre kanun kat maliklerine anataşınmazı sigorta ettirme yükümlülüğü yüklememiştir. Fakat kat malikleri kurulu anataşınmazın belirlenecek

---

<sup>59</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.528.

<sup>60</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, a.g.e., s.182.

<sup>61</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.437.

<sup>62</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.437

bir değer üzerinden sigorta ettirilmesine karar verebilir. Anataşınmazın sigorta ettirilmesi, bütün kat maliklerinin yararına ana taşınmazın yönetimi ile ilgili bir iş olduğunda, karar için KMK m. 30' a göre kat malikleri kurulunun oy çokluğunu yeterli görmek gereklidir.<sup>63</sup>

Sigorta tazminatının malikler arasında nasıl paylaşılacağı 21. maddenin 3. ve 4. fıkralarında açıklanmıştır. Buna göre ana taşınmazın tümünün harap olması halinde sigorta tazminatı, kat maliklerinin aksine bir kararı yoksa kat malikleri arasında arsa payı oranlarına göre paylaşılır. Anataşınmazın bir veya birkaç bölümünün harap olması halinde, sigorta bedeli, hasara uğrayan yerlerin onarımına harcanmak üzere kat maliklerine arsa payları oranında ödenir. 5. fıkrada her kat malikinin anataşınmazın sigortasıyla giderilemeyecek olan zararları karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümünü kendi ad ve hesabına ayrıca sigorta ettirebileceğine değinmiştir.

- **Ortak yerlere ilişkin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım ile yönetim ve işletme giderleri**

Kalorifer tesisatının, çatının onarımı, asansörün bakımı, ortak yerlerdeki elektrik, su tesisatlarının onarım ve bakımı, ana duvarların tamiri, anataşınmazın boya ve badanası için gerekli masraflar, Ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme, ve onarımı için alınması gerekli malzeme, alet ve edevat için yapılan masraflar. Örnek olarak temizlik malzemesi, giriş kapısı için kilit, v.s. gibi, yönetici aylığı, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ücretleri gibi yönetim giderleri, ortak yerlerdeki su, elektrik sarfiyatı, kalorifer yakıt sarfiyatı gibi ortak tesislerin işletme giderleri.

- KMK m. 20/f.1 de belirtilen genel giderlere katılma payı, değişiktir.

Kat maliklerinden her biri; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, anataşınmazın sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici

---

<sup>63</sup> REİSOĞLU, a.g.e., s.88.

aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.<sup>64</sup>

Ortak giderlere katılmaya ilişkin hüküm emredici nitelikte olmadığından, kat malikleri yönetim planıyla ya da oybirliği ile alacakları bir kararla farklı ve değişik bir katılım oranı kabul edebilirler.<sup>65</sup>

### **(3)Kat Maliklerinin Borçlarının Yaptırımı**

Kat mülkiyeti kanunumuzda malikler arasında çıkabilecek uyuşmazlıkları çözmek, maliklerin birbirlerinin haklarına saygı göstermesini sağlamak için özel kural ve yaptırımlar düzenlenmiştir.

#### **i-Ortak giderlerin dava ve icra takibi yolu ile ödettirilmesi**

Giderlerden doğan borcunu ödemeyen ya da avans vermeyen kat malikine karşı, öteki kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından dava açılabilir veya icra kovuşturması yapılabilir. Kat malikleri tarafından açılacak dava, bütün alacak içindir. Bu dava veya icra takibi sonucunda tahsil edilen para, yönetime verilecektir. Giderlere katılma payını veya avans borcunu zamanında ödemeyen kat maliki, geciktiği günler için 5711 sayılı yasa değişikliğinden önce yüzde 10 gecikme tazminatı ödemekteyken, değişiklik sonrası aylık yüzde beş gecikme tazminatı öder.<sup>66</sup>

#### **Kat Maliklerinin Mahkemeye başvurabileceği Haller;**

—Üstüne düşen borçları yerine getirmeyen kat maliki veya onun bağımsız bölümünü devamlı kullanan kişilere karşı, zarara uğrayan kat malikleri tedbir alınması için sulh hukuk mahkemesine başvurabilir. Bağımsız bölümü devamlı kullanan kişilerde aynı şekilde tedbir alınması için mahkemeye başvurabilir.

—KMK. 28 ve 33. maddelerine göre kat malikleri katılmadıkları veya muhalif kaldıkları kat malikleri kurulu kararlarının iptalini, karara olumlu oy veren

---

<sup>64</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.532.

<sup>65</sup> AKINTÜRK, a.g.e., s.428.

<sup>66</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., .s.148.

kat maliklerine karşı, Sulh Hukuk mahkemesinde dava açmak suretiyle isteyebilirler. Yönetim planının hakkaniyete aykırı hükümlerinin iptali için de değişiklik teklifinin kat malikleri kurulunda görüşülüp olumsuz karara bağlanması halinde dava açılabilir.

—KMK. m.34 uyarınca, kat malikleri kurulunca bir yönetici atanamaz ise, her kat maliki mahkemeden bir yönetici atanması için talepte bulunabilir.

—KMK. m.47 uyarınca harap olan bağımsız bölümü yeniden inşa ettirmeyen kat malikinin mülkiyet hakkının, diğer kat maliklerine devri, hâkimden talep edilebilir.<sup>67</sup>

## **ii-Gecikme Tazminatı**

2814 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile gider ve avans borcu, aylık %10 temerrüt faizine bağlanmıştır. Ancak 5711 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran %5' e indirilmiştir. KMK. 20. m/2 fıkrasında sadece kat malikinden söz ediliyorsa da 22.m/2. Fıkrasında bağımsız bölümü devamlı surette kullanan kişilerin de gecikme tazminatından müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmektedir.<sup>68</sup>

## **iii-Ortak gider payının kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili**

Ortak giderlerden payına düşen miktarı ödemekle yükümlü olan, kat malikidir. Ancak KMK. 22. maddenin 2814 sayılı kanunla değişik şekline göre, kat malikinin payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerden birinde kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulmuştur. Fakat kiracının sorumluluğu bağımsız bölümde oturduğu süre ve ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülecektir. Kat malikinin ortak gider payını kira borcuna mahsuben rızası ile ödemeyen kiracıya karşı dava açılarak bu miktarın tahsili sağlanabilir.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.442.

<sup>68</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.441.

<sup>69</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.535.

#### **iv-Kanuni İpotek Hakkı**

Kanuni İpotek Hakkının kullanılabilmesi bazı şartların varlığına bağlıdır. Kat maliki veya bağımsız bölümden faydalanan kişi gider ve avans borcunu dava ve icra takibine rağmen ödememişse, kat malikinin borcu mahkemece tespit edilmişse kanuni ipotek hakkı kullanılabilir.<sup>70</sup> Kanuni ipoteğin tescil talebini yönetici ya da kat maliklerinden herhangi biri yazılı olarak isteyebilir.<sup>71</sup> Kanuni İpotek hakkında ipotek alacaklısı olarak, borçlu dışındaki kat maliklerinin adları yazılır ancak bu zor olduğundan sadece “kat malikleri” yazılması da yeterlidir.<sup>72</sup>

#### **v-Bağımsız bölüm mülkiyetinin devrini talep**

KMK madde 25’e göre, kat maliki yasanın kendisine yüklediği borç ve yükümlülükleri sürekli olarak yerine getirmeyerek, kat mülkiyeti ilişkisini çekilmez kılarsa, madde de belirtilen şartların varlığı halinde bağımsız bölümü elinden alınabilecektir. Bağımsız bölümün devrinin talep edilebilmesi için; kat maliki borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemiş olmalı, bu yüzden diğer kat maliklerinin hakları çiğnenmiş olmalı, bu durum diğer kat malikleri açısından çekilmez bir hal almış olmalı, bu üç koşulun varlığına kat malikleri kurulunca karar verilip dava açılmasına karar verilmeli, bu karar üzerine de kat malikleri dava açmalıdırlar.<sup>73</sup>

Kanun bazı hallerde çekilmezliğin varlığını araştırmaya gerek duymaksızın kabul etmektedir. Bu hallerin varlığı tespit edildiğinde hâkimin çekilmezliği takdir etmesine gerek duyulmamaktadır. 25. maddenin 3. fıkrasında takdire gerek kalmaksızın çekilmezlik oluşturan haller sayılmıştır; **1-Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında 2 takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılması** **2- Anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk hâkimi tarafından 33. madde gereğince verilen hükme rağmen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarının ihlal edilmesi.**

---

<sup>70</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e., s.211.

<sup>71</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.536.

<sup>72</sup> Tapu ve Kadastro dn. Md. İzahnamesi sah.35.

<sup>73</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e.,s.183.

**3-Kat malikinin kendi bağımsız bölümünü ahlaka adaba aykırılık oluşturacak şekilde kullanması örneğin randevu evi ya da kumarhane olarak işletilmesi.**<sup>74</sup>

2007 yılında 5711 sayılı kanunla bu hükümde de bir takım değişiklikler yapılmıştır.

Yeni düzenlemeye göre de bağımsız bölümün devri için dava açılması gerekiyor. Ancak davanın açılması için mutlaka sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerekli. Bu karara rağmen bazı kat malikleri dava açmak istemezlerse, davayı öteki kat malikleri açabilir. Eski düzenlemede çoğunluk sağlanamaz ise, isteyen her kat maliki bu tür bir kararın alınması için hâkime başvurabiliyordu. Bağımsız bölümün mülkiyetinin üçüncü kişilere devrini talep hakkını yeni düzenleme de içermemektedir.<sup>75</sup>

Davanın uzun sürme ihtimaline binaen eskiden bağımsız bölümün dava tarihindeki değeri ödenirken 5711 sayılı kanun değişikliği ile bu değer “hükme en yakın değer” olacağı kabul edilmiştir.

Hatta yeni düzenlemeye göre, hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzun ibrazı için davacılara re’sen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.<sup>76</sup>

Maddenin son fıkrasında dava hakkının düşmesi düzenlenmiştir. Burada öngörülen altı ay ve beş yıllık süreler hak düşürücü sürelerdir. Altı aylık sürenin başlangıç tarihi kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenildiği tarih, beş yıllık üst sürenin başlangıç tarihi ise “dava hakkının doğumu” olarak saptanmıştır. Burada dava hakkının doğum anı bakımından bir güçlük vardır. Zira maddenin

---

<sup>74</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.558.

<sup>75</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.440.

<sup>76</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.440.

lafzından dava sebebinin devam etmesi halinde davanın beş yıl geçtikten sonra da açılabileceği anlaşılmaktadır. Bu da çok isabetli bir çözüm değildir.<sup>77</sup>

#### **vi-Ortak gider alacağına tanınan öncelik (imtiyaz)**

KMK 22/son fıkrası ile, kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat malikinden veya diğer sorumlulardan olan alacaklarının öncelikli (imtiyazlı) olduğu kabul etmiştir.

### **H-KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ**

Kat Mülkiyeti Kanununun 46,47 ve 48. maddelerine göre kat mülkiyeti; ya kütükteki kaydın terkinin ya ana taşınmazın tamamen yok olması ya ana taşınmazın kamulaştırılması ya da ana taşınmazın harap olması ile sona erer.

#### **1-Kütükteki Kaydın Terkini**

Kat mülkiyeti kütüğündeki sicil ilgililerin istemi ile silinir. Bağımsız bölümler birden fazla kimsenin mülkiyeti altında ise, kat mülkiyetinin sona erdirilmesini maliklerin tümü yazılı olarak istemelidir. Bağımsız bölümlerin hepsinin maliki tek kişi ise, kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi için sadece onun yazılı olarak istemde bulunması yeterlidir.<sup>78</sup>

Kat mülkiyeti adi mülkiyete çevrilmek istendiği takdirde, anataşınmaza genel kütükte yeni bir sayfa açılır ve bağımsız bölümlere bağlı arsa payları oranına göre eski kat maliklerinin paylı mülkü olarak tescil edilir. Yeni açılacak sayfa ile, kat mülkiyeti kütüğünde kapatılan sayfalar ve daha önce genel kütükte anataşınmaza ait kapatılmış sayfa arasında gerekli bağlantılar kurulur. Her bir bağımsız bölüm, taşınmaz niteliğini taşımakta devam edecek, ancak bağımsız bölümlerin tek maliki yazılı talepte bulunmuşsa, ana taşınmaz kat mülkiyetinden adi mülkiyete geçebilecektir.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.184-185.

<sup>78</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.127.

<sup>79</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.567.

Ancak her durumda malikin yazılı talebiyle adi mülkiyete geçilmesi mümkün değildir. Bağımsız bölümlerden biri üzerinde üçüncü bir kişinin irtifak veya ipotek gibi bir ayni hakkı ya da şerhle kuvvetlendirilmiş bir şahsi hakkı varsa bu durumda üçüncü kişinin de muvafakat etmesi gerekmektedir. Üçüncü kişinin muvafakatiyle ya hem kat mülkiyeti hem de kayıtlayan hak kütükten silinir. Ya da kayıtlayıcı hakkın sahibi sadece kendi lehindeki kaydın hakkın aktarılmasına muvafakat edebilir. Bu durumda onun hakkı, kat mülkiyetinin sona ermesi dolayısıyla genel kütükteki yeni bir sayfaya tescil edilecek olan mülkiyet payları üzerine aktarılacak ve bu payları kayıtlamaya devam edecektir. (KMK m.46/5.f) TEKİNAY' a göre bu madde de geçen borçlu sözcüğü yanlış bir kullanımdır. Bu sözcük gayrimenkul rehinleri, gayrimenkul mükellefiyetinden doğan haklar ve kuvvetlendirilmiş şahsi haklar için kullanılabilir fakat intifa ve sükna hakları için kullanılmaz.<sup>80</sup>

## **2-Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması**

Ana taşınmazın deprem, sel, toprak kayması gibi sebeplerle arsası ile birlikte yok olması halinde kat mülkiyeti sona erer. (KMK m.46, MK. m.717) Yok olma durumunda kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılır.

## **3-Ana Taşınmazın Kamulaştırılması**

KMK. 46. maddesinin son fıkrasına göre anataşınmazın tamamının kamulaştırılması ile de kat mülkiyeti sona erer. Kamulaştırma, kamulaştırma mevzuatına göre yapılır. Her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli, bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunacak ve o bölümün malikine ödenecektir.

## **4-Ana Taşınmazın Harap Olması**

### **a-Ana Taşınmazın Tümünün Harap Olması**

KMK m.47' de kat mülkiyetinin kendiliğinden sona erme hali olarak üzerinde kat mülkiyeti kurulu binanın tamamının, yangın, deprem, çöküntü v.s. gibi sebeplerle

---

<sup>80</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.127.



harap olması halleri sayılmıştır. Binanın tamamı yok olduğunda kat mülkiyeti kütüğündeki bağımsız bölüm sayfaları kapatılır. Geride kalan arsaya genel kütükte ayrı bir sayfa açılarak, kat maliklerinin arsa payları oranında tescil edilir. .

### **b-Ana Taşınmazın Kısmen Harap Olması**

Ana yapının bir veya birkaç bölümü harap olursa, kat mülkiyeti kural olarak ortadan kalkmaz.<sup>81</sup>

Anataşınmazın tamamı değil de, yalnız bir veya birkaç bağımsız bölümü harap olmuşsa, harap olan bağımsız bölüm maliki iki yıl içinde bağımsız bölümünü yeniden yaptırmak zorundadır, yaptırmazsa, diğer kat malikleri iki yılın sona ermesinden itibaren bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının değeri karşılığında kendilerine devrini isteyebilirler. Ancak arsa payını bu şekilde devralanlar da devir tarihinden başlayarak iki yıl içinde bağımsız bölümü yeniden yaptırmazlarsa anataşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.<sup>82</sup>

KMK. 47/son fıkrasına göre harap olan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti maddede belirtilen süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde irtifaklar sütununa kaydedilir.(KMK 47/f son) Bağımsız bölüm yapılıncaya onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve kat irtifakı terkin edilir.

KMK. 47. maddenin 4. fıkrası uyarınca birden fazla bağımsız bölüm harap olmuş ve bunlardan birinin yapımı diğerinin yapılmasına bağlıysa, harap olan bağımsız bölüm malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını harap olma tarihinden itibaren altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmedikleri takdirde bildirmeyenlerin bağımsız bölümleri yeniden yaptırmak istemedikleri kabul edilir ve arsa payları, bölümlerini yaptırmak isteyen diğer kat maliklerine öncelikle değerleri karşılığında devredilir.

---

<sup>81</sup> AKINTÜRK, a.g.e. s.431.

<sup>82</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.569.

Madde 47/f. 4 son cümlesi 5711 sayılı kanunla getirilen değişikliklerden birisidir;

Anataşınmazın veya anayapının tümünün veya bir kısmının harap olması halinde durum yönetici tarafından o taşınmazın bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine, eğer yönetici yoksa bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirilir, bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olur. Bu durumdan hazine sorumlu tutulmamıştır. Böyle bir sorumluluk harap olan bir anayapı üzerindeki kat mülkiyetini iyi niyetle edinen üçüncü kişiler karşısında söz konusu olur. Görüleceği üzere Kat Mülkiyeti Kanunu burada devletin sorumluluğu hakkındaki 1007. Maddenin aksine devletin sorumluluğunu öngörmemiştir.<sup>83</sup>

## **İ-ANATAŞINMAZIN YÖNETİMİ**

Kat mülkiyetinde yönetim, anagayrimenkulün, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve tamiri ve ondan faydalanılması için gereken ve anagayrimenkul üzerindeki tasarruf işlemlerinin ve bunlara yönelik konuların dışında kalan hukuki ve fiili nitelikteki bütün iş ve işlemlerin yapılmasıdır.<sup>84</sup> Kat mülkiyeti kanunumuzun beşinci bölümünde (KMK. m.27–42) kat mülkiyetine tabi bir binanın nasıl yönetileceği, kat malikleri arasında çıkar çekişmelerinin nasıl çözümleneceği düzenlenmiştir.

Kat mülkiyetinde, yönetimin etkinlik alanı ortak yerlerdir. Ancak bağımsız bölümlerin içinde de ortak yerler vardır örneğin bağımsız bölümün içinde bulunan ana su boruları, kalorifer tesisatı ortak yerlerdendir. Bağımsız bölümlerin içinde yahut dışında olsun yönetim, bütün ortak yer ve tesisler üzerinde etki gösterecek ve onlara ilişkin olacaktır.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> AKINTÜRK, a.g.e. s. 430, 431.

<sup>84</sup> ARPACI, Abdulkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul, s.16.

<sup>85</sup> HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdulkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 1991, İstanbul.s.184.

## J-YÖNETİM PLANI

KMK. 28. maddeye göre yönetim planı anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma amacını ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ilişkin diğer konuları düzenleyen belgedir.

Kat malikleri kurulu yönetim şeklini belirlerken yönetim planına uymakla yükümlüdür. Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Hatta burada sözleşmelerin 3. kişilere karşı etkili olabildiği istisnai hallerden biri söz konusudur. Bir bağımsız bölümü yönetim planı yapıldıktan sonra iktisap eden kimse dahi bu sözleşme ile bağlıdır.<sup>86</sup>

28. maddenin 3. fıkrasına göre yönetim planı bütün kat maliklerinin oybirliği ile yapılır, ancak değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şart ve yeterlidir. Yeter sayı sağlanamadığı takdirde kat maliklerine 33. madde uyarınca mahkemeye müracaat imkânı tanınmıştır. Kat malikleri kurulunun değişiklik kararına razı olmayan kat malikleri de KMK m. 33 uyarınca mahkemeye başvurabilirler.

Yönetim planındaki hâkim tarafından değişiklik yapılması metnin ilgililerce imzalanmış sayılmasına karar verilmesi ile olur. Yönetim planının ilk defa yapılması aşamasında da hâkim “imzalanmış sayılma” kararı verebilmektedir.<sup>87</sup> Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin davalarda tüm kat maliklerinin hasım gösterilmesi gerekmektedir.<sup>88</sup>

Yönetim planı, KMK’ nın 28/1. Fıkrasında belirtilen kapsam dışında kayıtlar içerdiği takdirde, bunlar, sadece imza sahiplerini bağlar ve cüzi halefleri etkilemez. Yönetim işleri ile ilgisi olmayan kayıtların yönetim planında bulunup imza sahiplerini bağlayabilmesi, bunların emredici hukuk kurallarına ve şekil şartlarına aykırı bulunmamalarına bağlıdır.<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991 s.102.

<sup>87</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e. s.186.

<sup>88</sup> Y.18.H.D. 19/01/2009 T., 2008/10673 E., 2009/115 K. (www.kazanci.com)

<sup>89</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.102,103.

Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini emredici hükümler saklı kalmak kaydıyla Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümlerine göre yürütmek mecburiyetinde değildirler; anlayamadıkları takdirde Kat Mülkiyeti Kanununun yönetimle ilgili hükümleri uygulanacaktır.<sup>90</sup>

## **K-YÖNETİM ORGANLARI**

Kat Malikleri Kurulu; Yönetici veya Yönetim Kurulu ve Denetçi veya Denetim Kurulu'ndan oluşur.

### **1-Genel Kurul- Kat Malikleri Kurulu**

KMK. 32. madde gereğince kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün yönetimine ilişkin ilkeleri belirleyen bir organdır. Kat malikleri, yönetici ve denetçiler arasındaki ihtilaflar bu kurulca çözülür ve karara bağlanır. Kat malikleri kurulunun kararları, kat maliklerini, kat maliklerinin külli ve cüz'i haleflerini, yönetici ve deneticileri bağlar. Kat malikleri kurulu yönetim görevini yerine getirirken uyacağı sıra; kanunun emredici hükümleri, sözleşme, yönetim planı ve diğer kanun hükümleridir.<sup>91</sup>

#### **a-Oluşumu ve Yetkileri**

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinden oluşur. Her kat malikinin arsa payı ne olursa olsun, kurulda bir oy hakkı vardır. Arsa payı oranı küçük olan oy hakkından mahrum bırakılmazken, arsa payı oranı büyük olan fazla oya hak kazanmaz.<sup>92</sup>

Birden fazla bağımsız bölümü olan kimse her bağımsız bölüm için bir oy kullanabilir, ama kaç bölümü olursa olsun, kullanabileceği oy sayısı tüm oyların üçte birinden fazla olamaz. Bu hükmün amacı kat maliklerinden sadece birinin tek başına çoğunluğu oluşturmasının önüne geçmektir. Bir bağımsız bölüm üzerinde birden fazla kişinin mülkiyeti varsa bunları kat malikleri kurulunda vekil edecekleri biri temsil eder. Kat maliki kendisini ilgilendiren bir kararın alınmasında oy kullanamaz. Kat maliki oyunu vekili aracılığıyla da kullanabilir ancak aynı kişi oyunun üçte

---

<sup>90</sup> REİSOĞLU, Safa, Kat Mülkiyeti, Ankara Üniv. Siyasal Bilgiler Fakültesi Ankara, 1967.

<sup>91</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e. s.188.

<sup>92</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e. s.189.

birinden fazlasının kullanılması için vekil atanamaz. Bu kural uyarınca, örneğin 15 bağımsız bölümden oluşan bir taşınmazın kat malikleri kurulunda vekil eliyle oy kullanılacaksa vekil ancak beş maliki temsil edebilir.<sup>93</sup>

### **b-Genel Kurul Toplantısı**

Kat malikleri kurulu olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan toplantı yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse her takvim yılının ilk ayı içinde yapılır. Bu hususlar KMK m.29 da belirtilmiştir. Olağanüstü toplantı ise, yönetim planında öngörülen zamanların dışında ya da takvim yılının ilk ayının dışında yapılan toplantılardır.<sup>94</sup>

Önemli bir sebebin varlığı halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin talebi üzerine genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü toplantıya çağrı için, toplantı tarihinden en az 15 gün önce, toplantı sebebini bildiren bir yazının kat maliklerine imza karşılığı verilmesi veya taahhütlü mektupla gönderilmesi gereklidir.(KMK. m.29/f.2) Kanun belirtmiyorsa da yönetim planında toplantı tarihi belirtilmeyen normal toplantılar için de bu esas kıyasen uygulanmalıdır.<sup>95</sup>

Toplantı nisabı, kat maliklerinin arsa payı ve sayısı bakımından çifte çoğunluğudur. İlk toplantıda bu ekseriyete ulaşılmamışsa, ikinci toplantı en geç 15 gün sonra yapılır.(5711 sayılı Kanunla değişik KMK. m.30/f.2) İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden de az olamaz. (KMK. m.29/f.3, 5711 sayılı kanunla eklenen 2. cümle) Bu ikinci toplantı için, kanundaki istisnalar hariç toplantı nisabı aranmaz.(KMK. m.30)

Birinci toplantıda pay ve paydaş çoğunluğu sağlanamaması halinde ikinci toplantıda herhangi bir toplantı nisabının aranmayacağı kuralı, olağan kat malikleri kurulu toplantıları için geçerli sayılmalıdır. Olağanüstü kurul toplantılarında ikinci toplantılar içinde pay ve paydaş çoğunluğu, toplantı nisabı için aranmalıdır. Aksi

---

<sup>93</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.211.

<sup>94</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e., s.188.

<sup>95</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.541.

takdirde bu yolla kat malikleri, azınlığın oldubitti şeklinde kararları ile karşılaşabilirler.<sup>96</sup> Genel kurulda alınacak karar bir kat malikini doğrudan doğruya ilgilendiriyorsa, bu kat maliki, toplantıya katılabilirse de oya katılamaz.(KMK. m.31) Genel kurul kararları, sıra numaraları, sayfaları noterce mühürlenmiş ve tasdik edilmiş bir deftere yazılarak kat maliklerine imzalatılır.(KMK. m.32/f.4) Karara muhalefet edenler, muhalefet sebebini belirterek imza ederler.<sup>97</sup>

### **c-Kararları**

İlke olarak kat malikleri kurulu kararlarını, toplantıya katılanların oyçokluğu ile alır.(m.30) ancak kat malikleri kurulu bazı kararlarını çifte ekseriyetle, bazılarını 4/5 oyçokluğu ile nihayet bazılarını da tüm kat maliklerinin oybirliği ile alabilir.

Kat malikleri kurulunun kararları, (karara iştirak etmiş olsun veya olmasın) bütün kat maliklerini ve kat maliklerinin külli ve cüz'i haleflerini, yönetici ve denetçilerini bağlar. Şüphesiz kat malikleri kurulu kararlarının yönetici ve denetçileri de bağlaması onların görevlerinden çıkan bir sonuçtur.<sup>98</sup>Bu suretle, bir bağımsız bölümü, miras veya satış, bağışlama, trampa yoluyla devralanlar dahi, kat malikleri kurulunun kendilerinden önce vermiş olduğu kararlara uymak zorundadırlar. Kat malikleri kurulunun verdiği karara razı olmayanlar Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 33. Maddesi gereğince, karar aleyhine sulh hâkimine başvurabilirler.<sup>99</sup>

### **(1)Çifte Çoğunluk Aran Kararlar**

Aşağıdaki kararlar, ancak kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çokluğu ile alınabilir.

---

<sup>96</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.445.

<sup>97</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.543, Y. 18.H.D. 11/11/1997, 1997/8142 E., 1997/10622 K. (www.kazanci.com)

<sup>98</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, a.g.e., s.190.

<sup>99</sup> REİSOĞLU, a.g.e, s.114.

- Ortak yerlerde faydalı yenilik ve ilavenin yapılması kararı, KMK. m.42/1.fikrası uyarınca ancak ortak yerlerden yararlanmayı kolaylaştırmak ve artırmak amacıyla alınır. Bu kararlar gereği yapılan masraflar, yenilik ve ilavelerden faydalananlar arasında faydalanma oranına göre bölüşülür.<sup>100</sup>

Bir kat malikinin sadece kendisinin yararlanabileceği bir yenilik ve ilavenin ortak yerde yapılması, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasına bağlıdır.(KMK. m.19) Buradaki pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılacak yenilik ve ilaveler ise, 42. maddede belirtildiği gibi “ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulması veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak yenilik ve ilavelerdir.”<sup>101</sup>

- Kat Mülkiyeti Kanunu 42. Maddesi 4. ve 5. fıkrası uyarınca anagayrimenkulün ısıtma sisteminin değiştirilmesi ya da ısı yalıtımı yapılması kat maliklerinin birinin isteği üzerine kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar ile yapılır. Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır. Karara katılsın, katılmasın bütün kat malikleri bu değişikliğin yol açacağı masrafları, arsa payları oranında karşılamak zorundadır.
- Özürlülerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla, proje tadili sayı ve arsa çoğunluğu gerektirir.(KMK. 42/f.2)
- Yönetici seçimi kararı(KMK. m.39/f.4)
- Denetçi seçimi kararı(KMK. m.41/f.2)
- KMK. m. 25 çerçevesinde bağımsız bölümün devri kararı, aksi kararlaştırılmış olmadıkça sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınır.

---

<sup>100</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.446.

<sup>101</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.446.

## **(2)Beşte Dört Çoğunluk Aranan Haller**

KMK madde 28, beşte dört çoğunluk aranan hallerden biri olan yönetim planının değiştirilmesine ilişkindir. Yönetim planı kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebilir. Diğer beşte dört çoğunluk aranan hal ise madde 19 uyarınca kat maliklerinin anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler yapması, değişik renkte dış badana veya boya yaptırmasıdır. Bu durumda gerekli olan beşte dört onay yazılı olmalıdır.

## **(3)Oybirliği ile Alınabilecek Kararlar**

- KMK'nın 24. Maddesinin 2. Fıkrasında mesken olarak kullanılan bağımsız bölümün eğlence ve toplantı yeri, gıda ve beslenme yeri, imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri veya çarşı gibi yer haline getirilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliğini şart koşmuştur.<sup>102</sup>
- Anataşınmazın bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi anataşınmazla ilgili tasarruf işlemleri için kat maliklerinin oybirliği gerekir.(KMK. m.45)
- Anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri için bütün kat maliklerinin oybirliği gerekir.(KMK. m.45)
- Anataşınmaza yeni bağımsız bölüm eklenmesi için kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar vermesi gerekir.<sup>103</sup>
- Toplam İnşaat alanı 2000 metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat malikleri kurulunun oybirliği

---

<sup>102</sup> Y. 5.H.D. 14/09/1987 T., 1987/11475 E., 1987/14312 K.(ÖZDEMİR, Durmuş, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı, Ankara, Adil Yayınevi, 2001, s.433)" Mesken cinsli bağımsız bölümün oybirliği olmaksızın işyeri olarak kiraya verildiği ve kiraya verilen yerde mobilya teşhir salonu(galeri) açıldığı, mahkemece bu bağımsız bölümün mesken biçimine dönüştürülmesine karar verilmesinin doğru olduğu"

<sup>103</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR a.g.e., s.544.



ile karar vermesine bağlıdır.(Kat mülkiyeti Kanununun 18.04.2007 T. Ve 5627 sy. Kanunla değiştirilmiş 42. Maddesinin dördüncü fıkrası)<sup>104</sup>

#### **d-Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali**

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali hususu KMK. 33. Maddede düzenlenmiştir. Kat malikleri kurulu kararına katılmayan veya katılıp da muhalif kalan her kat maliki, bu kararların kanuna, yönetim planına, hakkaniyet ilkelerine aykırı olduğu gerekçesi ile Sulh hukuk Mahkemesine iptal için dava açabilir.

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası 634 sayılı KMK' da bir süreye bağlanmamış idi. 5711 sayılı kanun ile KMK. 33. maddede yapılan değişiklik ile “kurul toplantısına katılan ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak 1 ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak 1 ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesine iptal davası açabileceği” öngörülerek bu davalar bir süreye tabi kılınmıştır.<sup>105</sup> İptal davası yöneticiye değil karara olumlu oy veren kat maliklerine karşı açılır.

ERTAŞ' a göre karara olumlu oy vermiş olsalar dahi kat malikleri, emredici hukuk kurallarına aykırı kurul kararlarının iptalini talep edebilmelidir. İptal davası için, karara olumlu oy vermemiş olma şartını, emredici nitelikte olmayan hukuk kurallarını ihlal eden kurul kararlarına münhasır saymak gereklidir. Kat malikleri kurulunun toplantı usulleri, toplantı ve karar nisabına ilişkin hükümleri, emredici niteliktedir.<sup>106</sup>

33. maddenin 1. fıkrasına göre kat malikleri kurulu kararlarının iptalini sadece kat malikleri değil, bir kat malikinin bağımsız bölümünü daimi surette kullanan ve kararların iptalinde özel bir yararı bulunan kişiler de dava edebilirler.

---

<sup>104</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.447.

<sup>105</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.447.

<sup>106</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.447.

## **2-Yönetici veya Yönetim Kurulu**

### **a-Seçimi**

34. maddeye göre yönetici kat malikleri kurulu tarafından sayı ve arsa bakımından çifte çoğunlukla bir yıl için seçilir. En az sekiz bağımsız bölümü olan binalarda yönetici seçimi mecburidir.

Yönetici seçimi gerekmeyen hallerde kat malikleri yönetimde anlaşamazlarsa veya yöneticinin seçilmesi gerekirken kat malikleri kurulu bir yönetici atayamazsa kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, yönetici sulh hukuk mahkemesince tayin olunur.(KMK. m.34/f.6)

Mahkemenin atadığı yönetici, kat maliklerinin seçtiği yöneticinin bütün yetkilerine sahiptir. Mahkemece atanan yönetici, bu atamadan altı ay geçmedikçe değiştirilemez. Ancak 34. Maddenin 7. fıkrasına göre değiştirilmesini gerekli kılan haklı bir sebep ortaya çıkarsa, mahkeme, kat malikleri kuruluna yöneticiyi değiştirmesi için izin verebilir. Gerektiği takdirde malikler, altı aylık süre geçmeden, mahkemeden kendi seçtiği yöneticiyi değiştirmesini isteyebilirler. Hâkim talebi haklı bulursa, yöneticiyi her zaman değiştirebilir.(KMK m.33)<sup>107</sup>

Genel giderler için toplanan avans paralarının keyfi olarak kullanılmasına karşı bir tedbir alınması için yöneticiden sözleşme yapılırken ya da sonradan bir teminat göstermesi istenebilir.<sup>108</sup>

### **b-Görevi**

Yönetici genel olarak taşınmazı idare eder. Kat malikleri kurulu tarafından alınan kararları yerine getirir. 2814 sayılı kanunla değişik KMK 37. madde gereğince yönetici, bir işletme projesi hazırlar ve yıllık tahmini gelir ve giderleri, kat maliklerine düşecek tutarı ve giderleri karşılamak üzere avans miktarını belirler.

---

<sup>107</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.548.

<sup>108</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR a.g.e. s.549.

Projeye kat malikleri 7 gün içinde itiraz ederlerse durum kat malikleri kurulunda incelenir gerekirse yeni bir proje hazırlanır.<sup>109</sup>

Yöneticinin görevleri, KMK. m.35'te ayrıntılı olarak sayılmıştır. 35. maddeye göre: Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir. Yönetim planında aksine hüküm olmadıkça yönetici; Kat malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirir, anataşınmazın gayesine uygun olarak kullanılması korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri alır, ana taşınmazı sigorta ettirir, anataşınmazın genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda parayı toplar ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplar; anataşınmazın yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemeleri kabul eder, yönetim dolayısıyla doğan borçları öder ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralari toplar, anataşınmazın tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder, anataşınmazı ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirleri alır, anataşınmazın korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirleri, onlar adına alır, Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapar ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirir, topladığı paraları ve avansları yatırır ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat ana gayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırır, Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırır.

Ana gayrimenkulün genel yönetimi dışında kalan işler için, yöneticinin aktif ve pasif dava ehliyeti yoktur. Örneğin, kat malikleri kurulu kararına karşı açılacak davalarda husumet yöneticiye değil, kararı alan, olumlu oy veren diğer kat maliklerine yöneltilmelidir. Aynı şekilde ana gayrimenkulü inşa eden müteahhide karşı, ana gayrimenkuldeki eksiklikler ve ayıplar için yönetici dava açamaz.<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup> ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Basımevi, Ankara, 2008, s.269.

<sup>110</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.450.

Ana gayrimenkulün genel yönetimiyle ilgili olmayan hususlarda, yönetici, ancak kat malikleri kurulunun kendisine temsil yetkisi vermesi halinde temsilci sıfatı ile dava açabilir. Yöneticinin yasadan doğan, kat maliklerini temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda aktif ve pasif husumet ehliyeti vardır<sup>111</sup>

KMK. 39. maddede yöneticinin hesap verme yükümlülüğünden söz edilmiştir, yönetici, kat malikleri kuruluna, yönetim planında tespit edilmiş bulunan zamanlarda anataşınmazın genel gelir ve giderlerinin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetim planında bir tarih belirlenmemişse, yönetici her yıl Ocak ayında hesap verir. Kat maliklerinin sayı itibarıyla yarısı isterse, yönetici her zaman hesap vermeye mecburdur.

### **c-Hak ve Sorumlulukları**

KMK. m.40/1.fıkrasına göre yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki, bir vekâlet ilişkisi olarak kabul edilmektedir.

Yönetici yönetim planında veya sözleşmede belirlenen ücrete hak kazanır. Yönetim planında ve sözleşmede bir hüküm olmasa bile, yönetici münasip bir ücret talep edebilir. Ne yönetim planında ne de sözleşmede bir hüküm yoksa, KMK. 2814 sayılı kanunla değişik 40.m/4. fıkraya göre yönetici, yönetim giderlerinin yarısına katılmaz. Yönetici mahkemece tayin edilmiş ise, ücreti de mahkemece belirlenir.

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki bir vekâlet ilişkisi sayıldığından, yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğu, bir vekilin sorumluluğu<sup>112</sup> gibidir.<sup>113</sup> Yöneticinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğu haksız fiil esaslarına tabidir.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup> Yargıtay 18. H.D. 07/05/2007 T., 2007/3675 E., 2007/3898 K.(www.kazanci.com)

<sup>112</sup> Y. 18. H.D. 22/09/2008, 2008/8095 E., 2008/9573 K. “Yönetici kural olarak vekilin haklarına sahiptir ve kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur” (www.kazanci.com)

<sup>113</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.451.

<sup>114</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR a.g.e.,s.553.

#### **d-Yöneticinin hesap vermesi ve denetlenmesi**

Yöneticinin hesap verme yükümlülüğü “kat maliklerine karşı vekil gibi” sorumlu olmasının doğal bir sonucudur. Borçlar yasasının 392. Maddesi “vekil, vekillik verenin istemi üzerine gördüğü işin hesabını vermekle yükümlüdür” hükmünü öngörmektedir. Yöneticinin olağan veya olağanüstü zamanlarda hesap vermediği ya da verdiği hesap kat maliklerini ikna etmediği takdirde, dönem sonunda onun ibra edilmemesi söz konusu olur. Böyle bir durum, kat maliklerinin ya da yeni seçilen yöneticinin eski yönetici hakkında zimmete geçirilmiş olabilecek paranın tahsili için icra takibinde bulunmalarına veya dava açmalarına neden olabilir. Ayrıca her kat maliki, yöneticinin buna yanaşmaması halinde hesabın verilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir.<sup>115</sup>

Bu hesap vermeden ayrı olarak, kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetlemek ve hesaplarını yönetim planında gösterilen zamanda, böyle bir zaman gösterilmemişse her üç ayda bir kontrol etmek hakkına sahiptir.<sup>116</sup>

#### **e-Yöneticinin istifası veya azli**

KMK'nın 34. maddenin 8. fıkrasına göre yönetici her zaman istifa edebileceği gibi, kat malikleri kurulu da çift ekseriyetle vereceği kararla yöneticiyi azledebilir. Her iki halde de vekâlet ilişkisi sona erer. Ancak mahkeme marifetiyle tayin olunan yönetici tayinden itibaren altı ay içinde, kat malikleri kurulunca, ancak haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde mahkemenin müsaadesi ile azlonulabilir.

Kat maliklerinin, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmemeleri, yöneticiye, hiçbir tazminat ödemeye lüzum kalmadan sözleşmeyi fesih yetkisi veren bir haklı sebeptir.(KMK. m.40/f.2) Bu halde yönetici sözleşmeyi feshetmekle birlikte uğradığı zararların tazminini de talep edebilecektir.<sup>117</sup>

---

<sup>115</sup> GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin, Ankara, 2006, s.1084-1085.

<sup>116</sup> REİSOĞLU, a.g.e. s.120.

<sup>117</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s.554.

### **3-Denetçi veya Denetim Kurulu**

Madde 41'e göre yönetim faaliyetlerinin yönetim planına, kat malikleri kurulu kararlarına ve kanuna uygun olarak icra edilip edilmediği, kat malikleri kurulunca denetlenir. Hesaplar yönetim planında bir hüküm yoksa, her üç ayda bir denetlenir. Haklı sebeplerin bulunması halinde kat malikleri kurulu, her zaman yöneticinin hesaplarını denetleyebilir.

Kat malikleri kurulu, isterse denetim görevini kendi aralarında seçecekleri bir kişi veya üç kişilik bir denetleme kuruluna bırakabilir. Bu şekilde seçilen denetçiler, yönetim planında gösterilen zamanlarda yöneticinin hesaplarını inceleyebilecektir. Yönetim planında bu konu düzenlenmemişse, her takvim yılının birinci ayında denetim raporunu ve yönetim hakkındaki düşüncelerini, taahhütlü bir mektupla kat maliklerine bildirirler. Toplu kat mülkiyetinde ise denetçi toplu yapı temsilciler kurulunca KMK. 71.m' ye göre seçilir.<sup>118</sup>

Denetçi ve denetim kurulu üyeleri, kat maliklerine karşı tıpkı bir vekil gibi sorumlu olacaktır. Kanunda bu yönde bir açıklık yoktur ancak denetçi ile kat malikleri arasındaki ilişkiyi de, tıpkı yöneticide olduğu gibi, vekâlet olarak nitelemek kanunun maksadına uygun olacaktır.<sup>119</sup>

### **L-DEVRE MÜLK**

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı ya da bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı veren müşterek mülkiyet payına bağlı irtifak haklarıdır.

#### **1-Kurulması**

Devre mülk hakkı sahibi olacak kişinin yapı veya bağımsız bölümde paylı mülkiyet sahibi olması gerekmektedir. Devre mülk ilişkisinin kurulması ile, bir yapıda kat mülkiyetinin kurulması arasında fark vardır. Bir kişi tamamı kendi mülkiyetinde olan bir yapının bağımsız bölümlerinin hepsinin mülkiyetini kendi

---

<sup>118</sup> ERTAŞ, a.g.e., s.452.

<sup>119</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, a.g.e.,s.198.

adına tescil ettirebilir ancak tamamı kendi adına tescilli bir yapıda veya bağımsız bölümde, hepsi kendine ait devre mülkler tesis edilemez. Çünkü, bir taşınır ya da taşınmazın ya da bağımsız bölümün tamamı üzerinde mevcut bir tek mülkiyet hakkı, her biri aynı malike ait paylara bölünemez.<sup>120</sup>

Devre mülk hakkının kurulmasının koşulları; Devre mülk hakkı kurulacak taşınmaz, mesken nitelikli bir yapı ya da kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş bağımsız bölüm olmalıdır; bir yapıda veya bağımsız bölümde devre mülk hakkını kuracak kişiler, o yapının veya bağımsız bölümün ortak malikleri olmalıdır; devre mülk hakkının kurulması için ortak malikler arasında ve tümünün imzasını taşıyan bir sözleşme yapılmalıdır; devre mülk hakkının kurulması konusunda tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlenmelidir.

Devre mülk hakkının kurulması için öncelikle yukarıda belirtilen konuların gerçekleşmiş olması gereklidir. Gerekli hususları düzenleyen ve tüm hak sahiplerince imzalanmış devre mülk sözleşmesinin, istem dilekçesiyle birlikte taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğüne verilmesi üzerine devre mülk hakkı tapu memurunca düzenlenecek resmi senet ile kurulur ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapı yada bağımsız bölüm üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.(md.60) Bu madde hükmünden devre mülk hakkının tapu kütüğünün beyanlar hanesine işaret edilmekle kurulmuş olacağı ve yasal etkisini göstereceği, bu bağlamda ayrıca tescil edilmesine gerek bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda özel bir irtifak hakkı olan devre mülk hakkı, tapu siciline tescil edilmeksizin devre mülke konu taşınmazın kütükteki beyanlar hanesine şerh edilmekle kurulmuş ve etkinlik kazanmış olacaktır.<sup>121</sup>

## **2-Devre Mülk Hakkının Hükümleri**

Devre mülk sözleşmesinde hüküm bulunmayan konularda Kat Mülkiyeti Kanununun devre mülk hakkına ilişkin hükümleri doğrudan doğruya, KMK. 'nın diğer hükümleri ise ancak kıyasen uygulanacaktır. Çünkü devre mülk hakkı bire bir kat mülkiyeti ilişkisi olmayıp, sözleşme ile kullanmanın düzenlenmesi esasına

---

<sup>120</sup> AYBAY/HATEMİ, Eşya Hukuku, İstanbul, 2010, s.234.

<sup>121</sup> GERMEÇ, a.g.e., 2010, s.1202.

dayandığından, sözleşme ile düzenlenmiş hususlarda KMK uygulanamaz. Dolayısıyla sözleşme ile Kat Mülkiyeti Kanununa uygun olmayan düzenlemelerin getirilmesi mümkündür. Bu durumda devre mülk ilişkisinin tabi olacağı hükümler; Kat Mülkiyeti Kanununun 57-65 maddeleri, Devre mülk sözleşmesinin hükümleri, Kat Mülkiyeti Kanununun Hükümleri, Medeni Kanun Hükümleri, Diğer kanun hükümleridir.<sup>122</sup>

#### **a.Hak Sahiplerinin Yetkileri**

Her devre mülk hakkı sahibi, bu hakka tabi taşınmazdan, kendi payına tahsis edilen dönemlerde mesken olarak yararlanır, kendi payını devri suretiyle bu paya özgülünen yararlanma hakkını devredebilir. Bu hak mirasçılara da geçer. Devre mülk hakkının bağlı olduğu payın satışında diğer paydaşların yasal ön alım hakkı bulunup bulunmadığı belirtilmemiştir. Devre mülk hakkı sahibi, kendi payına ayrılan dönemlerde taşınmazdan yararlanmayı karşılıklı veya karşılıksız olarak bir başka kişiye bırakabilir.<sup>123</sup>

#### **b.Hak Sahibinin Yükümlülükleri**

Her paydaş, devre mülk sözleşmesi hükümlerine ve şayet bağımsız bölüm söz konusu ise, bağımsız bölümün tabi olduğu kat mülkiyetinin hükümlerine uymakla ve özellikle masraf paylarını ve gerekli avansları ödemekle yükümlüdür. Her devre mülk hakkı sahibi kendi payına ayrılan devre sonunda, taşınmazı devre mülk sözleşmesi hükümleri uyarınca boşaltmaya ve sonraki dönemden yararlanacak olanın yararlanmasına bırakmaya mecburdur.<sup>124</sup>

### **3- Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi**

Kanunda devre mülk hakkının sona ermesine ilişkin bir hüküm yoktur. Hak sahipleri beyanlar hanesindeki kaydın terkinde konusunda anlaşarak bu ilişkiye son verebilirler. Terkin yapılırca geriye sadece paylı mülkiyet kalır. Bütün payların bir elde toplanması devre mülk hakkını kendiliğinden sona erdirmez. Bu yapay durum,

---

<sup>122</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.582.

<sup>123</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, a.g.e., s.583.

<sup>124</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, a.g.e., s.584.



önceki pay sahipleri ile üçüncü kişiler arasında kurulmuş bazı ilişkilerin (örneğin ileriki yıllarda belli dönemler için kaydedilmiş kira sözleşmelerinin) devamına yarayabilir. Devre mülk, konusu olan taşınmazın tamamen yok olması ile de sona erer. Yasada, taşınmazın tamamen yok olması değil, taşınmazdaki devre mülke tabi yapının harabolması haline ilişkin ayrı bir düzenleme yoktur.<sup>125</sup>

---

<sup>125</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e., s.236,237.

## **II. BÖLÜM**

### **KAT MÜLKİYETİ KANUNU DEĞİŞİKLİKLERİ**

#### **A. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME**

14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı ve 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunlar ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda toplu yapıya ilişkin düzenlemeler yanında uygulamaya yönelik önemli değişiklikler yapılmıştır. Uygulamada yaşanan sorunlara ilişkin sorunları gidermeye yönelik olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlükteki bir kısım maddeleri değiştirilmiş, Kanuna yeni maddeler ilave edilmiş ve bazı maddeleri yürürlükten kaldırılarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda var olan eksiklik ve belirsizlikler büyük ölçüde giderilmiştir.

#### **B. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA YAPILAN EN SON DÜZENLEMELER**

##### **1-Arsa Payı ve Belirlenmesi**

Her bağımsız bölüme, kat mülkiyeti tesis edildiği sırada değeri ile orantılı olarak ana binanın üzerinde bulunduğu arsada, müşterek mülkiyet hükümlerine göre tahsis edilen, bir arsa payı bulunur. Arsa payı özellikle kapıcı, kaloriferci, bahçıvan parası dışındaki diğer ortak giderlerin kat malikleri arasında bölüşülmesinde ölçü olur. Arsa payı bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak tahsis edilmemişse, KMK m.3/2. fıkrasına göre, düzeltilmesi için Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılabilir.

Tekinay'a göre KMK. m.2/d maddesine göre tanımlanan "arsa payı" deyimini isabetli değildir. Zira paylara ayrılan "arsa" olmayıp "mülkiyettir".<sup>126</sup>

---

<sup>126</sup> TEKİNAY, a.g.e. s.12.

KMK 3. madde önce 5711 sayılı Kanun ile 2007 yılında değişikliğe uğrayarak ikinci ve üçüncü fıkraları değiştirilmiştir;

Kat mülkiyetine geçişte önem arz eden “arsa payı” nı düzenleyen bu madde, hak kayıplarını önlemek amacıyla, kişisel beyanlar yerine proje teknik raporların dikkate alınacağını hüküm altına almış, kat mülkiyetine çevrilmeye yazılı talep zorunluluğunu kaldırmıştır.

Bu değişiklik ile arsa payının belirlenmesinde keyfilik önlenmek istenmiştir. Yapılan değişiklikle kat maliklerinin irade özgürlüğüne bağlı olmadan, arsa payının proje müellifinin teknik bilgisine dayalı olarak kurulduğu dönem başlamıştır. Eski ve yeni metin birlikte değerlendirilecek olursa, ilk olarak her iki metin de değer kriterinden söz etmektedir. Eski hükmün uygulanması ile ilgili olarak hakime değer saptamasında birçok kriter göz önüne alma konusunda geniş bir takdir yetkisi sunmakta iken şimdi “konum ve büyüklük” ile sınırlı bir değer tespitine dayalı bir takdir yetkisi getirilmiştir. Büyüklük, bağımsız bölümün net/brüt metrekare olarak iki boyutlu olarak yapının kullanım alanına yönelik olacaktır. Hemen belirtmek gerekirse, metrekare, arsa payının hesabında kriterlerden yalnızca birini oluşturmaktadır.<sup>127</sup>

Maddenin ikinci fıkrasının düzenlediği konu, arsa payı ile bağımsız bölüm arasındaki oran sorunudur. Yukarıda değinildiği gibi, bu fıkrada sonradan bir değişiklik yapılmıştır.<sup>128</sup>

Kat mülkiyeti kurulurken, bağımsız bölümlerin kökenini oluşturacak ortak mülkiyet payları (arsa payları) ile, teşekkül edecek ve bağımsız bölüm adını alacak objelerin değeri arasında bir uyum olması gerekir. Bir kimse bütün üzerinde ne kadar hak sahibi ise, bu ölçü bireysel olarak sahip olacağı şeyin bütüne oranını saptamada da etkin olmalıdır. Böylece ters yönden düşünülürse, bağımsız bölümün bütün

---

<sup>127</sup> ÖZMEN, E. Saba/KIR, Hafize; Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, Haziran 2010, syf.2-3.

<sup>128</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.34.

anataşınmaz bakımından taşıdığı değer oranı, bunun bağlanacağı “ortak mülkiyet payı”nın bütün mülkiyet hakkına oranına uymalıdır. İşte yasa koyucu bu noktadan hareket ederek, daha kat mülkiyeti kurulurken, bu oranın uyumlu olarak saptanması gereğini vurgulamıştır. Örneğin, birbirine eş değerli iki bağımsız bölümden oluşan bir kat mülkiyeti ilişkisinde, her bir malikin “arsa payları” da birbirine eşit olmalıdır. Malikler bu çözüm yerine, bağımsız bölümler eşit değerde olduğu halde, örneğin 1/3 ve 2/3 gibi bir oranla arsa payı sahibi olarak tapu işlemi yaptırılmamalıdır.<sup>129</sup>

Yeni düzenlemede arsa payı ile bağımsız bölümün değeri arasında oransal ilişki bozursa, kat maliki veya kat irtifakı sahibi bunun düzeltilmesi için dava açabilecektir. Eski düzenlemede dava açma hakkı açıkça düzenlenmemiştir. Yargıtay bu tür davaların açılabilmesini kabul ediyordu.<sup>130</sup>

Yeni düzenlemedeki “Konum” birçok değer ifade eden kriterlerin de göz önüne alınmasını gerektirecek nitelikte anlaşılmalıdır. Metnin ifadesinin kriterler konusundaki tartışmaları giderecek şekilde net olmadığını söylemek gerekmektedir.<sup>131</sup>

KMK. m.3’te yapılan en son düzenleme 5912 sayılı kanun ile 3. Maddenin 3. Fıkrasında yapılan değişikliğe ilişkindir;

Bu fıkrada tümü için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş bulunan kat irtifaklı yapıların mülkiyetinin, tapu idaresince bu yasada gösterilen koşulların varlığı halinde maliklerin istemi olup olmadığına bakılmaksızın kendiliğinden kat mülkiyetine çevrilmesi düzenlenmiştir. Tapu idaresinin kat irtifakını resen kat mülkiyetine çevirebilmesi için yapının tamamına ilişkin “yapı kullanma izin belgesi” tapuya ulaşmalıdır. Yapı kullanma izin belgesinin tapuya ulaşması ile 12. maddede yazılı belgelere ve senede dayanılarak kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilir.<sup>132</sup>

Fıkrada daha önce yapının “tamamlanmasından sonra” ibaresi kullanılmaktaydı 5711 sayılı yasa ile “yapı kullanma izin belgesi alındıktan” sonra ibaresi getirildi. Bu

---

<sup>129</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.35.

<sup>130</sup> AYBAY, Aydın/SANAL, Nezihi; Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta, İstanbul, 2010, s.33.

<sup>131</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.6.

<sup>132</sup> GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin, Ankara, 2010

maddede ilk olarak, kat irtifakının “arsa payına bağılı bir irtifak olduğu belirtilmektedir. Kat irtifakı ilerde geçilmesi amaçlanan kat mülkiyeti ilişkisi bakımından aynı etkili bir güvence sağlamaya yönelik bir “ara-hak” tır.<sup>133</sup>

KMK. yapı kullanma izin belgesinin tapu idaresine gönderilmesi işini idarenin keyfine bırakmamış, kanunun 5912 sayılı kanunla değışik 14. maddesinde idarenin 60 günlük süre zarfında yapı kullanma izin belgesini tapuya göndermesini zorunlu kılmıştır.

## **2-Ortak Yerler**

Bağımsız bölümlerin dışında olup, ana binanın korunması ve maliklerin ortaklaşa kullanmasına yarayan yerlerdir.(KMK md 2) Bunların neler olduğunu kat malikleri, sözleşmeyle belirleyebilirler.

Tekinay’ a göre kanunun bu tanımlaması hatalıdır; “Ortak yerler tanımlanırken “...korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler” dendiğı halde, bunlardan yalnız faydalanma hakkını ayırıp “kullanma hakkı” adının ona verilmiş olması, gereksiz bir tanımlama çabasının başarısız örneklerinden biridir” demektedir.

5711 sayılı yasa ile getirilen değışiklik ile; “Ortak yerler” kapsamına, kat mülkiyetine tabi yapılardaki taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon, perde duvarları ve diğere sistem elemanları da dâhil edilmiştir. Dolayısıyla maddeye eklenen yerlerde ana yapının bütünü etkileyecek şekilde bakım ve onarım yapılmasında bağımsız hareket edilemeyeceğı sonucuna ulaşılmaktadır.

Düzenlemenin amacı, bağımsız bölüm içinde yer alsa dahi anayapının tamamını etkileyecek, anayapının mevcudiyetini tehlikeye sokacak müdahalenin önlenmesidir. 1999 senesinde ülkemizde yaşanan İzmit, Adapazarı ve Düzce depremlerinde pek çok binanın yıkılmasının altında yatan sebep anayapının taşıyıcı sisteminin yani kolon ve girişlerinin kesilmesidir. Bunun önüne geçilmesi için esasen

---

<sup>133</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.36.

anayapının tartışmasız mütemmim cüz'i olan kolon ve kirişler KMK.'da ortak yerler kapsamına alınmıştır.

Bu durumun KMK. da yer almasının yanında Ceza Kanun'unda da özel bir yaptırımının olması gerekir. Zira 1999 depreminde özellikle beyaz eşya ve mobilya mağazalarının, oto galerilerinin, düğün salonlarının ve kahvehanelerin kolonlarının sırf alan genişletmek amacıyla kesilmesi sonucunda birçok insanımız hayatını kaybetmiştir. Dolayısıyla bu kolonları kesenler göz göre göre ölüme sebebiyet vererek aslında adam öldürme suçunun faili olmuşlardır.

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirlenebilir. Bu sözleşmenin KMK. m.2 ve 13'te sözü edilen sözleşme olup olmadığı belli değildir. Kat mülkiyeti ya da kat irtifakının kuruluş iradesini içeren ve tapu memuru tarafından düzenlenen bu sözleşmede, ortak yerlere ilişkin bir hükmün yer alması yadırganabilir. Buna karşılık, kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri tarafından imzalanmış olarak tapuya verilen projede ortak yer olarak gösterilen yerler bakımından, bu proje sözleşme hükmünde bir belge sayılabilir. Ortak yerler yönetim planı ile de düzenlenebilir. Yukarıda açıklanan bütün ihtimallerde sözleşme bütün kat malikleri ya da irtifak hakkı sahiplerinin katılımıyla gerçekleşmiş olacaktır.<sup>134</sup>

### **3-Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması**

KMK. 10. maddesinde, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulmasının genel olarak kuralı belirlenmiştir. Maddede daha çok –birinci fıkra dışında- kat mülkiyetine ilişkin hükümler yer almaktadır. Genel kural olarak, kat mülkiyeti ve kat irtifakının resmi senetle ve tapu siciline tescille doğacağı, anataşınmazın salt bir bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağı, aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bağımsız bölümün veya bir yapının (otel, iş veya ticaret yeri gibi) iktisadi açıdan ya da kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya

---

<sup>134</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.42

bölümünün kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebileceği belirtilerek, kat mülkiyetinin kuruluş yolları gösterilmiştir.<sup>135</sup>

5711 sayılı kanunla değişik 10. Maddenin 3. Fıkrası aşağıdaki gibidir;

“Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadi açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğü’ ne verilmiş olması gereklidir.”

Eski düzenleme ile KMK. madde 10/3. f. hükmü sadece aynı katta ve birbirine bitişik bağımsız bölümleri birleştirme olanağı sağlıyordu.

Yeni düzenleme ile dikey yapılanmada katların altlı üstlü bitişik olması halinde aradaki duvarı tamamen ya da merdiven boşluğu kadar kısmen kaldırarak birden fazla bağımsız bölümün tek bağımsız bölüm olarak tesciline olanak tanınmıştır. Hemen belirtelim koridor ve asansörü ortak yer olarak kullanan dikey bir yapılanmada, katları otel bloğu olarak birleştirmek için ara duvarın kaldırılmasına gerek olmadığını da göreceğiz.<sup>136</sup>

Bu değişiklikle, birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm yanında, yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadi açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katının veya bölümünün de tek bir bağımsız bölüm olarak tescili imkânı getirilmiştir.

Değişiklikten önce “aynı katta” bulunma koşulu vardı ve bu koşul geniş ya da dar yorumlanmasına göre farklılıklar göstermekteydi. Örneğin “dublek” denilen daire düzenlemeleri bakımından sadece bir iç merdiven bağlantısı ile irtibatlı altlı üstlü iki bağımsız bölümü, tek bir bölüm olarak tapuya geçirilebileceği savunulmaktaydı ve bu da “aynı kat” tabirine yapılan geniş yorumun sonucuydu. Ancak 5711 sayılı

---

<sup>135</sup> GERMEÇ, a.g.e. s.177

<sup>136</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.16.

kanunla yapılan değişiklik ile bu konu yoruma mahal vermeyecek şekilde sonuca bağlanmıştır. Bu hükme göre kat sınırlaması dahi olmaksızın, ekonomik bakımdan birden çok kat veya bölümü içeren yerler tek bağımsız bölüm olarak tapulanabilecektir. Yine 5711 sayılı kanun değişikliğinden önce tek bir bağımsız bölüm olarak tapuda bir sayfaya geçirilecek yerlere ilişkin niteliklerinin özdeş olmalarının şart olup olmadığı tartışma konusuyken, kanun değişikliği ile bu sorun da ortadan kalkmıştır. 5711 sayılı kanunla getirilen değişiklikle tek bağımsız bölüm olarak kaydedilecek bağımsız bölümlerin aynı neviden olması şartı getirilmiştir.<sup>137</sup>

Madde hükmüne dikkat edilecek olursa, eski metnin tek bir birleştirme işlemini iki türe çıkarmıştır. KMK. madde 10 yeni düzenlemesi ile yatay birleştirme ve dikey birleştirme şeklinde iki ayrı işleme vücut vermiştir. Bu ayırım önemlidir, çünkü ikisi farklı koşullara bağlanmıştır. Yatay birleştirmede, aynı neviden birden fazla bağımsız bölümün birleştirilmesine olanak tanınmıştır.

Dikey birleştirmede ise nevi şartı getirilmemekle birlikte iktisadi ve kullanım bakımından bütünlük arz etme şartı getirilmiştir.<sup>138</sup>

634 sayılı yasanın 10. Maddesinin sonuna eklenen fıkra ile ortak yararlanmaya özgülenen bağımsız bölümlerin malik hanesine bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerinin numaraları yazılmak suretiyle tescil edilmeleri düzenlenmiştir. Bu nitelikte bağımsız bölümlerin mülkiyeti belli bir kişi ya da kişilere değil, diğer bağımsız bölümlere bağlanmış olur. Bazı bağımsız bölümler el değiştirse dahi bu fıkranın getirdiği yenilikle yeni malik de ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümün ortak maliki olur. Burada eşyaya bağlı mülkiyet<sup>139</sup> söz konusudur. Fıkra ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. Maddesi ile de paralellik kurulmuştur.<sup>140</sup>

Ortak yararlanmaya özgülenen bağımsız bölümlerin malik hanesine bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerinin numaraları yazıldıktan sonra bu husus kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilecek ve bu işlem yararlananların bağımsız bölümlerinin beyanlar

---

<sup>137</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.77.

<sup>138</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.17,18.

<sup>139</sup> Daha geniş bilgi için(eşyaya bağlı mülkiyet hakkında),ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.19.

<sup>140</sup> GERMEÇ, a.g.e. 2010, s.184.



hanesine yapılacak kayıtla tamamlanacaktır. Bu hükümle anlatılan durum, ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümün (örneğin kapalı spor salonu) subjektif-ayni adıyla bilinen bağla, diğer bağımsız bölümlerin ortak mülkü haline getirilmesidir.<sup>141</sup>

### **a-Kat Mülkiyeti Kütüğü**

KMK. 11. Madde hükmü uyarınca, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının Tapu Sicil Tüzüğüne göre tutulacak “kat mülkiyeti kütüğü” ne tescil edilmesi gerekmektedir. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan anataşınmazın genel kütükteki sayfası kapatılır ve bütün bağımsız bölümler “kat mülkiyeti kütüğü” ne tescil olunur. Kat mülkiyeti kütüklerine mahalle veya köy esasına göre sayfa numarası verilir. Bağımsız bölümlerin sayfasındaki özel sütuna anataşınmazın sayfa numarası yazılır. Bağımsız bölümlere ilişkin sayfaların “beyanlar” hanesine varsa eklentileri, yönetim planının tarihi işlenir. Kadastro yapılmamış yerlerde kat mülkiyeti kütüğü düzenlenemez. Kadastro yapılmamış yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu sicil kütüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak “Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine” tescil olunur. Anataşınmazın kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri, bu defterin özel sütunlarına, kat mülkiyeti kütüğünde olduğu gibi tescil edilir.<sup>142</sup>

5711 sayılı kanunla yapılan değişiklikten önce, maddenin 2. fıkrasında kat irtifakının tescilinin anataşınmazın kütüğüne yapılacağı belirtilmekteydi. İrtifak hakkı önce anataşınmazın kütüğüne tescil ediliyor kat mülkiyetine geçilirken siliniyordu.<sup>143</sup>

Maddede yapılan değişiklik ile kat irtifakının tesciline ilişkin tamamen farklı bir düzenleme getirilmiştir. Yeni metin kat irtifakı tescillerinin de kat mülkiyeti kütüğünün bağımsız sayfalara tescilini öngörmüş bulunmaktadır. Bazı teorisyenler kat irtifakının bu özelliği ile bağımsız ve sürekli niteliğine dönüşmüş olacağı sonucunu ileri sürebilecektir. Ancak olası bu görüşe katılmak mümkün olmayacaktır. Çünkü kat irtifakı, hukuk tekniği ile eşyaya bağlı, yani arsa payına bağlı olduğuna ve

---

<sup>141</sup> AYBAY-SANAL, a.g.e. s.82.

<sup>142</sup> GERMEÇ, a.g.e. s.232.

<sup>143</sup> AYBAY/SANAL,a.g.e., s.88.

ondan ayrı devredilemeyeceğine göre, bağımsız ve sürekli niteliğe asla bürünmeyecektir.<sup>144</sup>

### **b-Kat Mülkiyetinin Kurulması**

KMK' nın 12. maddesi, kat mülkiyetinin kurulmasına temel dayanak oluşturan istem ve belgelerle ilgili hükümlere yer vermektedir. Burada sayılan belgelerden herhangi birinin eksik olması durumunda tapu idaresinin kat mülkiyetini tescil etmeyip, eksikliği tamamlattırması gerekir.<sup>145</sup>

KMK. 12. Maddesinde önceki uygulamadan çıkan birtakım zorluklar göz önünde tutularak önce 2814 sayılı yasayla daha sonra 5711 ve 5912 sayılı yasalarla değişiklikler yapılmıştır.

5711 sayılı yasa değişikliğinden önce anataşınmaz üzerindeki mülkiyet ilişkisinin kat mülkiyetine dönüştürülmesi için gereken irade açıklaması tapuya yazılı olarak yapılmak zorundaydı ancak değişiklikle birlikte yazılı başvuru zorunluluğu kaldırılmış. Bu hükümden anlaşılan istemin sözlü olarak da yapılabileceğidir. Maddenin önceki metninde dilekçeye eklenecek “temlik tasarruflar için verilmesi gereken belgeler” den söz edilmekte bunun ardından dört bent halinde bu belgeler sayılmaktaydı. 5711 sayılı yasa ile bu dört bent yürürlükten kaldırılarak bu hususlar birinci fıkrada topluca düzenlenmiş, ayrıca daha önce talep edilen noter onaylı liste ile anayapının dışarıdan çekilmiş fotoğrafları istenen belgeler arasından çıkarılmıştır. Hazırlanacak projeyi yapma yetkisi önceki hükümde mimar ve mühendise tanınmışken, 5711 sayılı yasada sadece mimardan söz edilmiştir.<sup>146</sup>

Uygulamada ihtiyaç duyulmayan ve vatandaşa ek külfet getiren, binaya ait fotoğraf ile listenin noterden tanzim edilmesi zorunluluğu kaldırılmış ve bu şekilde kat mülkiyetine geçilmesi teşvik edilmeye çalışılmıştır.<sup>147</sup> 12. Maddenin (5912 sayılı yasayla değişik) a bendine göre düzenlenecek mimari projede, her bağımsız bölümün

---

<sup>144</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s.27.

<sup>145</sup> GERMEÇ, a.g.e. s.237.

<sup>146</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.92.

<sup>147</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e., s.31.

arsa payı, nevi, sıra numarası ve varsa eklentisi de gösterileceğinden, bu bilgileri içeren ayrı bir listeye gerek görülmemiş, maddenin c bendi 5912 sayılı yasanın 2. Maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Değişiklikten önce tapuya verilmesi zorunlu belgeler arasında sayılan ve anataşınmazda birden çok yapının bulunması durumunda bu yapıların arsa üzerindeki yerleşimlerini gösteren “vaziyet planı” mimari projenin eki niteliğinde olduğundan bu belgeye de değişiklik sonrası yer verilmemiştir.<sup>148</sup>

Mimari proje teknik esaslara uygun olarak hazırlanmalı ve hazırlayan proje müellifi mimarın imzasını taşımalıdır, bunun yanında bu projenin yetkili kamu kurum ve kuruluşu tarafından imzalanması gerekmektedir. Proje paydaşların hepsi tarafından imzalanmalıdır. Burada tapu memurunun re’sen tahkik yetkisi söz konusudur. Usulüne göre düzenlenmemiş ya da imzalanmamış veya belediyenin onayından geçmemiş bir proje verilmişse, tapu memuru bunu kabul etmez. Bu takdirde memurun eksiklikleri tamamlanmak üzere belgeyi geri vermesi ve tamamlanarak getirilinceye kadar işlemi durdurması yerinde olur.<sup>149</sup>

### **c-Sözleşme ve Tescil**

Bu maddede kuruluş işlemi ile ilgili olarak, malik veya paydaşlar tarafından yapılan başvurunun ardından, tapu idaresince yapılacak işlemler düzenlenmektedir. Maddenin başlığında yer alan “sözleşme” sözcüğü, memurun, ilgililerin katılımıyla düzenleyeceği resmi senedi, tescil sözcüğü ise tapu memurunun maddenin 2. Ve 3. Fıkralara göre yapacağı işlemleri anlatmaktadır.<sup>150</sup>

Tapu memuru, kat mülkiyetinin kurulması istemli dilekçe ile ekindeki belgeleri aldıktan sonra, bu belgelerin tamam ve yöntemine uygun ve dilekçeyi verenlerin ya da istemde bulunanların yetkili oldukları kanısına vardığında, kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmi sözleşmeyi düzenler. Resmi sözleşme düzenlenince eğer kat irtifakı kat mülkiyetine çevriliyorsa kayıtlı olduğu kat

---

<sup>148</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.238.

<sup>149</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.94.

<sup>150</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.98.

mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, eğer doğrudan doğruya kat mülkiyeti kurulacaksa tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine “bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir” sözleri yazılarak sayfa anataşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anataşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir.<sup>151</sup>

Özetle 13. Maddenin 2. Ve 3.fıkralarında, tapu memurunun, resmi sözleşmeyi düzenledikten sonra neler yapacağı anlatılmaktadır. Maddeye göre her bağımsız bölümle ilgili aynı etkili işlemler, bu bölümler için açılmış “kat mülkiyeti kütüğü sayfalarında” yer alacaktır. Anataşınmaza ait tapu sayfası, kat mülkiyeti kütüğü kurulunca işleme kapatılacaktır. Bu kapatılma sırasında, ana taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı haklar “taksim halindeki kayıtların nakli”ne ilişkin Tapu sicil Tüzüğünde yer alan kurallara göre, bağımsız bölüm sayfalarına geçirilecektir.<sup>152</sup>

#### **d-Kat İrtifakının Kurulması**

5912 sayılı kanunla 14. Maddenin birinci fıkrası değiştirilmiş ve maddeye yeni bir fıkra eklenmiştir.

İlgili madde, kat irtifakı kurulması yolunda idari işlem olarak gerekli belge ve işlemleri düzenlemektedir. Kat irtifakı daha önce incelediğimiz KMK m.11 hükmünde yapılan değişiklik ile artık ayrı bir sayfaya tescil ile kurulacaktır. KMK m.14’ de kat irtifakı kurulması için gereken belgeler KMK m.12 hükmünde yapılan değişikliğe paralel hükmün taşınması suretiyle belirlenmiştir. KMK m. 14/1. Fıkroda diğer maddelerde yapılan değişikliklerin yansımaya dayalı hükümler getirdiği görülmektedir. Tapu kütüğünün ayrı sayfasına tescille kurulacak kat irtifakı için gerekli belgeler, değiştirilen 12. Madde ile uyumlu hale getirilmiştir. Birinci fıkra daha önce KMK m.12 hükmünde yapılan değişiklik ile a,b,c bentlerinde topladığı

---

<sup>151</sup> GERMEÇ, a.g.e. s.245.

<sup>152</sup> AYBAY/SANAL,a.g.e. s,100,101.

belgeleri gözetmiştir. Kat mülkiyetinin kuruluşunda aranan belgelerden yalnızca yapı kullanma izin belgesini dışlayarak, a bendinde yer alan vaziyet plan ve projesini, b bendinde yer alan yönetim planını ve c bendinde yer alan noterden tasdikli listeyi zorunlu belge olarak sıralamıştı. 5912 sayılı kanun ile 12. Maddede yapılan değişikliğe paralel olarak m.14/1.fıkrasında değişiklik yapılarak, kat irtifakı kuruluşu için de aranan liste uygulamasına son verilmiştir.<sup>153</sup>

12. maddede yapılan değişiklikle uyum sağlamak için yapılan değişiklikle birinci fıkrada yer alan “dilekçe ile birlikte 12. Maddenin (a), (c) ve (d) bentlerine uygun olarak yapılan” ibaresi yerine, istem ile birlikte 12. Maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim planının tapu idaresine verilmesi öngörölmüş diğerleri maddeden çıkarılmıştır.<sup>154</sup>

5912 sayılı kanun ile değişik KMK m.14/3 fıkrasına göre kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi için yapının tamamlanmış olması ve buna ilişkin “yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması gerekmektedir. Yetkili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi tapuya gönderildiğinde resmi senede ve 12. maddedeki belgelere dayanarak kat irtifakı tapu dairesi tarafından resen kat mü

lkiyetine çevrilir. İlgili madde yetkili idareyi yapı kullanma izin belgesini verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine göndermekle yetkili kılmıştır.<sup>155</sup>

Yapı kullanma izin belgesinin idare tarafından resen gönderilme zorunluluğu hem insanları bürokratik işlemlerden kurtarmış hem de kat mülkiyeti kurumunu uygulamaya teşvik etmiştir. İdareye 60 günlük sürenin verilmiş olması da işlemlerin hızlanması açısından olumludur.

---

<sup>153</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.47.

<sup>154</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.105.

<sup>155</sup> GERMEÇ, a.g.e.,s.263.

#### 4- Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk

19. madde ile anagayrimenkulün bakımı ve korunmasının ne şekilde yapılacağı düzenlenmiştir.

Bu maddede 5711 sayılı yasa ile değişiklik yapılarak, ikinci fıkraya bir cümle eklenmiştir. Bu ilave de dâhil olmak üzere, maddede düzenlenen borç ya da yükümlülük, içerik bakımından “kaçınma borcu” dur. Kat malikleri yapının mimari durumunu bozacak, güzelliğini olumsuz olarak etkileyecek, sağlamlığına dokunacak eylemlerden kaçınacaklardır. Bu borca aykırı hareket edilmesi halinde kat maliki, diğer kat maliklerine karşı sorumlu olacaklardır. Maddenin 3. Fıkrasında sözü edilen bu sorumluluğun, meydana gelen zararı giderim(tazmin) sorumluluğu olduğu anlaşılmaktadır. KMK. 18. madde dolayısıyla bu eylemleri bağımsız bölümden kiracı vb. sıfatıyla yararlananların eylemleri ise, onlar da müteselsil sorumluluk kuralına göre doğrudan dava edilebileceklerdir.<sup>156</sup>

KMK 19. maddede köklü değişiklikler yapılmış ve ortak yer ve tesisler için işlerin hızlı görülmesi, zaman kaybına bağlı zararların artmasının önlenmesi amaçlanmıştır. 1999 İzmit-Adapazarı–Düzce depremi sonrası açılan ana yapının güçlendirilmesine dair davalarda Yargıtay’ın, anayapının sağlamlaştırılması ve güçlendirmenin zorunlu olduğunun fennen saptanması durumunda kat maliklerinin oybirliğini sağlayamaması halinde maliklerden birinin dahi açacağı dava sonucunda mahkeme kararı ile güçlendirme kararı verebileceğine dair kararları dikkate alınarak bu madde düzenlenmiştir.<sup>157</sup>

Maddenin 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla değişik ikinci fıkrası, anataşınmazın ortak yerlerinde yapım onarım, tesis, değişik renkte dış boya badana yapılabilmesini, tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası bulunması koşuluna bağlamıştır. Ancak ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin

---

<sup>156</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.129.

<sup>157</sup> PULAK, T.Murat,Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara, Adalet Yayınları 2004, s.147.

mahkemece tespit edilmesi halinde kat maliklerinin yeterli oranda oyu aranmaz. Değişiklikten önce ortak yer veya tesislerde onarım ve değişiklik yapılabilmesi tüm kat maliklerinin rızasına bağlıydı. Buna göre; anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğu mahkemece tespit edilmiş ise kat maliklerinin rızası aranmayacak; ancak güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması gerekecektir.<sup>158</sup>

Maddede anılan değişiklikler oybirliği olmadıkça yapılamayacak işlerden olduğu için oybirliği şartının kaldırılması yerinde olmamıştır. Ayrıca 19. Madde KMK. 42. madde ile uyum içerisinde bulunmamaktadır. Acil onarım ve zorunlu yönetim işlerinin yeri 42. madde olmalıdır.<sup>159</sup>

KMK. 42. madde yenilik ve ilaveler hakkında bir madde olup kat maliklerinin ortak yerlerde yapılacak değişiklikler için sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermeleri gerektiğini düzenlemektedir. 19 madde de ortak yerlerde yapılacak değişikliklere ilişkin olmasına rağmen beşte dört çoğunluk öngörülmesi KMK da birlik sağlanamadığının göstergesidir.

19. maddenin son fıkrasına göre, her kat maliki anataşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı öteki kat maliklerine karşı sorumludur. Anataşınmazın ortak yerlerine veya bağımsız bölümlerine verilen zararın niteliğinin saptanması ve giderimi (tazmini) bazı durumlarda özellik arzeder. Örneğin üst kattaki bağımsız bölümün musluğunun açık kalması nedeniyle suların aşağıya sızıp alt kattaki bağımsız bölümün ve eşyalarının zarar görmesi durumunda, zararın niteliğinin saptanması ile tazmininde bir güçlük yoktur. Üst kattaki bağımsız bölümün maliki(veya başkası ise, içinde oturan kişi) bu kusurlu davranışıyla verdiği zarardan sorumludur. Ancak zarara yol açan su sızıntısı bazı durumlarda, üst kattan gelmekle birlikte, anayapının bağımsız bölümleri dışında, ortak yerlerdeki arızadan kaynaklanmış olabilir. Bu zarar anayapının ortak su tesisatındaki bir arızadan kaynaklanmış ise, zararın tazmininden ve arızanın giderilmesinden tüm bağımsız bölüm malikleri (zarar gören dahil) arsa payları oranında sorumludurlar.<sup>160</sup>

---

<sup>158</sup> GERMEÇ, a.g.e. s.368.

<sup>159</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e.,s.56, Aybay/Sanal, a.g.e. s,130.

<sup>160</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.373.

## 5- Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma

KMK. Madde 20' de gerek gider gerekse avans karşılığı toplanacak bedel konusunda değişikliğe uğrayan ikinci bentte doğru bir yaklaşımla “gibi” ifadesi ile toplanabilecek avansa konu olabilecek gider çeşitlerinin sınırlı sayıda olmadığı vurgulanmıştır.<sup>161</sup>

Başta deprem olmak üzere doğal afetlerde meydana gelecek can ve mal kayıpların önlenmesi amacıyla ortak yerler için “güçlendirme” çalışmalarına ilişkin masraflar da ortak gider kapsamına alınmış, tüm ortak giderlerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde anaparaya uygulanacak faiz oranı % 10'dan % 5'e düşürülmüştür.

Gider ve avans karşılığı toplanacak bedel konusunda maddede değişiklikle “gibi” ifadesinin kullanılması isabetli olmuştur. Böylelikle toplanabilecek avansa konu olabilecek gider çeşitlerinin sınırlı sayıda olmadığı vurgulanmıştır. Bu nedenle örneğin güçlendirmeye yönelik masraflar bu bentte sayılmamış olsa dahi bu hükmün kapsamına sokulacak ve bu masraflar için gider ve avans adı altında para toplanabilecektir. Güçlendirme idari bir karara dayanmakta ise; kat maliklerinin kararları ile imar mevzuatı gereğince emredici nitelikte olan bu idari kararın aksine bir şekilde düzenleme yapılması mümkün değildir. Diğer olasılıkla güçlendirme herhangi bir idari karara konu olmamış, sadece kat maliklerince alınan karara dayanmakta ise; bu karar ile kat maliklerinin diğer kararlarında olduğu gibi geçerli aidat toplanmasına olanak vermiş olacaktır.<sup>162</sup>

Giderlerden doğan borcunu ödemeyen ya da avans vermeyen kat malikine karşı, öteki kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından dava açılabilir veya icra kovuşturması yapılabilir. Kat malikleri tarafından açılacak dava, bütün alacak içindir. Bu dava veya icra takibi sonucunda tahsil edilen para, yönetime verilecektir. Kat maliklerinin bu dava ve kovuşturma hakkını, yönetici atanması zorunlu olmayan

---

<sup>161</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.62.

<sup>162</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.62.



ve atanmamış bulunan 8 den az sayıda bağımsız bölümü içeren ana taşınmazlarla sınırlamak yerinde olur. Bunun dışında kalan hallerde, gider payını veya avansı dava ve takip yetkisinin yöneticiye hasredilmesi, gereksiz karışıklıkları önler. Giderlere katılma payını veya avans borcunu zamanında ödemeyen kat maliki, geciktiği günler için, aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı öder. Bu oran 5711 sayılı yasa ile belirlenmiştir. Daha önce yüzde on oranı uygulanmaktaydı.<sup>163</sup>

Tazminatın %10'dan %5'e düşürülmesi maddenin konuluş amacı ve 1965'li yıllara ilişkin tarihi yorumun görmezden gelindiğinin göstergesidir. Zira %10'luk tazminat oranı getirilirken bunun ciddi bir yaptırım olması düşünülmüştü.<sup>164</sup>

Tazminat oranında yapılan değişiklik ile gecikme tazminatının da enflasyon oranına dayalı temerrüt faizi oranına eşitlenmesi amaçlanmıştır. Ancak bu oranın yüzde ondan yüzde beşe düşürülmesi tazminatı ciddi bir yaptırım olmaktan çıkarmıştır.

## **6-Ortak Giderlerin Teminatı**

KMK' nın 22. Maddesi; kiracı, oturma hakkı sahibi ve diğer zilyetlerden kat malikinin giderlere katılma payını doğrudan talep etme olanağını sağlamaktadır. Bu madde ile uygulamada ortaya çıkan ve kat mülkiyeti sisteminin işlemlerini zorlaştıran bazı çekişmelere son verilmek istenmiştir. 2814 sayılı yasayla yapılan değişiklikle bağımsız bölümün yalnız maliki değil, o yerden malikin onayıyla herhangi bir şekilde yararlanan kişiler de, bu yararlanmaları karşılığı, taşınmazın giderlerini doğrudan ödeme yükümlülüğü altına girmektedirler. Bu kimselerin yükümlülüğü önceden de vardı ancak onlardan talepte bulunabilmek için önce kat maliklerine başvurmak ve ondan sonra kiracıdan istemek gerekiyordu. Ancak şimdi “müşterek ve müteselsil sorumluluk” esası kabul edilmektedir.<sup>165</sup>

Yasa koyucu, kiracının kat maliki ile birlikte olan zincirleme sorumluluğuna bir sınırlama getirmiş ve ona bir hak tanımıştır. Maddenin birinci fıkrasının son

---

<sup>163</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., a.148.

<sup>164</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.63.

<sup>165</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e.,s.162.

cümlesine göre kiracının sorumluluğu, kat malikine veya kiraya verene ödemekle yükümlü bulunduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülecektir. Ancak bu madde uygulamada sorunlara yol açmaktadır. Anılan fıkra hükmüne uyularak ödeme istemi ile karşılaşan kiracı, eğer kira sözleşmesine göre bu giderlerden sorumlu değilse, kiraya veren ile olan ilişkisinde temerrüde düşeceği ve bu yüzden kira sözleşmesinin feshedileceği endişesi ile ödeme yapmaktan kaçınmaktadır.<sup>166</sup>

KMK. 22. Madde, kiracı ödemekle yükümlü olduğu miktarla sorumludur ve ödediği parayı da kira borcundan düşer diyor. Bu da uygulamada yanlış anlaşılıyor. Örneğin, yönetici geliyor kiracının kapısını çalıp diyelim ki 500 TL çatı tamirati için para topluyor. Kiracıya sen müteselsil sorumlusun kira borcundan düşersin diyor. Diyelim ki kiracının geçmiş kira borcu yok, o ayki borcunu da ödemiş. Bu durumda kiracının müteselsil sorumluluğu yoktur. Çünkü kiracı ödemekle yükümlü olduğu miktar varsa müteselsilen sorumludur. Kanunun bu durumda kira sözleşmesine bakılır demesi gerekmektedir. Çünkü kira sözleşmelerinde özellikle de matbu sözleşmelerin hemen hemen hepsinde bütün genel giderlerin kiracıya ait olduğu yazılıdır.<sup>167</sup>

Maddede ödenmeyen ortak giderlerin yasal güvencesi de düzenlenmektedir. Buna göre, ortak gider ve avans alacağı kat malikinden veya diğer sorumlulardan alınamamışsa, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle, mahkemece saptanan bu borç tutarı için, borçlu kat malikinin lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir.

Söz konusu ipotek hakkı konusunda Medeni Kanunun 807. Maddesinin son fıkrasına atıf yapılmıştır ancak Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girdiği tarihte var olan 17.02.1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanununun 22. Maddesinde ifade edilen ve yürürlükten kaldırılan Türk

---

<sup>166</sup>GERMEÇ, a.g.e., s.600.

<sup>167</sup> ARPACI, Abdulkadir, SEM Cumartesi Forumları-3, 2010, İstanbul Barosu Yayınları, s.64.

Kanunu Medenisinin 807. Maddesinin yerini 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893. Maddesi almış olduğundan bu husus yapılan son değişiklerle birlikte düzenlenmiştir.

Bu değişiklik ile yeni Medeni Kanun' un kendisine yollama yapılan konuya ilişkin madde numarası ile bağlantı kurularak düzeltme yapılmıştır. Kanun metinlerinde madde numarası, kanun numarası vererek yollama yapılmasına dayalı uygulama kanun veya madde numarasının değişmesi olasılığı nedeniyle her zaman sıkıntı yaratacak bir sistemdir. Bu durumda madde numarası vermek yerine, ilgili hükmün kenar başlığı veya düzenlemenin sonucu belirtilirse; örneğin, "MK' nın kanuni ipotek haklarının tesciline ilişkin hüküm burada da uygulanır" denmesi kanun yapma tekniği açısından daha uygun olurdu.<sup>168</sup>

## 7- Müsaade Mecburiyeti

Kat malikleri arasındaki komşuluk ilişkisinden doğan "katlanma" yükümünün bir türü olan müsaade mecburiyeti 23. Maddede düzenlenmiştir. Bağımsız bölümlerden birinde meydana gelen bir hasarın ya da arızanın giderilmesi ameliyesi için diğer bir bağımsız bölümden yararlanılması gerekiyorsa kat maliki buna izin vermek zorundadır. Bu izin, yapılacak işin niteliğine göre, sadece oraya girişi ya da geçişi kapsayabileceği gibi, orada bir takım işlemlerin yapılmasına katlanmayı da kapsayabilir.<sup>169</sup>

Deprem kuşağında kalan ülkemizde yapıların olası bir depreme karşı sağlamlaştırılması ve mevcut yapıların güvenliği ile ilgili olarak gerekli görülen teknik inceleme ve çalışmaların yapılabilmesi için her bağımsız bölüm maliki böyle bir inceleme yapılabilmesi için kendi bağımsız bölümüne girilmesi gerektiğinde buna izin vermek zorundadır ve burada yapılacak çalışmalara katlanmak zorundadır. Katlanmak yükümlülüğü sadece bağımsız bölümde değil eklenti, ortak yer ve tesislerde oluşan hasar ve bozuklukların onarılması gerektiğinde de söz konusu olur.<sup>170</sup>

---

<sup>168</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.64.

<sup>169</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.166.

<sup>170</sup> GERMEÇ, a.g.e. s,618.

Madde yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gereken teknik incelemeleri ve bu konuda diğer bağımsız bölüme girmek gerektiğinde ilgili bağımsız bölüm malikinin izin verme yükümlülüğünü düzenleyerek bu konuda çıkabilecek tartışmaları gidermeyi amaçlamaktadır. Ancak değişiklik yapılmasaydı bile sonuç değişmeyecekti.<sup>171</sup>

23. Maddenin birinci fıkrasına 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla eklenen “yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler” ibaresi ile anataşınmazın bağımsız bölümlerinden birinde yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması zorunlu görülen teknik incelemeler ve çalışmalar sırasında, gerektiğinde diğer bağımsız bölüm malikinin kendisine ait kısma girilmesine izin vermesi zorunluluğu getirilmiş, böylece yapılarda gerekli tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarının yapılabilmesine olanak sağlanmıştır.<sup>172</sup>

## **8- Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti**

Kat maliklerinin borçlarını düzenleyen maddeler dizisinin sonuncusu 25. maddedir. Burada belli koşullarla kat malikinin bağımsız bölümünün bedeli ödenmek suretiyle zorla elinden alınması söz konusudur. Uygulamada bu hükmün kullanıldığını gösteren pek az örnek, Yargıtay kararlarına yansımıştır. Bu maddeye dayanılarak kat mülkiyetinin devrinin gerçekleşmesi için aranan koşullar çok ağırdır. Hükmün az uygulanmasının nedeni belki de budur.<sup>173</sup>

Kat mülkiyetini devir borcu Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından öngörülen yükümlülüklerin kat maliki tarafından yerine getirilmeyerek kat malikleri arasındaki sosyal barışı tehdit etmesi halinin kanunda öngörülmuş en ağır yaptırımıdır. Kanun tarafından kat maliklerine<sup>174</sup> tanınan bu olanak kullanıldığında, kat maliki bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmekte, diğer kat malikleri (veya herhangi bir kat maliki) söz konusu kat malikinin bağımsız bölümünü elde etme imkânı

---

<sup>171</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.65.

<sup>172</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.618.

<sup>173</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e.,s.182.

<sup>174</sup>Bağımsız bölüm mülkiyetinin devri davasını ancak anataşınmazda kat maliki olanlar açabilir.(Y.H.G.K., 05/10/1984 T. 1982/5-816 E., 1984/792 K.) (GERMEÇ, a.g.e.,s.774)

kazanmaktadırlar. Böylece yükümlülüklerini ihlal eden kat malikinin birlikte yaşam alanındaki sosyal barışı daha fazla bozması ve tehdit imkânı kalmamaktadır.<sup>175</sup>

Kat mülkiyetinin devri mecburiyetinin koşulları; 1-Kat maliki borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyecektir, 2-Bu yüzden diğer kat maliklerinin hakları çiğnenmiş olacaktır, 3-Bu durum hakları çiğnenen kat malikleri açısından çekilmez bir hal teşkil edecektir, 4-İlk üç koşulun varlığına kat malikleri kurulunca karar verilecek, bağımsız bölümün devri için dava açılması kararlaştırılacaktır, 5-Kat malikleri kurulunun bu kararı üzerine kat malikleri dava açacaklardır. Bu davada, devri istenen bağımsız bölümün değerinin ödeneceği bildirilecek ve dava olumlu olarak sonuçlanırsa bu bedel ödenecektir. Davanın uzun sürmesi olasılığını göz önünde tutan yasa koyucu davanın açılma tarihindeki değer esas alınmasının davalı açısından sakıncalı olduğunu düşünerek, 5711 sayılı yasa ile bu değer “hükme en yakın değer” olması gerektiğini kabul etmiştir.<sup>176</sup>

25. maddenin 5711 sayılı yasayla değişik ikinci fıkrası uyarınca, kat malikleri uygun biçimde toplanıp, ilgili kat malikinin yarattığı çekilmezlik halini görüşerek onun bağımsız bölümünün devri konusunda anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla karar almış olmadıkça, devir davası açılmaz ancak değişiklikten önce kat maliklerinin basit çoğunlukla karar vermeleri aranmaktaydı.

Diğer bir değişiklik de; kurulda gerekli çoğunluğun sağlanamaması durumunda, mahkemenin devri isteyen diğer kat maliklerinin talepleri yönünde karar verebilmesi için, kat maliklerinin devir bedelini üçer aylık vadeli hesaba yatırmaları ve makbuzunu ibraz etmeleridir. Ayrıca bu maddedeki dava hakkı da devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesinden itibaren 6

---

<sup>175</sup> Yrd .Doç. Dr.Faruk ACAR, Makale “5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”. (www.e-akademi.org)

<sup>176</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.183.

ay ve her halde dava hakkının doğumundan itibaren 5 yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi kalkarsa düşecektir.<sup>177</sup>

Devir bedelinin üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasının sebebi ülkemizdeki taşınmaz rayiç bedellerinin kısa zaman içerisinde değişmesine karşılık davalının korunmasıdır.

Maddenin birinci fıkrasında davanın koşulları belirtilmiş ikinci fıkrada ise “çekilmezlik” koşulunun kabul edilmesini gerektiren belli başlı durumların neler olabileceği sayılmıştır.

#### **a.Borç ve Yükümlülüklerin Çekilmez Derecede Olması Halleri**

-Kat malikinin ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra<sup>178</sup> veya dava takibi yapılmasına sebep olması,

-Anataşınmazın bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından KMK.m.33 uyarınca verilen emre rağmen, Kat Mülkiyeti Kanununda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi,

Bu bir yıllık süre kararın kesinleşmesinden itibaren başlamaktadır. Hâkimin emrini içeren karar icraya konulmasa bile, kesinleşmesinden itibaren hak ihlali bir yıl sürerse bu madde hükmü uygulanır.<sup>179</sup>

-Bağımsız bölümün ahlak ve adaba aykırı olarak kullanılması örneğin kat malikinin kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

---

<sup>177</sup> GERMEÇ, a.g.e., 2010, s.716.

<sup>178</sup> “Bağımsız bölüm mülkiyetinin devrine karar verilebilmesi için, iki yıl içinde yapılan üç icra takibinin de haklı olduğunun anlaşılması gerekir.” Y.18. H.D. 15/04/1994 T., 1994/1994E., 1994/5106 K. (GERMEÇ, a.g.e., s.781)

<sup>179</sup> GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin, Ankara, 2006.

### **b.Yeni metin ile eski metin karşılaştırılması;**

-Değişiklikten önce devri isteyen kat maliki (veya malikleri) bağımsız bölümün dava tarihindeki değerini ödemekle yükümlüydü, yeni metinde ise bağımsız bölümün değeri karar tarihine göre belirlenir ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verilir.

-Bağımsız bölümün mülkiyetinin davacılara devrinde hangi oranın esas alınacağı konusunda eski ve yeni düzenleme arasında bir fark bulunmamaktadır. Her iki düzenlemede de arsa payı oranları esas alınmaktadır.

-Değişiklikten önce ödeme şekline ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktaydı, ancak yeni yasa metni açıkça ödeme biçimini düzenlemiştir. Buna göre, davacı yan ileride davalıya ödenmek üzere bankada üçer aylık mevduat hesabı açtıracak, ödemeyi bankaya yaparak depo edilmesini sağlayacaktır.

- Davanın açılmasına dönük kat malikleri kurulu kararının alınması hususunda eski kanunda sadece “çoğunluk” aranmaktayken yeni düzenlemede “sayı ve arsa payı çoğunluğu” aranmaktadır.

### **c. Dava Hakkının Düşmesi**

Maddenin son fıkrası dava hakkının düşmesine ilişkindir. Bu fıkra göre “dava hakkı devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan itibaren beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.”

Bağımsız bölümün devrini talep davasının dava sebebinin davadan önce ya da dava açıldıktan sonra ortadan kalkmasının dava hakkını düşürüp düşürmeyeceği uygulamada sorun yaşanan konulardan birisidir. Kat Mülkiyeti Yasasının 25. Maddesinde öngörülen koşullar gerçekleşip buna göre bağımsız bölüm mülkiyetinin devri davasını açma hakkı doğduktan ve dava açıldıktan sonra borcun ödenmiş olması davayı düşürmez. Çünkü bu dava borcun ödenmesini sağlamaya yönelik değildir. Dava açma şartı, dava açılmadan önce gerçekleşmesi gereken haldir. Bu halin gerçekleşmesi ile istenebilecek duruma gelen bir hakkın kazanılması için dava açıldıktan sonra, davanın düşmesi ya da konusuz kalması ancak dava ile istenen şeyin verilmesi ile mümkündür.

Dava hakkının doğumundan sonra ortak gider borcunun ödenmiş olması, bağımsız bölüm mülkiyetinin devri davasını düşürmez ve bu nedenle dava reddedilemez.<sup>180</sup>

## 9- Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

Yasanın 26. maddesi, kat irtifakı sahiplerinin birbirine karşı olan borç ve yükümlülüklerini düzenlemektedir. 26. maddenin(değişik) ikinci fıkrası ile kat irtifakı sahiplerine çok ağır bir yaptırım getirilmiştir. Buna göre, kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yapılan uyarıya karşın, bu uyarının tebliği gününden başlayarak iki ay içinde yerine getirmese, diğerlerinin istemi üzerine hâkim, onun arsa payını ve kat irtifakı hakkını, hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara devrine karar verecektir. Böylece o kat irtifakı sahibi, anataşınmazdaki kat irtifakı birliğinden zorunlu olarak uzaklaştırılmış olacaktır.<sup>181</sup> 5711 sayılı yasa ile yapılan değişiklikten önce “hükme en yakın tarihteki” değeri ifadesi yerine “o zamanki” ifadesi kullanılmaktaydı. “Hükme en yakın tarihteki” ifadesi ile belirsizlik giderilmek istenmiştir.

Hak sahiplerinden birinin kusuru yüzünden binanın yapılamayıp kat irtifakının düşmesi halinde uğranılan zararın giderilmesi 26. Madde son fıkrasında düzenlenmiştir. Bu duruma kusuru ile sebep olan kat irtifakı sahibi diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararları tazmin edecektir. Bu giderim yükümlülüğü bakımından genel hükümlerin uygulanması gerekir. Taraflar arasında irtifak hakkı kuruluşu dolayısıyla bir akdi ilişki mevcut olduğundan, tazminatla ilgili sorunlar da “sözleşme sorumluluğu” esasına göre çözümlenmelidir.<sup>182</sup>

Burada yasanın 49. Maddesinin üçüncü fıkrasının anımsanması gerekir. Kat irtifakına konu arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında hazırlanıp onaylanmış ve tapuya verilmiş projeye göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa, maliklerden birinin

---

<sup>180</sup> GERMEÇ, a.g.e. s.772

<sup>181</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.724.

<sup>182</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.188.



istemi üzerine sulh hâkimi gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek kat irtifakının sona ermesine karar verebilir.

İşte kusurlu davranışı ile yapının yapımı için gereken katkıda bulunmaması yüzünden tamamlanmamasına ve sonuçta ortak arsa üzerinde kat irtifakının düşmesine sebebiyet veren kat irtifakı sahipleri hakkında bu yaptırım uygulanacaktır.<sup>183</sup>

## 10- Kat Malikleri Kurulu

KMK. m. 29-32' de kat malikleri kurulu ile ilgili hükümler yer almaktadır. Bunlar toplantı zamanı, yeter sayı, oya katılma ve kararlara ilişkin maddelerdir.

29. maddede toplantı zamanı düzenlenmiştir. Bu maddenin birinci fıkrasına göre kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda toplanır. Yönetim planında toplantı tarihi gösterilmemişse kat malikleri kurulu her takvim yılının ilk ayı içinde toplanmalıdır. 29. Maddenin birinci fıkrasına 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasa ile eklenen cümle ise toplu yapılardaki kurulların en geç iki yılda bir yönetim planında gösterilen zamanlarda toplanmasını öngörmektedir. Eğer yönetim planında bir zaman belirtilmemişse ikinci takvim yılının ilk ayında toplantı yapılır.<sup>184</sup>

Maddenin 3. Fıkrası ise hem olağan hem de olağanüstü toplantılar için getirilen bir değişikliktir. Buna göre yeter sayı sağlanamadığından toplantının ertelenmesi halinde ikinci toplantı için yeniden çağrı gerekmez çünkü bu çağrı ilk toplantı için yapılanla birlikte yapılır. Böylece yeni çağrının gerektireceği masraf ve emekten tasarruf edilmiş olunur. İki toplantı arasındaki sürenin 7 günden az olamayacağı 5711 sayılı yasa ile maddeye getirilen yeniliktir.<sup>185</sup>

---

<sup>183</sup> GERMEÇ, a.g.e. s,733.

<sup>184</sup> GERMEÇ, a.g.e. 2010 s.801.

<sup>185</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.204.

Yasanın bu kuralına uyulmaması yani iki toplantı arasının yedi günden az olması durumu ikinci toplantının ve toplantıda alınan kararların iptali için haklı neden sayılmalıdır.<sup>186</sup>

KMK. 30. Madde ise yeter sayıya ilişkin maddedir. Bu maddenin 1. Fıkrasında bir değişiklik yapılmamıştır buna göre ilk toplantı nitelikli çoğunlukla ikinci toplantı ise toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile gerçekleşebilmektedir. Bu tür hükümlerin çağımız yaşantısında yeri olmamalıdır. Yasal çağrılar yapıldıktan sonra toplantıya katılmak hak olup yükümlülük oluşturmamalıdır. Bu nedenle toplantılar tek kademeli olmalı ve salt çoğunlukla karar alınabilmelidir.<sup>187</sup> Uygulamada da ilk toplantı artık formalite olarak görülmekte nasıl olsa karar ikinci toplantıda verilecek düşüncesiyle ilk toplantılara katılan olmamaktadır. Bu sebeple sadece formalite olsun diye iki toplantı yapmanın bir faydası bulunmamakta ve ek külfetler getirmektedir.

29. maddede iki toplantı arasındaki zamanın yedi günden az olmayacağı belirtilmiş, 30. Maddede ise ikinci toplantının en geç 15 gün içinde yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Ancak ikinci toplantının hangi süreler arasında yapılacağına iki ayrı maddede düzenlenmiş olmasının mantıklı bir yanı bulunmamakla birlikte kafa karıştırmaktadır. İkinci toplantının yapılacağı alt ve üst süre aynı maddede düzenlenmeliydi.

## **11- Oya Katılma**

KMK' nın oya katılmayı düzenleyen 31. Maddesine göre her kat maliki, arsa payına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahiptir. Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kimse her bağımsız bölüm için bir oy kullanabilir ama, kaç bölümü olursa olsun, kullanabileceği oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz. Kat maliki kendisini ilgilendiren bir kararın alınmasında oy kullanamaz.

---

<sup>186</sup> GERMEÇ, a.g.e., 2010, s.802.

<sup>187</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., 79,80.

5711 sayılı yasa ile KMK m.31/son fıkrada 2 cümle değiştirilmiş ve anılan fıkraya 3. Cümle eklenmiştir.

Değişiklik yapılan fıkra şöyledir;

“Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil edilemez. Ancak kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.”

31. maddenin 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla değişik son fıkrası, kat maliklerinin oylarını yetkili vekil eliyle de kullanabileceklerini hükme bağlamıştır. Buna göre bir kişi, anataşınmazdaki toplam oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak kat mülkiyetine tabi kırk ve daha az sayıdaki bağımsız bölümlü taşınmazlarda bir kişi en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.<sup>188</sup>

Değişiklikten önce tek başına bir vekil, üçte birden fazla sayıda kat maliklerinin oyunu yetkilendirme ile kullanamıyordu, aynı şekilde, kat maliki sahip olduğu bağımsız bölümlerin sayısı itibariyle üçte birden fazla oy hakkı kullanma hakkına sahip bulunmamaktaydı. Yeni düzenlemeden anlaşılana ise kat maliki kendisi oy kullanırken üçte bir kısıtlamasına bağlı olarak oy kullanabilecekken, yetkili vekil ataması halinde %5 sınırına takılacaktır. Kat maliki bütün oyların 1/3 ü kadar oy kullanabilecekken, vekil tayin etmesi halinde bütün oyların 1/20 si kadar oy kullanabilecektir.<sup>189</sup>

Fıkra metni oldukça karmaşık olduğundan fıkrayı açıklayabilmek de bir o kadar zordur. Bu fıkra ile vekâlet ilişkisi aslında yarım bir vekâlete dönüşmüş, vekilin asili temsil yetkisi daraltılmıştır. Düzenlemeye göre bağımsız bölüm sayısı 1/20’den fazla olan kimsenin birden fazla vekil atanması gerekecektir.

Vekilin kullanacağı oy sayısına ilişkin bir diğer kısıtlama ise KMK. 31. Maddenin son fıkrasında getirilmiştir. Buna göre kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi en fazla iki kişiyi temsil edebilir. Böylece

---

<sup>188</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.821.

<sup>189</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e. s.83.

farklı kat maliklerini temsil eden bir kişinin kat malikleri kurulunun kararlarını etkilemesi önlenmek istemiştir.<sup>190</sup>

## 12- Hâkimin Müdahalesini Talep ve İptal Davaları

Kat mülkiyeti ilişkisi içinde bulunanların, bu ilişki dolayısıyla meydana gelecek ihtilaflarda yargı yoluna başvurmaları gerekebilir. İşte KMK. m. 33’de bununla ilgili “özel” bir düzenleme getiriliyor. Hem başvuru bakımından, hem de karar yönünden bu madde ile kurulması amaçlanan mekanizma, sıradan bir dava yolundan farklı olarak düşünülmüş bulunuyor.<sup>191</sup>

Kat malikleri kurulu kararlarının yokluk ve mutlak butlan ile hükümsüzlüğüne ilişkin talepler, KMK. 33. maddenin eski metninde “hâkimin müdahalesini talep” başlığı altında düzenlenmişti, 5711 sayılı kanun değişikliği ile karşımıza farklı düzenlemeye tabi iki dava olarak çıkmaktadır. Eski metinde yer alan kat malikleri kurulu kararları aleyhine, karara razı olmayan kat maliki veya kat maliklerinin açacağı hâkimin müdahalesi davası 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklik sonucu “iptal davası” adını almıştır. Buna karşılık, eski metinde de yer alan kat maliki veya maliklerinin açacağı “hâkimin müdahalesi davası” ise varlığını aynen korumaktadır.<sup>192</sup>

Bu madde ile kat maliki kurullarının kararlarına karşı iptal davası açılabilmesi için süre bakımından bir sınır konmuş, maddenin son fıkrasında yapılan değişiklik ile de burada öngörülen para cezası idari para cezası olarak nitelendirilerek miktarı günün ekonomik koşullarına göre belirlenmiştir.<sup>193</sup>

Değişikliğe göre, toplantıya katılarak karşı oy kullanan kat maliki, toplantı tarihinden itibaren 1 ay içinde; toplantıya katılmayan kat maliki her halükarda kararın alınmasından itibaren 6 ay içinde olmak koşulu ile kararı öğrendikten itibaren 1 ay içerisinde kurul kararları aleyhine dava açabilecektir. Kat malikleri kurulu

---

<sup>190</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, a.g.e. s,543.

<sup>191</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.219.

<sup>192</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.89.

<sup>193</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.841.

kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.<sup>194</sup>

### **a-İptal Davası**

İptal davasının açılabilmesi için kat malikleri kurulunca alınmış bir karar bulunmalı, davayı açacak kişi ya da kişiler anataşınmazda kat maliki olmalı, davacı kat maliki ya da malikleri konu edilen karara aykırı oy kullanmış veya kararın alındığı toplantıya katılmamış olmalı, davacı kararın alındığı toplantıya katılmışsa karar tarihinden başlayarak bir ay içinde; toplantıya katılmamışsa kararı öğrendiği tarihten itibaren altı ay içinde anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine yöntemince başvurarak kat malikleri kurulu kararının iptali için dava açmalıdır.<sup>195</sup>

“Batıl olan, zaman geçmesiyle sahih hale gelmez” ilkesi gereğince yokluk ve kesin hükümsüzlük hallerinde kat maliklerinin itiraz yetkisi süreye bağlı olarak sona ermeyecektir.

KMK. da iptal davasının sebepleri sayılmamıştır bu sebepler hakimın takdirine bırakılmıştır. Tüm mevzuatta yer alan emredici hukuk kuralları ayrı tutulacak olursa, iptal sebepleri olarak; kat malikleri kararlarının hukukun genel ilkelerine, Anayasaya, kanun hükümlerine, iyi niyet kurallarına, yönetim planlarına ve hatta hakkaniyete aykırılığı halleri iptal sebebi olabilecektir.<sup>196</sup>

İptal davasını kat maliki ya da malikleri açabilir. Bağımsız bölümde sınırlı ayni hak ya da nispi alacak hakkı sahibi olanlara dava açma hakkı verilmemiştir. Kat maliklerince alınan karar genel giderlere katılma yükümlülüğünü üstüne almış olan kiracıları ilgilendirirse de bu karara karşı dava açma hakları bulunmamaktadır. İptal davasının davalısı ise 38. Maddede açıklanacağı üzere “yöneticidir”.

---

<sup>194</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, a.g.e. s.561.

<sup>195</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.843.

<sup>196</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s. 96.

## **b-Hâkimin Müdahalesini Talep Davası**

Hâkimin müdahalesini talep davası eski düzenlemeden farklı olarak artık sadece kat mülkiyetinden doğan yükümlülüklerin ihlali halinde açılabilecektir. Yeni düzenlemede genel yükümlülüklerin ihlali halinde iptal davası açılacaktır.

Bu davada da davacı kat malikleridir. Bağımsız bölümlerde nispi alacak hakkı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak zilyet olanlara dava hakkı tanınmamıştır. Hâkimin müdahalesini talep davasının davacılarının sadece kat malikleri olarak belirlenmesi hakkaniyete uygun değildir. Zira kat mülkiyetinden doğan yükümlülüklerin ihlali halinde söz konusu bağımsız bölümde oturmayan malikten çok orada herhangi bir sebeple oturmakta olan kişinin rahatsız olabileceği kanun koyucu tarafından düşünülmesi gereken bir konudur. Ayrıca davacı sıfatı sadece kat maliklerine ait iken madde de açık hüküm olmamasına rağmen bağımsız bölümü sürekli kullanan kişilerin davalı olabileceği görüşü hâkimdir. Yargıtay pek çok kararında kat maliki olmayan kapıcının ve kiracının oturduğu bağımsız bölümü yasaya ve yönetim planına uygun biçimde kullanılmasına engel olduğunda dava açma hakkı olduğunu karara bağlamıştır.<sup>197</sup>

Kat maliki olmayanların dava hakkına ilişkin genel kural anataşınmazın kat maliki olmayan sürekli sakinlerinin kat malikleri kurulu kararlarının iptalini isteyememeleridir. Diğer kat maliklerinin onlara karşı bir yükümlülükleri bulunmadığına göre, onların yönetim planına ya da bu yasa hükümlerine aykırı davranışları durumunda hâkimin müdahalesini isteyemezler. Ancak bu kişiler, oturdukları bağımsız bölümden ve ona bağlı olarak anataşınmazın ortak yerlerinden yararlanmalarını kısıtlayan işlem ve davranışlara karşı çıkabilir ve sulh hâkiminin müdahalesini isteyebilir. Görüldüğü gibi bu hak onların bağımsız bölüm ve ortak yerlerden yararlanmaları ile sınırlıdır.<sup>198</sup>

---

<sup>197</sup> “Bağımsız bölümde sürekli oturan kişi, -malik olmasa bile- oturduğu bağımsız bölümü kullanmasını kısıtlayan ortak yerlere müdahale durumunda dava açabilir.” Y.18. H.D., 31/03/1998 T., 1998/1315 E., 1998/3383 K. (GERMEÇ, a.g.e.,s.935)

<sup>198</sup> GERMEÇ, a.g.e.2010, s.848.

### 13- Yönetici

KMK. madde 34'de yönetici kavramı düzenlenmiştir. 34. Maddenin (14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla değişik) son fıkrası, yöneticiye bir görev yüklemektedir. Buna göre yöneticinin ad ve soyadları ile iş ve ev adreslerinin anataşınmazın kapısı yanına veya girişte kolayca görülebilecek bir yere çerçeve içinde asılması zorunludur. Asılacak bu panoda telefon numarasının da bulunmasında yarar vardır. Çünkü bu bilgilerin asılmasından amaç, yöneticiye kolay ve çabuk ulaşılmasını, özellikle anataşınmazla ilgili dış ve iç sorunların gecikmesiz kendisine iletilmesini kolaylaştırmaktır. Uygulamada çoğu zaman bu kurala uyulmadığı görülmektedir.<sup>199</sup>

“Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinden her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece, elli Türk lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir.”

Eski metinde sadece “para cezası” tabiri kullanılmaktaydı yeni metinle “idari para cezası” şeklinde değiştirilmiştir.

### 14- Kat Mülkiyetine İlişkin Davalarda Hasım Gösterilmesi

Yeni düzenlemeden önce kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılacak davalarda tüm maliklerin hasım gösterilmesi zorunluydu. Aksi takdirde dava usulden reddedilmekte idi. Bu nedenle uygulamada çok sayıda kişinin davada hasım gösterilmesi hem fazla masraflıydı hem de davanın yavaşlamasına sebep olmaktaydı.

38. maddeye yeni bir fıkra eklenmiştir. Buna göre; kat malikleri kurulu kararlarına karşılık açılacak davalarda, tüm maliklerin hasım gösterilmesi zorunluluğu ortadan kaldırılmaktadır. Tüzel kişiliğe sahipmiş gibi bu davaların yöneticiye karşı açılması öngörülmektedir. Bu hüküm ile uygulamada çok sayıda

---

<sup>199</sup> GERMEÇ, a.g.e. ,955.

kişinin davada hasım gösterilmesi mecburiyetinden doğan ve davanın yavaşlamasına sebep olan güçlüklerin önüne geçilmek istenmektedir.

38. maddeye 5711 sayılı yasayla eklenen ve husumetin yöneticiye yüklenmesine olanak tanıyan fıkra, kat maliklerinin kendilerini savunma hakkını kısıtlamaktadır. Ayrıca aynı zamanda kat maliki olan yöneticinin, yararına olmadığı için benimsemediği kat malikleri kurulu kararının iptali davasında yöneticinin kat maliklerini temsil etmesi de düşünülemez zira yönetici ile kat malikleri arasında bir menfaat çatışması vardır. Bu gibi olumsuz durumlarla karşılaşmamak için genel kurulun her türlü kararlarının değil, sadece ortak gidere katılma ve işletme projesiyle ilgili kararlarının iptaline ilişkin davalarla sınırlı tutulması daha isabetli bir düzenleme olurdu.<sup>200</sup>

Anagayrimenkulun yönetimi kat malikleri genel kuruluna aittir ve kat malikleri genel kurulu hükmü şahsiyeti olmayan, kanunla tanımlanan topluluktur. KMK 38. Maddeye göre yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Vekilin kişisel kusuru hariç eylem ve işlemlerinden asil sorumlu olur. Yönetici ise kat malikleri kurulunda, yönetim planında ve kanunlarda verilen yetkiye göre kat maliklerini temsil eder. Bu bağlamda yöneticinin dava ehliyeti sınırlıdır.

Değişiklikten sonra kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davalarında yöneticinin pasif taraf ehliyeti “toplu yapı” kurumları da kapsama alınarak; Blok kat malikleri kurulu kararlarına karşı blok yöneticisine, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye karşı açılacaktır. Yöneticiye genel kurul kararlarına karşı açılan iptal davalarında pasif taraf ehliyeti verilerek ve davadan diğer kat maliklerini haberdar etmeleri istenerek yöneticiye görev ve sorumluluk yüklenmektedir. Bu düzenleme ile iptal davalarına işlerlik kazandırılması amaçlanmaktadır.

38. maddeye 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla eklenen fıkra uyarınca yönetici, kurul kararının iptaline ilişkin davayı bütün kat maliklerine ve ada veya

---

<sup>200</sup> GERMEÇ, a.g.e.,2010, s.1021



toplu yapı temsilciler kuruluna duyurmak zorundadır. Maddede davanın nasıl duyurulacağına ilişkin bir açıklamaya yer verilmemişse de kat maliklerine tek tek tebligat yapmak masraflı ve külfetli olacağından 7201 sayılı Tebligat Yasası ve Tüzüğü Hükümleri ve Yasanın Ek. 1. Maddesinde sayılan tebligat yollarından anataşınmazın kapısına ilan asılması yoluyla tebligat yapılmalıdır.<sup>201</sup>

Yapılan değişiklikle yalnızca kat malikleri kurulu kararlarının iptali davalarında yöneticiye husumet yöneltilmesi düzenlenmiştir oysa tüm kat maliklerine karşı açılan ve KMK uyuşmazlıklarından doğan zorunlu dava arkadaşlığının söz konusu olduğu tüm davalarda yöneticinin davalı sıfatı kabul edilmeliydi. Bu konu ile ilgili olarak, Yargıtay isabetli kararlarıyla, görevine giren konularda (KMK m.35 ve diğer özel hükümlerden doğan davalarda) yöneticiye husumet yöneltilerek dava açılacağı yolunda içtihatla bulunmuştur. İncelediğimiz madde ile yöneticinin sorumluluğu açısından, hukuki sıfatı vekil gibi nitelendirilmiştir. Ayrıca madde 40 hükmü ile de yönetici vekâlet niteliğine bağlı olarak vekilin haklarına sahip kılınmıştır. Kanunda açıkça düzenlenmese de bu yoldaki içtihatlarda, vekâletin kapsamı içine kat maliklerinin davada temsil yetkisinin dâhil edilmiş olduğu yolundaki içtihatlar son derece yararlı olup, uygulamada bazı sıkıntıları gidermiştir. Ancak yöneticinin görevine giren konularda davanın doğrudan yöneticiye açılacağı hususu hazır düzenleme yapılmış iken madde metninde açıkça belirtilmeliydi. Aynı şekilde toplu yapılarla ilgili davalarda da aynı husus dile getirilmeliydi.<sup>202</sup>

Yeni düzenleme ile yargılama giderleri konusuna da bir açıklık getirilmiştir. Yapılan düzenlemeye göre kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Yani yargılamadan doğan masraflar davalı davacı ayrımı olmaksızın tüm kat maliklerine yüklenmektedir. Oysaki yargılama giderlerinin sadece davalı sıfatına haiz kat maliklerine yükletilmesi daha isabetli olurdu. Dava yöneticiye değil karara olumlu oy veren kat maliklerine açılmış olsaydı

---

<sup>201</sup> GERMEÇ, a.g.e. 2010, s.1022.

<sup>202</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.108,109

haksız çıkmaları halinde dava giderleri, olumlu oy veren kat maliklerine yükletilecekti.

### **15- Anayapının Harap Olması Hali**

KMK'nın 47. maddesinin 4. fıkrasında 5711 sayılı yasa ile yapılan değişiklik ile ana yapının harap olması halinde yeniden yaptırılıp yaptırılmayacağına ilişkin 6 ay içinde yazılı bildirimde bulunmayanların olumsuz kanaatte olduklarının kabul edileceği, bu kat maliklerine ait arsa paylarının yeniden yapılmasını isteyenlere öncelikle devredileceği hüküm altına alınmıştır.

Bağımsız bölümü yaptırmamanın yaptırımı kat mülkiyetinin zorunlu devridir. Değişiklikten öncede bu hüküm mevcuttu ancak değişiklikle bağımsız bölümünü yaptırmak istemeyenlerin bağımsız bölümlerinin devrinin o bağımsız bölümün arsa payları “değeri” karşılığında yapılması kabul edilmiştir. Değişikle maddeye “değeri karşılığı” ifadesi getirilmemiştir ancak KMK m.25'deki esasların kıyasen uygulanması gerekmektedir. Çünkü bu konuda bir davadan söz edilmese de sonuç olarak KMK m.25'e dayalı bir ilamla mülkiyetin devri yolunda bir karar alınacağı açıktır.<sup>203</sup>

### **16- Özel Kanuna Göre Ortaklaştırma(Şüyulandırma) Halinde Kat Mülkiyetinin Durumu**

Bu madde, İmar Yasasına göre birden çok parsel ortaklaştırılmış olup da ortaklaştırılan taşınmazlar arasında kat mülkiyetine tabi taşınmaz varsa, ortaklaştırma sonucu oluşan taşınmazdaki ortaklığın ne yolla giderilebileceğini ve böyle bir durumda yapılacak işlemleri ayrıntılı bir biçimde düzenlemektedir. Maddenin başlığında “özel kanunlara göre” denilmiş ise de birinci fıkrada salt İmar Yasasından söz etmektedir. Öyleyse bu maddenin uygulama alanının İmar Yasası hükümleri uyarınca ortaklaştırılan taşınmazlarla sınırlı tutulduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Başka bir deyişle, İmar mevzuatına göre ortaklaştırılan taşınmazlar

---

<sup>203</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e.,s.113.

içinde kat mülkiyetine tabi taşınmaz varsa, bu maddenin uygulanması gündeme gelecektir.<sup>204</sup>

KMK 54. madde İmar Kanunu hükümlerinin uygulanması sırasında yapılan en az bir parselin kat mülkiyeti kapsamında bulunduğu birden fazla gayrimenkulün birleştirilmesi sonucu yeni oluşan taşınmazda paylı mülkiyet halinin giderilmesini özel bir usulle düzenleyen hükümdür. Mevcut düzenlemede bahsi geçen İmar Kanunu, 6785 sayılı kanun olup bu kanun 3194 sayılı kanunla yürürlükten kaldırılmıştır. Bu sebeple değişiklikte İmar Kanunlarının yürürlük tarihleri itibari ile ve ilgili maddeleri belirtilerek açıklama yapılmıştır.<sup>205</sup>

Sözü edilen İmar Yasası hükümleri uyarınca ortaklaştırılan taşınmazlar arasında kat mülkiyetine tabi bir taşınmaz varsa, ortaklığın giderilmesi 54. Maddeye göre iki şekilde olabilir;

1-3194 sayılı İmar Yasasının 16. Maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi konusunda tüm paydaşlar anlaşılırsa, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

2-Paydaşlar arasında böyle bir anlaşmaya varılmazsa, ortaklığın giderilmesi dava yoluyla gerçekleştirilebilir.<sup>206</sup>

3194 sy. İmar Kanununun 16. Maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikleri anlaşılırsa, ortaklığın giderilmesi bu sözleşme hükümlerine göre yapılır. Malikler arasında bir anlaşmaya varılamazsa, paydaşlardan her biri taşınmazın bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesinde ortaklığın giderilmesi davası açabilir. Bu halde sulh hâkimi her taşınmazın ortaklaştırmadan önceki gerçek değerini ayrı ayrı takdir eder ve bunlara Türkiye İstatistik Kurumunca yayınlanan değeri en fazla olan taşınmaz malikine veya birden fazla ise maliklerine, değeri düşük olan öteki taşınmazların bu değerle satın alınmasını teklife karar verir. Bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur. Kesinleşen sulh mahkemesinin kararının tebliğden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya altı

---

<sup>204</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1179.

<sup>205</sup> SARUHAN Özkan, Nimet, **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar**, (Yüksek Lisans Tezi), İ.Ü.Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul,2007.

<sup>206</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1180.

ay içinde banka teminat mektubu veya aynı teminat gösterilmezse, taşınmazların tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti korunarak ve diğer taşınmazlar buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma ile satılır. Satış bedeli mahkemece her taşınmaza takdir edilen değerleri arasındaki orana göre malikler arasında paylaşılır.<sup>207</sup>

---

<sup>207</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, a.g.e.,s..577,578

### **III. BÖLÜM** **TOPLU YAPILAR**

#### **A-TOPLU YAPILAR BAKIMINDAN KAT MÜLKİYETİ KANUNU HAKKINDA GENEL DEĞERLENDİRME**

Kat Mülkiyeti Kanununa 5711 sayılı kanun ile “9.kısım” olarak eklenen hükümler “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığını taşımaktadır. Bu bölümdeki düzenlemenin konusu site ya da benzeri adlarla oluşturulan yapı bloklarında ortaya çıkan ilişkiler ve bunlardan doğan sorunlardır.<sup>208</sup>

Bu tür yapılaşmalar 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı kanunun çıktığı tarihten çok önceki tarihlerde başlamıştı. Ancak bu konuda ortaya çıkan ihtiyaçları karşılayacak özel bir düzenleme yoktu. 1984 yılında Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen “Ek madde 3” hükmü çok yetersizdi. Bu nedenle 1990’ ların başından itibaren Toplu Yapılardan doğan sorunları çözecek kapsamlı düzenleme girişimleri oldu. Ancak Bakanlık düzeyinde yapılan çalışmalar bile bir türlü sonuçlanmadı. Nihayet 1965 yılından beri uygulanan Kat Mülkiyeti Kanununda, ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar dolayısıyla 20’den fazla maddede değişiklik yapan yasa hazırlanırken, bu madde değişikliklerinin sonuna, sözü edilen “Toplu Yapılar” başlıklı 9. Bölüm de eklendi. Böylece, toplu yapılardan kaynaklanan birçok sorunun çözümünü sağlayabilecek yeni bir kat tasarrufu sistemi oluşturuldu.<sup>209</sup>

13.4.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanunun 15. maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na “Ek Madde 3” eklenmiştir.

---

<sup>208</sup> AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s.237

<sup>209</sup> AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul, 2010, s.237

-Ek 3. madde bir parselde birden çok yapının, blokların bulunması halinde uygulanacak esasları belirtmekteydi. Ancak günümüzde, birden çok yapının birden çok parselde bulunması karışık bir yapılaşma oluşturmuş, bu karışık yapılaşma beraberinde yönetim, bakım, onarım, ortak kullanım, ortak giderler konusunda sorunlar da getirmiştir. Bu sorunları çözebilmek amacıyla getirilen KMK. Ek 3. madde yetersiz kalmış, sözü edilen sorunlar Yargıtay uygulaması ile aşılmaya çalışılmıştır.<sup>210</sup>

28.11.2007 tarihli resmi gazetede yayınlanan, 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik yapılmasına ilişkin Kanun uyarınca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu' nda önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerden en önemlisi 634 sayılı kanuna 65. maddeden itibaren eklenen "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı bölümüdür.

Hukukumuzda uygulama alanı bulan ilk kat mülkiyeti sistemi dikey kat mülkiyeti sistemidir. Dikey kat mülkiyeti sistemi mevcut tek yapıda birden fazla bağımsız bölümün yer almasına dayanan sistemdir. 1983 yılında KMK' da 2814 sayılı yasayla yapılan değişikliklere kadar uygulanan sistem bu olmuştur. 2814 sayılı yasa ile yapılan değişikliğin Ek 3. maddesinde birden çok yapılardan söz edilerek yatay kat mülkiyeti sistemine geçilmiştir. Ek 3. Maddenin uygulamada yetersiz kalması sebebiyle 5711 sayılı kanun değişikliği ile yatay kat mülkiyeti sistemi artık toplu yapı kavramı altında bir üst başlık olarak KMK da yer almaktadır.<sup>211</sup>

Ek 3. Maddenin ihtiyaçlara cevap verememesinin en önemli sebebi Ek 3. maddedeki düzenlemenin sadece tek parsel üzerindeki blok yapıları kapsamasıdır. 5711 sayılı yasa ile değişik KMK' da ise birden çok parsel üzerindeki toplu yapılar KMK kapsamına alınmıştır.

Ek 3. maddenin yetersizliği sebebiyle anlaşmazlıklar ilk derece mahkemelerinde çözülemeyip Yargıtay' a taşınmış ancak Yargıtay da birden fazla

---

<sup>210</sup> YAVUZ,Nihat, Toplu Yapıların Yönetimi, Ankara 2009, s..3.

<sup>211</sup> ÖZMEN, Saba/KIR, Hafize, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, Barış Matbaası, İstanbul,2010, s.122.

parselde kurulan toplu yapılara KMK.'nın uygulanamayacağı yönünde kararlar vermiş ve hatta bu şekilde kurulan yapılarda parsel maliklerinin bir araya gelerek oluşturdukları yönetim planını kat malikleri arasında imzalanmış herhangi bir sözleşme olarak nitelendirip bu konuda çıkacak anlaşmazlıklara genel hükümlerin uygulanacağına kanaat getirmiştir.<sup>212</sup>

## **B-TOPLU YAPI KAVRAMI (Madde 66)**

Toplu yapılara ilişkin özel hükümler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla “Dokuzuncu Bölüm” adı altında eklenmiştir. Dokuzuncu bölümün ilk maddesi 66. Madde olup bu maddenin ilk fıkrasında toplu yapı açık ve anlaşılır bir biçimde tanımlanmıştır. İkinci fıkrada ise toplu yapı kapsamındaki parsellerin komşu olmalarının şart olduğu belirtilmiştir. Arada başka parseller olmadıktan sonra parseller arasında imar planına göre kamuya ayrılmış yerler (yol, park vs.) olması bu şartın oluşmasına engel değildir. İkinci fıkranın son cümlesine göre ise toplu yapı kapsamındaki arsalar arasında bağlantı kurulması gerektiğine değinilmiştir. Bunu nasıl olacağına dair yasada bir açıklama yoktur. Bu durumda olması gereken her parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaraları da gösterilerek işlenmesidir.<sup>213</sup>

ÖKTEM ÇEVİK'e göre<sup>214</sup> toplu yapıyı oluşturan her bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa oluşturulup, bu sayfada bağımsız bölümlerin hangi imar parselinde yer aldığı belirtildiğinden ayrıca toplu yapı yönetim planları ve bu planda yapılacak değişiklikler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterildiğinden toplu yapıyı oluşturan imar parselleri üzerinde bu belirtilenlere ek olarak her bir parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaralarının gösterilerek işlenmesine gerek yoktur.

---

<sup>212212</sup> ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Toplu Yapılarda Yönetim, On iki Levha Yatıncılık, İstanbul,2010, s.21.

<sup>213</sup> GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin, Ankara, 2010, 3. Bası, s.1222,1223.

<sup>214</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.26.

Yasa koyucu 66. maddenin 3. fıkrası ile, toplu yapı kapsamındaki tüm “yapıların tamamlanmasının zaman alacağını düşünerek, tamamlanmış yapılardaki bağımsız bölüm maliklerinin bir an önce kat mülkiyetine geçebilmeleri için toplu yapı kapsamında kalıp kat irtifakı kurulmuş yapıların tamamlandıkça kat mülkiyetine geçebilmelerine olanak tanımıştır.<sup>215</sup>

Toplu yapılardan söz edebilmek için, birden çok yapı olmalı, bu yapılar bir veya birden çok imar parseli üzerinde inşa edilmeli, yapılar onaylı yerleşim planına göre yapılmış ve yapılacak olmalı, bu yapılar alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı olmalıdır. Kısacası toplu yapılara ait gerek alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi birbiriyle bağlantılı olacak, buldukları parsellere ve onların yönetiminin bireysel iradelerine tabi olmayacaklardır.<sup>216</sup>

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelikte, toplu yapılarda, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgeler ve tapuda yapılacak işlem ve esaslar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Toplu yapılarda kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine ilişkin düzenlemeler getiren Yönetmelik, KMK’ nın bu konudaki hükümleri ile paralel bir şekilde hazırlanmıştır.<sup>217</sup>

### **C-TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER (Madde 67)**

Maddenin birinci fıkrasında, toplu yapı kapsamındaki bir parselin veya parsellerin bütünüyle, bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmesiyle o bağımsız bölümlerin ortak yeri olacağı; ikinci fıkrada da toplu yapı kapsamındaki birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin, özgüledikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı hükme bağlanmıştır. Burada önemli olan, ortak kullanma ve yararlanmaya özgülenmiş olan parselin ya da parsellerin malik hanesine özgüledikleri parsellerin ada, parsel, blok

<sup>215</sup> GERMEÇ, a.g.e.,s.1223

<sup>216</sup> YAVUZ, Nihat, Toplu Yapıların Yönetimi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009, s.3.

<sup>217</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e. s.79.



ve bağımsız bölüm numaralarının gösterilerek tapu siciline yazılmasıdır. Yasa koyucu böylelikle kişiye değil eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurmuştur. Bağımsız bölüm başkasına devredilse, kiralanırsa ya da devredilse dahi o bağımsız bölümün ortak yerlerdeki kullanma ve yararlanma hakkı da kendiliğinden devredilmiş olur.<sup>218</sup>

Toplu yapılarda en çok karşılaşılan sorun her bir bloğun kendi içinde ve çevresinde, toplu yapıdaki kat maliklerinin kullanma ve yararlanmasına tahsisli “ortak yerlerin” belirlenmesi ve bunlara uygulanacak kuralların tespitidir. Yasanın bu konuya ilişkin hükümleri ortak yerlerin belirlenmesi ve bunlardan yararlanma sorunlarının tümünü çözmek bakımından yeterli gözükmemektedir. Bu yetersizliğin, toplu yapılarda karşımıza çıkan somut yerleşim düzenlerinin karmaşıklığından ileri geldiği söylenebilir.<sup>219</sup>

Maddenin ikinci fıkrasında, bir parselin bütün olarak değil, üzerindeki bir yapıdaki veya alandaki ortak sosyal veya alt yapı tesislerinin, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı öngörülmüştür. Örneğin bir parselde ortak bir halı saha varsa, bu saha hangi parsellerdeki bağımsız bölümlerin istifadesine tahsis edilmişse, yalnız sahanın bulunduğu parseldeki bağımsız bölüm malikleri değil, diğer parsellerdeki de bundan yararlanırlar.<sup>220</sup>

Toplu yapılar içerisinde yer alan ortak yerlerin belirlenmesi 3 şekilde yapılabilir. Bu belirleme tapu sicilindeki kayıt ile, vaziyet planı ve projelerinde yapılan düzenleme ile veya yönetim planında yapılan düzenleme ile yapılır;

### **1-Ortak Yerlerin Tapu Siciline Kayıt İle Belirlenmesi**

KMK 67/1 de sadece bu gibi ortak yerlerle ilgili tapu kaydının nasıl tutulacağı belirtiliyor. Hükümde bu yerlerin tanımı bulunmuyor. Yapılacak işlem, bu parselin

---

<sup>218</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1225.

<sup>219</sup> AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2009, s.239.

<sup>220</sup> AYBAY, Aydın/SANAL, Nezihi, açıklama İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul, Beta, 2010, s.315.

tapudaki malik hanesine tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaralarının kaydedilmesidir. Bu suretle o parsel, diğerlerinin tümünün ortak yeri olarak tapuya geçirilmiş olur. Bu kayıtların mülkiyeti bu bağlantı ile “bağımsız bölümlere” (bağımsız bölüm maliklerine değil) ait olur.<sup>221</sup> Getirilen bu düzenleme ile bağımsız bölümlerin el değiştirmesinin ortak yerlere ilişkin düzeni etkilememesi sağlanmıştır.

KMK. 67. Maddenin ikinci fıkrasında, toplu yapı içerisinde bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin tahsisi düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca; toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olmaktadır. Bu düzenlemenin de ortak yerin yer aldığı parselin tapu sicilindeki sayfasında gösterilmesi<sup>222</sup>, bu suretle ortak yer niteliğinde sosyal ve alt yapı tesislerinin hangi bağımsız bölümler tarafından kullanılacağına belirtilmesi gerekmektedir. Görüleceği üzere kanun koyucu toplu yapı içerisinde yer alan ortak yerlerin, tapu siciline yapılacak bir kayıt ile belirlenebileceğini düzenlemiştir.

Toplu yapılardaki ortak tesislerin bulunduğu parsellerin malikleri (örneğin havuzu) diğer kat maliklerinin kullanmasına engel olmakta, uyuşmazlığın ve huzursuzluğun birçoğu da bu davranışlardan çıkmaktaydı. Düzenleme bu sorunu kökten çözmüş ve bundan sonra toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olarak kabul edilmiştir.<sup>223</sup>

## **2-Ortak Yerlerin Vaziyet Planı ve Projelerinde Belirlenmesi**

Vaziyet planı ve projeleri 68. Madde de düzenlenmiştir. Bu düzenleme kapsamında; toplu yapı vaziyet plan ve projelerinde yer alacak hususlar belirtilmiştir. Bu hususlardan biride toplu yapılarda yer alan ortak kullanım alanlarıdır. Bu madde

---

<sup>221</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e., s.240.

<sup>222</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.49.

<sup>223</sup> YAVUZ, a.g.e., s.5.

ortak kullanım alanlarının hangi bağımsız bölüme tahsis edildiğinin tapu sicilinde belirtilmemesi durumunda ortak yerlerin tahsis durumunu hakkında bize yol gösterecektir.<sup>224</sup>

### **3-Ortak Yerlerin Yönetim Planında Belirlenmesi**

KMK' nın 70. Maddesi toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tek bir yönetim planı düzenleneceği yönündedir. Bu yönetim planında toplu yapının yönetim tarzı, toplu yapılarda yer alacak blok, ada, toplu yapı kat malikleri kurulları ile ilgili düzenlemeler, yöneticiler, denetçiler ve ortak yerler düzenlenecektir.

### **D-VAZİYET PLANI VE PROJELERİ (Madde 68)**

Vaziyet planı toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan, parsellerin tümü üzerindeki yapıların ve ortak nitelikteki yer ve tesislerin tümünün yerleşimini ve konumlarını gösteren, imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış bir plandır.<sup>225</sup>

68. Maddenin birinci fıkrası uyarınca, toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanış amaç ve biçimleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde bir bütün olarak imar planı hükümlerine göre hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış olan vaziyet planında ve projelerde belirtilmesi gerekir. Bu fıkrada sözü edilen projeler ise, toplu yapı kapsamında bulunan parsellerden her birinin üzerindeki yapı veya yapıların dış cephelerini ve iç bölmelerini, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçülerini, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa paylarını ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanını açıkça

---

<sup>224</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.50.

<sup>225</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.61.

gösteren projelerdir ve bu projeler de kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulurken tapuya ibraz edilmek zorundadır.<sup>226</sup>

KMK' nın 68. Maddesinin 2. Fıkrasına göre; toplu yapı kapsamındaki imar parselleri arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı bu konuda yetkili kamu kurumu ile karşılıklı anlaşma sağlanması halinde kamunun kullanımını kısıtlamamak koşuluyla toplu yapı yönetiminde üstlenilebilir.<sup>227</sup>

Kamu taşınmazlarının toplu yapıya özgülenmesine ilişkin bu fıkra hükmü, hukukumuzda bir yenilik olarak değerlendirilmelidir. Ayrıca hüküm, kamu taşınmazlarından yararlanma konusunda, genellik ve eşitlik ilkesine aykırılık oluşturduğu gerekçesiyle anayasa mahkemesinde iptal istemine dahi konu olabilecektir. Bu yüzden hüküm dikkatle yorumlanmalı, kamu hizmetine özgülenmiş olan taşınmazlardaki genellik ve eşitliğin zedelenmemesine dikkat edilmelidir. Hükümde amaçlanan, kamu hizmetine özgülenmiş kamu taşınmazlarından, toplu yapı kat maliklerinin kullanımı ve yararlanmasının kolaylaştırılması; ancak bu uygulama ile kamu kullanımının engellenmemesidir.<sup>228</sup>

Toplu yapı içerisindeki kamuya ayrılan yerlerin kamunun kullanımına açık olması toplu yapının güvenliğini sarsıcı sonuçlara yol açacaktır. Dolayısıyla burada toplu yapının güvenliğinin sağlanması ile kamunun kullanımının kısıtlanmaması çatışabilir. Toplu yapının dış kapılarının tamamen kamunun kullanılmasına açılması istenmeyen sonuçların doğmasına sebep olabilir dolayısıyla bu dengelerin çok iyi kurulması gerekmektedir.<sup>229</sup>

Bu fıkarda en fazla tartışma yaratan husus fıkra metnindeki “işletme kavramı”dır. Ancak buradaki “işletme” tabiri orta mallarından yararlanmanın ücretlendirilmesi anlamında düşünülmemelidir. Ücretlendirme ancak idari mevzuatın da buna olanak verdiği hallerde mümkündür. Bu fıkra hükmünü yeşil alan üzerinde bir büfe olması

---

<sup>226</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1227.

<sup>227</sup> YAVUZ, a.g.e., s.8.

<sup>228</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.173.

<sup>229</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.64.

halinde bu büfenin toplu yapı tarafından işletilmesinin mümkün kılınması şeklinde örneklendirebiliriz. Ancak yeşil alan olarak ayrılan parka girişin ücretlendirilmesi, bu açıklamalarımız çerçevesinde geçersiz olacaktır.<sup>230</sup>

Toplu yapılara ilişkin hükümler arasında yer alan toplu yapı kuruluşu içinde kalan kamuya ayrılan yerlerin kullanılma kuralları yetersizdir. Birden fazla parsel üzerinde bir toplu yapı yapıldığında İmar Kanunu gereği yapıların aralarında oluşturulan yollar ile yeşil alanlar kamuya terk edilmektedir. Bu kamuya terk edilen yerlerin düzenlemesi, işletilmesi, bakımı toplu yapı yönetimine bırakılmakta, ancak yetkili kamu kurumu ile anlaşma sağlanması ve kamunun kullanımını kısıtlamaması engelleri konmuştur. Kısacası yolları ve yeşil alanları ortak yönetim yapacak, bakımlarını ortak yönetim gerçekleştirecek, ancak kamunun kullanımını kısıtlanmayacaktır. Birden çok parselin bir araya gelmesi ile oluşturulan toplu yapıların, her şeyden önce güvenliklerinin sağlanması gerekmektedir. Bu sebeple bu maddeye başka bir düzenleme getirilmeli ve sitelerin içerisinden yol dahi geçse bu sitelerin dış kapılarının kapatılmasına izin verilmelidir.<sup>231</sup>

## **E-TOPLU YAPILARDA YÖNETİM PLANI VE DEĞİŞTİRİLMESİ (Madde 70)**

### **1-Yönetim Planı**

Toplu yapılarda da, genel hükümlerde olduğu gibi, sistemin bir tür anayasası yerine geçmek üzere yönetim planı vardır. Bu belge olmadan kat mülkiyeti rejimi kurulamaz. Toplu yapılarda bu kapsamdaki yapı ve yerlerin tamamını içeren “bir tek yönetim planı” yapılır. Bu belge bütün kat maliklerini bağlar. Bunun değiştirilebilmesi için, tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu gereklidir.<sup>232</sup>

5711 sayılı yasa yürürlüğe girmeden önceki dönemde Kat Mülkiyeti Yasasında yukarıdaki gibi açık bir hüküm olmadığından, bir parsel üzerinde birden çok bloğun bulunması durumunda, uygulamada sık olmamakla birlikte bazen her bir blok kendi

---

<sup>230</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.178.

<sup>231</sup> GÖKÇE, Erdoğan, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı 2008/2 s.813, “Kat Mülkiyeti Kanunu’ nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi” konulu makale,

<sup>232</sup> AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul,2010, s.241

yönetimine özgü ayrı bir yönetim planı düzenlemekte, bu nedenle de anataşınmazın yönetiminde kat malikleri arasında bir takım çekişmeler ve anlaşmazlıklar yaşanmakta, bu anlaşmazlıklar Yargıtay kararları ile çözümlenmeye çalışılmaktaydı. Yasanın 70. Maddesi “toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir” buyurucu hükmü ile konuya açıklık getirmiştir.<sup>233</sup>

Bir örnek üzerinde bu maddeyi eleştirmek gerekirse, bir parselde tek bir blok, diğer bir parselde üç blok, üçüncü parselde yalnızca münferit bağımsız bölümlerin bulunduğu komşu parsel toplu yapı oluşumunda bu dört parseli kapsayan toplu yapı kat mülkiyetinin kurulması sırasında, tüm hükümleri aynı olan tek bir yönetim planı düzenlenmesinin zorunlu kılınmasını anlamak mümkün değildir. Böyle bir yapılanmada, her bir parselin yönetim planına konan hükümlerin tamamının özdeş olacağı kabulünün anlamı, her bir parselde yer alan ayrı yapılanma nedeniyle, yapıların kendi ortak yer ve tesislerinden yararlanma ve giderlerine katılma konularındaki düzenlemeler ya yapılmayacak ya da gerekmediği halde ilgisi olmayan diğer komşu parsellerin yönetim planlarında da yer alacaktır. ÖZMEN/KIR, böyle bir sonucu kabul etmenin mantıksız olduğu görüşündedir.<sup>234</sup>

Aslında tek bir yönetim planının öngörülmüş olması kat mülkiyeti kurulu parsellerde birliği sağlamak açısından yerinde bir uygulamadır. Ancak her parselin, hatta her bloğun kendine özgü durumlarının varlığı bu maddede göz ardı edilmiştir. Bu özel durumların genel bir yönetim planında belirtilmeye çalışılması karmaşa yaratacak ve yönetim planının anlaşılması güçleştirecektir. Daha verimli olması açısından tüm parsellere uygulanacak ortak hükümleri içinde barındıran genel bir yönetim planının yanında, genel yönetim planına aykırılık teşkil etmemek şartıyla daha dar kapsamlı (örneğin parsel bazında) özel yönetim planlarının düzenlenmesinin kanun hükmüyle mümkün kılınması gerekirdi.

---

<sup>233</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1236

<sup>234</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.204.

## 2-Yönetim Planının Değiştirilmesi

Toplu yapı yönetim planı ya toplu yapı kat malikleri kurulunca ya da hâkimin müdahalesi ile değiştirilir.

70. madde uyarınca, yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu gerekmektedir.

KMK. 70/1. Fıkrasının 3. Cümlesi kat maliklerinin iradesi ile yönetim planında değişiklik yapılması konusunda hüküm getirmektedir. “yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır” şeklindeki bu hükmü hatalıdır çünkü 69. Madde uyarınca düzenlenen toplu yapı temsilciler kurulu istisnai bir düzenlemedir. Madde 69’ a göre toplu yapı kat malikleri kurulu toplu yapı ortak yer ve tesislerini bizzat kendileri toplanıp alacakları kararlar ile yönetebilecekleri gibi isterlerse bu yetkilerini toplu yapı temsilciler kuruluna devredebileceklerdir. Bu durumda eğer toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulmamışsa yönetim planının değiştirilme imkânı kalmayacaktır çünkü hükmün lafzından anlaşılan sadece toplu yapı temsilciler kurulu tarafından yönetim planının değiştirilebileceğidir.<sup>235</sup>

Yönetim planı değişikliğine karşı çıkanların bu konuda mahkemeye başvurmaları olanaklıdır. Hâkim, bu değişikliğe karşı yapılan itirazı bu yasa ve diğer yasaların ilgili hükümlerine göre inceleyip değerlendirerek adil bir sonuca varacaktır. Değiştirilmesi istenen (ancak bunun için gerekli yasal çoğunluğu bulamayan) yönetim planı hükmü yasaya aykırı olmadıkça hâkimin müdahalesiyle değiştirilemez.<sup>236</sup>

Talep konusunda her bir kat maliki yetkilidir. Tek bir kat maliki dahi yöneticiyi hasım göstererek toplu yapı yönetim planının adil olmadığı tezini ileri

---

<sup>235</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.206.

<sup>236</sup> YAVUZ, a.g.e. s.14.

sürebilecektir. Burada adil olmamaktan söz edilmesinin sebebi KMK m.33 hükmünün hâkimin hakkaniyete dayalı müdahalesini dahi kabul etmesidir.<sup>237</sup>

Görüleceği üzere YAVUZ değişikliğin sadece kanuna aykırılık halinde mümkün olduğu görüşünderken ÖZMEN/KIR yönetim planının adil olmadığı durumlarda da hâkimin müdahalesi ile değiştirilebileceği fikrindedir. REİSOĞLU ise hâkim kararı ile yönetim planının değiştirilmesini, değişiklik istemini kabul etmeyen kat maliklerinin, bu davranışlarının açıkça hakkın kötüye kullanılması teşkil etmesine bağlamaktadır.<sup>238</sup> Bu durumda akla en yakın olan, hakkın kötüye kullanılması durumunun nazara alınarak, hâkimin hakkaniyete göre karar verebilmesidir. Zira kanuna aykırılık hali zaten her durumda nazara alınacaktır.

### **3-Yönetim Planı Değişirme Çoğunluğu**

KMK. madde 70 hükmüyle, toplu yapı temsilciler kulununun yönetim planını değiştirme konulu gündemle toplanarak, temsil ettikleri oyun 4/5 çoğunluğu ile karar alabileceği düzenlenmiştir. Yönetim planına konan hüküm ile toplu yapı yönetimi için oluşturulan bir organın varlığı halinde; yönetim planı, nitelikli çoğunluk oluşturan 4/5 oranı korunarak, bu organ tarafından değiştirilebilecektir. Toplu yapının yönetimi için kat malikleri kurulu dışında, temsilciler kurulu oluşturulması halinde 4/5 çoğunluğun hesaplanmasında getirilen kural açıktır. Her üye temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.<sup>239</sup>

## **F-TOPLU YAPILARIN ORGANLARI VE YÖNETİMİ**

### **1-Yönetim (Madde 69)**

5711 sayılı yasa ile KMK'na eklenen bölümde yer alan KMK. m.69 Toplu Yapılardan oluşan kat mülkiyeti ilişkilerinde “Yönetim” konusunu düzenliyor.

---

<sup>237</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.208.

<sup>238</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.76,( REİSOĞLU, Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.111)

<sup>239</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.209.



Birinci fıkra, toplu yapılar kapsamındaki bir parselde yer alan bir bloğun yönetimi ile ilgilidir. Bir parselde birden çok blok bulunabileceğine göre, bu fıkroda “her bir bloğun” oluşturduğu anayapının yönetimi söz konusudur. Örneğin parsel üzerinde (A), (B), (C) blokları varsa her biri, içerdikleri bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan, “kat malikleri kurulunca”(buna “blok kat malikleri kurulu” diyebiliriz) ayrı ayrı yönetilir. Buna ilave olarak fıkroda şu olasılık da öngörülmüştür: Eğer yönetimi söz konu olan bloktaki ana yapıda, parseldeki diğer blokların ortak kullanımına tahsisli “ortak yerler varsa, bu kullanımla ilgili sorunların da çözümü gerekecektir. Ne var ki, fıkroda bu olasılıktan doğacak durum sadece “kendi sorunlarına” sözüyle açık bırakılmıştır. Aynı şey, bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar (örneğin “villa” denilen bağımsız yapılar) varsa ya da bunlarla birlikte blok yapı da bulunuyorsa, yine bunların da parseldeki ortak yerlerle ilgili “kendi sorunları” ndan söz edilmekle birlikte, bu sorunların kimin, hangi “organın” çözeceği belirtilmemiştir. Fıkranın sonuncu cümlesine bakılırsa bu konudaki kargaşa Yönetim Planına uygun hükümler konularak giderilecektir.<sup>240</sup>.

İkinci Fıkra, toplu yapılardan oluşan “site” şeklindeki yerleşimin, bir kadastral “ada” daki birden çok parsel üzerindeki inşa edilen yapılardan meydana gelmesi ile ilgilidir. Adayı oluşturan parsellerin üzerindeki “ortak yerler” (bütün parsellere ait ortak yerler), o adanın tamamındaki yapılarda yer alan bağımsız bölüm sahiplerinden oluşan “ada kat malikleri kurulunca yönetilir. Bu kurulun özellikle çok büyük sitelerde, toplantıların yapılması, görüşmeler, kararların alınması konularında ortaya çıkabilecek zorluklar dolayısıyla, “fıkroda ada kat malikleri kurulu”nun yetkileriyle donanacak bir “ada temsilciler kurulu” oluşturulması öngörülmüştür. Ayrıntıları Yönetim Planında belirlenecek yetki ve sorumlulukla çalışacak bu kurul, blokların ve müstakil evlerin kendi kurullarında yapılacak seçimle belli olacak temsilcilerden oluşur. Kuruldaki üyelerin oy hakkı temsil ettikleri bağımsız bölüm toplamı kadardır. Üçüncü fıkra ise toplu yapı kapsamındaki “ortak yapı”, “yer” ve “tesislerin” yönetimi ile ilgilidir. Yönetim yetkisi, toplu yapılar kapsamındaki bütün bağımsız bölüm sahiplerininindir. Bu yetki de, yönetim planı ile “Toplu Yapı

---

<sup>240</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e. s.318.

Temsilciler Kuruluna” verilebilir. Bu kurulun oluşumu ve temsilcilerin oy hakları yönetim planı ile belirlenir.<sup>241</sup>

KMK.’nın toplu yapıya ilişkin maddelerdeki düzenlenme amacı, toplu yapı ortak yer ve tesisleri ile bunların masraflarına katılım payının saptanmasında, hak sahipliği ve yükümlü sıfatının belirlenmesidir. KMK düzenlemesinde, yönetim konusunu ortak yer ve tesisler ile hizmetler oluşturur. Toplu yapıların bünyesinde farklı türde ortak yer ve tesislerin mevcut olduğu ve bunlara dayalı farklı yönetim birimleri oluşabileceği bilinmektedir.<sup>242</sup>

Kat Mülkiyeti Kanunundaki değişiklikle birlikte, toplu yapılardaki yönetime ilişkin yeni kavram ve kurumlar getirilmiştir. Buna göre, toplu yapılardaki yönetimde “Blok Kat Malikleri Kurulu”, “Ada Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu”, “Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu” gibi organlar da Kanunun öngördüğü alan ve işlerde söz sahibidir. Dolayısı ile toplu yapılardaki yönetim örgütlenmesinin ayrı ayrı fakat organize bir biçimde yapılandırıldığı görülmektedir. Ancak toplu yapı yönetimi, somut parsel veya parsellere ilişkin türü değişen alt yönetim birimleri karşısında, hiyerarşik üstünlüğe sahip değildir.<sup>243</sup>

5711 sayılı kanun uyarınca bu düzenlemeler yapılırken istisnalara imkân tanınmıştır. KMK’ nın 69. Maddesinde belirtildiği üzere “Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse...” ancak toplu yapılarda yönetim açısından kanunun düzenlediği yönetim şekli uygulanacaktır. Dolayısıyla kanun koyucu, toplu yapı yönetimi için emredici hükümler koymamıştır. Toplu yapının yönetimine ilişkin hükümleri yedek hukuk kurallarıdır eğer taraflar arasında bir düzenleme yoksa bu hükümler uygulanır.<sup>244</sup>

---

<sup>241</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.319.

<sup>242</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.181.

<sup>243</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.181.

<sup>244</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.87.

## **2-Toplu Yapılarda Yönetim Organları**

Toplu yapı yönetiminin niteliğine bağlı şekilde, kat mülkiyeti tek parselde oluşsa da, alt yönetim birimlerinin varlığı ile aynı anda birden fazla yönetim organı söz konusu olabilecektir. Ancak toplu yapı yönetimi, parsel veya parsellerdeki alt yönetim birimlerine hiyerarşik üstünlük sağlayamaz. Yönetim aynı süje tarafından gerçekleştirilse dahi bu farklı organlar ve yetkileri, zeytinyağı ile su gibi aynı kapta asla birbirine karışmazlar; alt yönetim birimleri ve toplu yapı yönetimi aynı anda mevcut ve işler haldedir. Tek parsel toplu yapılarda, her bir blok, ayrı ayrı yönetim olgusuna vücut verir. Münferit bağımsız bölümler, kendilerine özgülünen farklı bir ortak yer ve tesis bulunması halinde ayrı yönetim birimi oluştururlar. Örneğin, tek parselde toplu yapının üç blok ve iki ayrı grup münferit bağımsız bölümlerden oluştuğu bir yapılanmada beş ayrı yönetim organının yanı sıra, altıncı organ olarak da toplu yapı yönetim organı yer alacaktır. Bu parselin, örnekteki yapılanma ile aynı yapılanma içeren başka bir komşu parsel ile toplu yapı oluşturması halinde on bir ayrı ve birbirinden tamamen bağımsız organdan söz etmemiz gerekecektir.<sup>245</sup>

Özetle, toplu yapıların yönetimi, kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu husus KMK' nın 69. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca; toplu yapılarda yönetim, üç başlı bir kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir. Bunlar blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kuruludur.<sup>246</sup>

### **a-Blok Kat Malikleri Kurulları**

#### **(1)Blok Kat Malikleri Kurulu**

Toplu yapılarda yönetim konusunda yer alacak kurulların başında blok kurulları gelmektedir. Blok kurulları ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan ilki blok kat malikleri kurulu diğeri ise aynı parselde blok niteliği taşımayan yapıların birlikte yer alması durumunda görev yapacak olan kat malikleri kuruludur.

---

<sup>245</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.183,184.

<sup>246</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.89.

Blok yapılarda, yalnız bir bloğu ilgilendiren konularda karar almaya sadece o bloktaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu yetkili ve görevlidir. Buna göre blok kat malikleri kurulu, kendi bloklarının yönetimine ilişkin işleri görmek, ada ve toplu yapı ile ilgili konularda kendilerini temsil etmek üzere bir yönetici seçer; yöneticinin görevdeki tutumunu denetler ve haklı bir nedenin çıkması durumunda onu her zaman değiştirebilir. Blok kat malikleri kurulu bu denetim işini yerine getirmek üzere bir denetçi atar. Blok kat malikleri kurulu bunların dışında da kendi bloklarını ilgilendiren hususlarda karar almakla yetkili ve görevlidir.<sup>247</sup>

Blokta ortak yer ve tesislerle ilgili karar alınması konusunda yetki, blok kat maliklerine; alınan kararların icrası ve kanundan/yönetmelikten doğan diğer görevlerin yerine getirilmesinde yetki KMK 71. Maddenin hükmü ve atfı ile KMK m.35 uyarınca blok yöneticisine aittir.<sup>248</sup>

Blok kat malikleri kurulunun yetki alanının belirlenmesinde ikili bir ayırım yapılmalıdır. Bu konuda birinci ayırım sadece blok kat malikleri kurulunun yetkili olacağı hususlardır. Bu hususlar KMK'nın 69. Maddesinin birinci fıkrasında açıkça düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca, blok kat malikleri kurulu bloğun ortak yerlerinin yönetiminde ve bloğun kendi sorunlarının çözüme kavuşturulmasında yetkili olacaktır. İkinci ayırım ise menfaat kriteri dikkate alınarak yetkili olacak kurulun belirlenmesi olacaktır. Bu konuda toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendiren hususlar olan bloğun mimarisi, bakımı ve güvenliği kapsamına giren konularda alınacak kararlar için sadece blok kat malikleri kurulu yetkili kılınmaz. Burada toplu yapının tamamının menfaati söz konusu olduğundan toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Bloğun menfaatinden ziyade daha çok toplu yapının menfaatine olan konular da toplu yapı kat malikleri kurulunun yetki alanındadır.<sup>249</sup>

Blok kat maliklerinin zorunlu organ mı yoksa arızı organ mı olduğu konusunda duraksama yaşanacaktır ki bu önemli bir konudur. Zorunlu organ olduğu takdirde, her yıl toplanmak zorunda kalacaktır. Özellikle bloklara yönetici atanması ve buna

---

<sup>247</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1230.

<sup>248</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e s.187.

<sup>249</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.98.

dayalı toplu yapı organı oluşturulması öngörülen durumlarda, blok kat malikleri kurulu, zorunlu organ olacaktır. Buna karşılık, toplu yapı yönetiminin blok yöneticilerine dayalı bir yapılanma oluşturmadığı, blok cari harcama ve borçlarının toplu yapı yönetimince gerçekleştirildiği durumlarda, blok kat malikleri kurulu zorunlu organ sayılmayacaktır. Bu durumda, blok kat maliklerinin arızı organ olduğu sonucuna varılmalıdır. Blok kat malikleri kurulunun arızı organ olduğu olasılıkta, blok masrafları, temizlik, güvenlik gibi olağan harcamalar ve işler, toplu yapı yönetimince karşılanacak; yalnızca bir bloğun asansörünün yenilenmesi gerektiğinde ise bu iş için o blok kat malikleri kurulunun sırf bu olağanüstü gündemle toplanması gerekecektir.<sup>250</sup>

KMK. madde 69' a göre

a-Ana yapı, toplu yapı kapsamında bulunacak, birçok bağımsız bölümü kapsayacak ve ortak yerleri bulunacaktır.

b-İşte bu şekilde oluşan blok yapıların her biri, sadece ve yalnız kendi sorunlarına ve yine yalnızca o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak,

c-O blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir.

d-Yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla bu kurul tarafından kararlaştırılır.

e-Yönetimin görevi, sadece o bloğa ait sorunlarla (örneğin blok elektriğinin ödenmesi, çatısının tamiri, kırık camların yenilenmesi, dış badananın yapılması gibi) ya da o bloğa ait ortak yerlere ilişkin (örneğin, bahçenin, havuzun, otoparkın düzenlenmesi ve yenilenmesi gibi) olmalıdır.

Yönetim planı ile bloklara yönetici atanmadığı ve blok masraflarının da toplu yapı yönetimlerince gerçekleştirildiği durumlarda, blok kat malikleri, blok masraflarını toplama ve blok işlerinin görülmesini, toplu yapı yönetiminden

---

<sup>250</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.187.

ayırabileceklerdir. KMK 69/1. Fıkra hükmüne dayalı olarak, toplu yapı yönetimi toplu yapı ortak yer ve tesisleri dışında, blok ortak yer ve tesisi konusunda da yetkili kılınmışsa; bu konuda blok kat malikleri, haklı sebeplerin varlığı halinde (KMK m.41) blok kat malikleri vekili sıfatı ile hareket eden toplu yapı yöneticisinin (KMK m.40) görevini sona erdirebilir. Çünkü yönetim planı, bu konudaki hükümlerin aksine düzenleme getiremez. Blok kat malikleri kurulu, kendi bloğu konusunda yetkili organ olup, masraflar ve yönetime ilişkin yapılacak işler konusunda karar alan yönetim birimidir. Toplu yapı yönetimi bu konuda karar alamaz. Ancak blok içinde bir yerin KMK m.67/2 fıkra hükmünce, toplu yapıya veya komşu parsel toplu yapıda başka bir parselde özgülenmesi halinde, artık o yer (buldukları yapıya bakılmaksızın) blok kat maliklerinin yetkisi kapsamı dışına çıkmış olur. Örneğin blok içinde kapalı alanların toplu yapıya tabi oyun salonu, kreş gibi amaçlarla özgülenmesi halinde, bu yerler, içinde bulunduğu blok kat malikleri kurulunun değil, toplu yapı kat malikleri kurulunun kararlarına tabi olacaktır.<sup>251</sup>

## **(2)-Blok Niteliği Taşımayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu**

KMK.'nın 69. Maddesinde yer alan düzenlemede blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulunun iki şekilde oluşabileceği belirtilmiştir. Aynı parselin sadece blok niteliği taşımayan yapılardan oluşması halinde blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu, parselde bulunan blok niteliği taşımayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinden oluşacaktır. Aynı parselde hem blok yapıların hem de blok niteliğinde olmayan yapıların bulunması halinde ise parselde bulunan blok niteliği taşıyan ve taşımayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinden oluşacaktır. Söz konusu parselin ortak yerlerine ilişkin yönetimin sağlanması parselde bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından sağlanacaktır. Parselin yönetimine ilişkin yapılacak işlerin aynı zamanda toplu yapının tamamının

---

<sup>251</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.187,188.

menfaatini ilgilendirmesi ihtimalinde menfaat ilkesi gereğince toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır.<sup>252</sup>

Toplu yapı kapsamındaki parsellerden biri üzerinde, blok niteliğinde olmayan (örneğin her biri tek veya birbirine bitişik iki ya da üç bağımsız bölümden oluşan) yapılarla blok yapılar bulunabilir. Bunların yönetimi ve ortak giderleri ile ilgili özel hükümlere 69-72. Maddelerde yer verilmiş ise de; Kat Mülkiyeti Yasası'nın meskenin özellikle işyeri olarak kullanılması ile ilgili 24. Maddesinin ya da ortak yerlerde izinsiz inşaat onarım ve buralara haksız müdahaleye ilişkin 19. Maddesinin uygulanmasından doğabilecek sorunların, toplu yapının tamamını mı yoksa salt sorunun çıktığı yapı ve bloğu mu ilgilendireceği, dolayısıyla anılan madde hükümlerinin çiğnenmesi durumunda, ayrı yapı veya bloktaki ya da başka parseldeki bağımsız bölüm maliklerinin dava hakkı bulunup bulunmadığı önem arz eder. 69. Maddenin kabul ettiği ilkelerden yola çıkarak, toplu yapı kapsamındaki bütün yapıların dış görünümüne yansıyan her türlü değişiklik veya bu kapsamdaki tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş bulunan ortak yer ve tesislere müdahale bağımsız bölüm maliklerinin tamamını; yalnız bir blok içinde gerçekleşen ortak yerlere müdahale (örneğin, merdiven boşluğunu işgal, sahanlığı kapatma) yalnız o bloktaki bağımsız bölüm maliklerini ilgilendirir.<sup>253</sup>

## **b-Ada Kat Malikleri Kurulu Ve Ada Temsilciler Kurulu**

### **(1)Ada Kat Malikleri Kurulu**

Toplu yapının tek parsel üzerinde kurulmuş olması durumunda, bir ada yönetiminden ve dolayısıyla “ada kat malikleri kurulu” ndan söz edilemeyecektir. Bu sebeple ada kat malikleri kurulu ihtiyari bir organdır.<sup>254</sup>Toplu yapı sadece bir ada üzerinde kurulmuş ise “ada kat malikleri kurulu” aynı zamanda “toplu yapı kat malikleri kurulu”nu oluşturacağından, böyle bir durumda da aynı kişilerden oluşan iki kurulun varlığında bir yarar olmayacaktır. Eğer toplu yapı birden çok ada

---

<sup>252</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.101.

<sup>253</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1231.

<sup>254</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.102.

üzerinde kurulmuş ise birden çok parselin yer aldığı her bir ada açısından “ada kat malikleri kurulu oluşturulmalıdır.”<sup>255</sup>

KMK. 69. Maddesinin ikinci fıkrasında da belirtildiği üzere ada kat malikleri kurulunun görevlerinin başında toplu yapı kapsamındaki adayı oluşturan parsellerin ortak yerlerinin yönetimi gelmektedir. Birden fazla parselin ortak yerinden hangi bağımsız bölüm maliklerinin yararlanması gerektiğinin toplu yapının yönetim planında ya da vaziyet planı ve projesinde belirtilmesi gerekir. Toplu yapı kapsamında bulunan blok ortak yerinin aynı zamanda ada ortak yeri niteliği taşıması halinde, bu nitelikteki ortak yerlere ilişkin olarak alınacak kararlarda hangi kat malikleri kurulunun yetkili olacağı hususunda menfaat ilkesi kriteri dikkate alınmalıdır. Eğer söz konusu ortak yere ilişkin olarak adanın menfaati bloğun menfaatinden ağır basıyorsa ada kat malikleri kurulu yetkili olacaktır.<sup>256</sup>

Toplu yapı, tek bir ada üzerinde kurulmuş ise bu adada birden çok parsel yer almış olsa bile toplu yapının yönetiminde, her bir blok için “blok kat malikleri kurulu” ile “toplu yapı kat malikleri kurulu” nun varlığı yeterli olup, ayrıca bir “ada kat malikleri kurulu” oluşturmanın yararı ve gereği bulunmamaktadır. Ancak toplu yapı birden çok ada üzerinde kurulmuş ise, her bir adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerlerin yönetimi için, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “ada kat malikleri kurulu” söz konusu olacaktır. Toplu yapı yönetim planı hazırlanırken özellikle bu husus göz önünde tutulmalıdır.<sup>257</sup>

## **(2)- Ada Temsilciler Kurulu**

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

---

<sup>255</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1233.

<sup>256</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.104.

<sup>257</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1233.



kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.(m.69/2,sonu)

### **(i)Ada Temsilciler Kurulunun Oluşması**

Ada temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı yönetim planında düzenlenebilir. Ancak bu yönde bu bir düzenleme olmadığı takdirde, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşmaktadır.<sup>258</sup>

29. maddenin birinci fıkrasına 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasa ile eklenen cümle hükmü uyarınca ada temsilciler kurulu, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

### **(ii)Ada Temsilciler Kurulunun Görevi**

Ada temsilciler kurulu, ada kat malikleri kurulunun görevini, yönetim planında buna ilişkin bir düzenlemenin yer alması ile devralmakta ve ada kat malikleri kurulunda yer alan bağımsız bölüm maliklerini temsil etmek sureti ile görevini ifa etmektedir. Ada kat malikleri kurulunda yer alan ada bağımsız bölüm malikleri, BK'nın 32 vd. maddelerinde düzenlenen temsil hükümleri çerçevesinde temsil edilmektedir. Ada temsilciler kurulu adada bulunan ortak yerlerin yönetimine ilişkin kararları almakta ve bu sayede yönetimi gerçekleştiren bir icra organı olarak görev yapmaktadır.<sup>259</sup>

### **(iii)Ada Temsilciler Kurulu Üyelerinin Oy Hakkı**

Seçilen yönetici ve temsilciler, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Örneğin 32 bağımsız bölümü olan bir blok yöneticisinin 32 oy hakkı, blok niteliğinde olmayan yapıların (villaların) maliklerince (diyelim ki 5 villa malikinin) seçtiği temsilcinin ancak 5 oy hakkı vardır.

---

<sup>258</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.105.

<sup>259</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.110.

## **c-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**

### **(1)Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu**

Toplu yapı kapsamındaki ortak 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 kaydıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır. Toplu yapılarda yönetim konusunda en önemli organ toplu yapı kat malikleri kuruludur.<sup>260</sup>

### **(2)Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun Görevi ve Oluşumu**

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetimi toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir. Bu yönetim, kanunun emredici hükümlerine aykırı olmadan toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapının yönetiminde en önemli fonksiyona sahiptir. Toplu yapıya ilişkin alınacak kararlar toplu yapı kat malikleri kurulunda alınacaktır. O halde toplu yapı kat malikleri kurulu toplu yapının karar alma organıdır. Bunun yanında toplu yapı kat malikleri kurulu toplu yapıya ilişkin alınan kararların yürütülmesini denetleme ve bu kararlara ilişkin çıkacak uyuşmazlıkların çözümünü sağlama görevlerine sahiptir. Toplu yapı yöneticisi ve toplu yapı denetçisi toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından seçilecektir. Toplu yapı yöneticisinin denetlenmesi de toplu yapı kat malikleri kurulunun görevlerindedir.

KMK .69/IV. Fıkrasının ilk cümlesi “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 kaydıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır.” şeklindeki hükmü ile aksine düzenleme olmadıkça toplu yapı kat malikleri kurumuna vücut vermiştir. Bu kurul toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin katılımı ile oluşmaktadır. İster tek parsel, ister komşu parsel yapılar olsun, bu sonuç değişmeyecektir. Komşu parsel

---

<sup>260</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.111.

toplu yapılarda, toplu yapı kat malikleri kurulu, parsel ayırımı yapılmaksızın eşitlik ilkesince, tüm parsellerde yer alan tüm kat maliklerinin katılımı ile oluşacaktır.<sup>261</sup>

### **(3)Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**

KMK m.69 hükmü, seçimlik bir yetki düzenleyerek, yasal toplu yapı organı “toplu yapı kat malikleri kurulu” yerine, seçimlik bir organ oluşturmuştur. Toplu yapı oluşumlarında, yönetsel yapılanmaların bu şekilde “temsile dayalı olarak” düzenlenmesi yerindedir. Bloklara dayalı oluşumda; kat maliklerinin kendi bloklarına ilişkin yönetim konularına karşı ilgili olmalarına karşın, toplu yapının yönetim sorunlarına karşı ilgisiz davranmaları ve tüm parsel kat maliklerinin birlikte toplanmasındaki güçlükler dikkate alındığında, seçilmiş temsilcilerden oluşturulan toplu yapı temsilciler kurulu ataması daha başarılı olacaktır.<sup>262</sup>

### **(4)Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşumu ve Görevleri**

Toplu yapı temsilciler kurulu, yönetim planında aksine düzenleme getirilmemişse, blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsili esasına dayandırılmıştır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu:

- Blok yapılarda: her blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından seçilen blok yöneticilerden ve

- Blok niteliğinde olmayan yapılarda: bu yapılardaki bağımsız bölüm malikleri tarafından seçilen temsilcilerden oluşur.

-Blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların birlikte tek parselde toplu yapı oluşturduğu örnekte, yönetim planına konan hüküm ile blok yöneticisi yanında, blok niteliğinde olmayan yapılar bir grup sayılarak veya kendi içinde gruplara ayrılarak,

---

<sup>261</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e., s.194.

<sup>262</sup> ÖZMEN/KIR;a.g.e., s.195.

bu gruplara da temsilci ataması yapılmak suretiyle toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulması mümkündür.

KMK. m.69/2. Fıkra da ada temsilciler kurulu ve 3. Fıkra da toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısının ve nasıl seçileceğinin toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtileceği ifade edilmiştir. Bu ifade, kat maliklerinin irade özgürlüğünün, yalnızca ada/toplu yapı temsilciler kurulunun üye sayısına ve nasıl seçileceğine ilişkin olduğu bir izlenim uyandırmaktadır. ÖZMEN/KIR' a göre, kat maliklerince toplu yapı yönetiminde farklı organlar yaratılması, yönetim planında gerçekleştirilebilmelidir. Örneğin, parsel yöneticilerinin bir araya gelerek kendiliğinden (seçimsiz) oluşan “toplu yapı yönetim kurulu” atamasına, yönetim planı düzenlemesi ile olanak tanınması mümkündür. Böylece, toplu yapı temsilciler kurulu ve toplu yapı yöneticisi seçilmeden, hem toplu yapı kat malikleri kurulunun hem yöneticinin görevini birlikte uygulayacak şekilde farklı bir organ oluşturabilecektir. Örneğin, üç parsellik komşu parsel toplu yapıda, bu üç parselin birlikte yönetiminin konusunu ortak trafo, güvenlik hizmeti ve birlikte kullanılan bir parseldeki havuzun oluşturduğu sistemde; yönetim planı ile her parselin zorunlu organ olarak parsel kat maliklerini toplayarak kendi parsellerine birer yönetici seçmesi ve bu yöneticilerinde bir araya gelerek, doğrudan “toplu yapı yönetim kurulunu” oluşturması hükme bağlanabilecektir.<sup>263</sup>

Toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulunun temsilcisi sıfatı ile toplu yapının yönetimini üstlenecektir. Toplu yapının yönetimine ilişkin karar alma ve bu alınan kararları icra yetkisi toplu yapı temsilciler kuruluna ait olacaktır. Toplu yapı temsilciler kurulu da tıpkı ada temsilciler kurulunda olduğu gibi, BK anlamında temsilci sıfatı ile toplu yapı yönetimini yürütecektir. Toplu yapı yönetimi hususunda toplu yapı temsilciler kurulunun düzenlenmesinin sebebi, toplu yapı kat malikleri kurulunun toplanmasının ve karar almasının yarattığı güçlüklerdir. Söz konusu güçlükler toplu yapı temsilciler kurulu ile giderilmiş olacaktır.<sup>264</sup>

---

<sup>263</sup> ÖZMEN/KIR, a.g.e., s.196.

<sup>264</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e.,s.116

Toplu yapı kat malikleri kurulunun bütün yetki ve sorumlulukları, bu şekilde toplu yapı temsilciler kuruluna geçmektedir. Dolayısı ile, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yerlerin bakımı, korunması, toplu yapı ortak yer ve tesisleri için yapılacak harcamalar ve giderlere ilişkin kararların alınması, toplu yapı kapsamındaki ortak yerlere yapılacak yenilik ve ilaveler, toplu yapıya badana boya yapılması, toplu yapı tesisatının yapılması, toplu yapıya yeni sosyal tesisler eklenmesi, toplu yapı için yöneticinin seçilmesi, toplu yapı denetçisinin seçilmesi, toplu yapı içerisinde yer alan kat malikleri kurulları arasındaki irtibatın sağlanması, bu kurullar arasında çıkacak sorunların çözüme kavuşturulması vb. gibi toplu yapı kapsamında doğacak sorunların çözümünde toplu yapı temsilciler kurulu görev alacaktır. Toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı karar alma ve alınan kararları yürütme organıdır.<sup>265</sup>

#### **d. Toplu Yapılarla İlgili Kat Mülkiyeti Kanununda Yer Alan Genel (Diğer Hükümler**

##### **(1) Toplu Yapılardaki Kurulların Toplantı Zamanı**

“Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, bir takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.”(KMK. m.29/1)

**(i) Olağan Toplantı;** Madde, kat maliklerinin (ve toplu yapı maliklerinin) olağan toplantısından söz etmektedir. Buna göre, olağan toplantılar yönetim planında düzenlenir. Yönetim planında toplantıların yapılacağı tarih yazılır. Olağan toplantının yılda en az bir defa(toplu yapılarda ise en geç iki yılda bir defa) yapılması gerekir. Yönetim planında bu toplantılarla ilgili bir hüküm yoksa yılda en az bir kez yapılması gereken kat malikleri (toplu yapılarda iki yılda bir kez) toplantısı Ocak ayında gerçekleştirilir. Yönetim planında olağan toplantıyla ilgili bir hüküm bulunmaması halinde, yasaya göre toplu yapı maliklerinin her ikinci takvim yılının

---

<sup>265</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e.,s.117

Ocak ayında toplanması gerekir. Şubat ya da Mart ayında toplantı yapılacaksa, bunun yasal olağan toplantı olmadığı kabul edilerek(KMK. m.29/2) hükmü uygulanmalıdır. Toplantıda alınacak kararların geçerliliğinin etkileyeceği için yönetim planında ve yasada öngörülen usule uyulmalıdır. Aksi halde mahkemece iptal edilebilir.<sup>266</sup>

Olağan toplantıların çağrı biçimi hakkında yasada kural yoktur. Bu husus yönetim planı ile belli bir şekle bağlanmış olabilir. Yönetim planı ile öngörülmüş bir yöntem yoksa, çağrı, işin gereklerine uygun düşecek herhangi bir biçimde yapılabilir. Çağrının tüm kat maliklerine yapılmış olması şarttır. Çağrının yapıldığı zaman ile toplantının yapılacağı zaman arasında belli bir süre bırakılması öngörülmemiştir. Buna karşın işin niteliği gereği, kısa da olsa bir süre bırakılmalıdır.<sup>267</sup>

**(ii)Olağanüstü Toplantı;** Kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantı zamanı KMK' nın 29. Maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; “Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.”

Kanuna göre, bir toplantının olağanüstü nitelikte sayılabilmesi için, sadece yıllık olağan toplantı tarihinden başka zamanlarda yapılmış olması yetmeyecek, aynı zamanda toplantı için önemli bir sebebin ortaya çıkmış olması da aranacaktır.

Olağanüstü toplantıların çağrı yöntemi yasada gösterilmiştir. İkinci fıkraya göre, önemli bir sebebin çıkması halinde yönetici veya denetçi yahut kat maliklerinin üçte biri, olağanüstü toplantı yapılmasını isteyen kat maliklerince, bütün kat maliklerine duyurulur. Bu duyuru ya taahhütlü mektupla ya da kat maliklerine imzalatılacak çağrı yazısı ile yapılır. Bu bildirim ile toplantının yapılacağı zaman arasında en az on beş gün aralık olmalıdır. Yasada önemli sebebin ne olabileceğine ilişkin bir ipucu yoktur. Toplantı çağrısını yapanlar bunu takdir edeceklerdir.

---

<sup>266</sup> YAVUZ, a.g.e., s.29.

<sup>267</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.203.

Diğerleri için bu çağrıya uymak zorunludur. Sebep önemli değil diyerek toplantıya gelmekten kaçınmaları alınan kararların kendilerini etkilemesine engel olmaz.<sup>268</sup>

Gerek olağan gerekse olağanüstü toplantılar bakımından uygulanması gereken bir hüküm 29. Maddenin üçüncü fıkrasında yer almaktadır. Buna göre yeter sayının sağlanmaması yüzünden, toplantının yapılması ertelenirse, ikinci toplantı için yeniden çağrı gerekmeyecektir. Çünkü bu çağrı, ilk toplantı için yapılanla birlikte yapılmış olacaktır. Böylece yeni çağrının gerektireceği masraf ve emekten tasarruf edilmiş olacaktır. İkinci toplantının “en geç bir hafta içinde” yapılması gerekeceği KMK. m.30/2’ de belirtilmiştir. Şu halde, ilk çağrıda, toplantı günü bildirilirken yeter sayıya ulaşılmadığı takdirde, ikinci toplantının, bir hafta içinde, ne zaman yapılacağı da belirtilecektir. Olağanüstü toplantılar için bunun yazılı olarak tebliği de gerekir. Çünkü bu toplantılar için yasa yazılı şekli şart saymıştır. İkinci toplantı için de ilk çağrıda gün belirlemek zorunlu olmakla birlikte, buna uyulmadığı takdirde, (yeter sayıya ulaşıldığında) birinci toplantının yapılmasına ve sonuçlandırılmasına engel yoktur. Sırf ikinci toplantı davetini içermeyen bir çağrı ile yapılmıştır diyerek, bunun sonuçlarına itiraz edilemez. Ayrıca birinci çağrıda ikincisi için gün belirlenmese bile, ilk toplantıda yeter sayı sağlanamazsa yeni bir çağrı ile ikinci toplantı yapılabilir.<sup>269</sup>

## **(2) Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı Ve Karar Yeter Sayısı ve Hukuki Sonuçları**

KMK’nın 30. Maddesinin ikinci fıkrası, toplantı yeter sayısını ve karar yeter sayısını düzenlemiştir. Şu halde, kanun koyucu kat malikleri kurulunun toplanabilmesi için alınacak kararlarla ilgili olarak görüşmelere başlayabilmesi için vasıflı bir çoğunluk aramıştır. Bu vasıflı çoğunluk, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıdır. Kat malikleri kurulunun karar yeter sayısı ise, toplantıya katılanların oy çoğunluğu olarak belirlenmiştir. Kanun koyucu tarafından düzenlenen toplantı ve karar yeter sayısı, toplu yapılarda yer alan kurullar için de uygulama alanı bulacaktır; blok kat malikleri kurulu, blok kat maliklerinin; ada kat malikleri aynı adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinin; toplu yapı kat malikleri

---

<sup>268</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.203.

<sup>269</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.204.

kurulu ise toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanacak ve oy çokluğuyla karar verecektir. Ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu ise, yöneticilerin ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanacak ve oy çokluğuyla karar verecektir.<sup>270</sup>

KMK'nın 30. Maddesinin ikinci fıkrasına 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklik hükmüne göre; gerekli yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en az 7 gün en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İkinci fıkrada yapılan bir diğer değişiklik ise ikinci toplantıdaki karar yeter sayısı hakkındadır. İkinci toplantıda karar yeter sayısı toplantıya katılanların salt çoğunluğudur. Değişiklikten önceki düzenlemede, ikinci toplantıda karar yeter sayısı toplantıya katılanların oy çoğunluğu olarak kabul edilmekteyken, yeni düzenlemeyle karar yeter sayısı toplantıya katılanların salt çoğunluğu şeklinde ifade edilmiştir.<sup>271</sup>

Kararlar bakımından çoğunluk sadece sayı ile oluşur yani, bu konuda arsa payı ile sayı çoğunluğu bir arada aranmaz. Ancak bu genel kuralın istisnaları da vardır. Örneğin yönetici seçimi ile ilgili kararın ikili çoğunlukla (arsa payı ve sayısal çoğunlukla) verilmesi gerekir.(KMK. m.34) Anataşınmazın ortak yerlerinde yapılacak faydalı ilaveler için alınacak kararların oylamasında da yine ikili çoğunluk koşulu vardır.(KMK m.42) Toplantı ve karar nisabı bakımından burada sözü edilen kurallar ve oranlar, doğal olarak, oybirliği aranan hallerde geçerli değildir. Kat maliklerinin oybirliği ile alacağı kararlarda, toplantının yapılabilmesi için de, bütün kat maliklerinin huzuru veya temsili şarttır. Bazı kararlar bakımından sadece sayısal bakımdan mevcut çoğunluk aranmıştır. Örneğin, yönetim planının değiştirilmesi için 4/5 oranında katılma da gerekecektir.<sup>272</sup>

Kanun koyucu, toplantı ve karar yeter sayılarına uyulamaması halinde söz konusu olacak yaptırım çeşidini düzenlememişse de, toplantı ve karar yeter sayılarına

---

<sup>270</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.126.

<sup>271</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.131.

<sup>272</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.207.



uyulmaması halinde karşılaşılabilecek geçersizlik türlerinin incelenmesi faydalı olacaktır.

Toplantı yeter sayısı açısından, aykırılık halinde bağlanacak yaptırım “butlan” olacaktır. Çünkü, bu gibi durumlarda kanunun koyduğu emredici hukuk kuralına uyulmadan bir karar alınması söz konusu olacaktır. Karar yetersayısı hakkındaki kurallara aykırılık ise, daima yokluk sonucunu doğurmaktadır. Zira bu takdirde, kararın alınabilmesi için kanunun aradığı sayıdaki irade beyanlarının eksikliği söz konusu olmaktadır. Toplu yapı içerisinde yer alan kurulların yönetim planında kendilerine yetki verilmediği halde yetki alanlarının dışında karar vermeleri halinde örneğin toplu yapı içerisinde bulunan bir bloğu ilgilendiren bir konuda, hem blok kat malikleri kurulunun hem de toplu yapı kat malikleri kurulunun bir karar aldığını farzedelim. Blok kat malikleri kurulu tarafından alınan bu karar, bloğu ilgilendiren bir hususa yönelik olması sebebi ile geçerlilik taşıırken, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından alınan karar yetki alanı dışında bir konuya ilişkin bir karar alınması sebebi ile geçersiz olacaktır. Burada yetkisiz kurul tarafından alınan kararın geçersizlik türünün “yokluk” olarak belirlenmesi yerinde olacaktır. Dolayısıyla yetkisini aşarak bir karar almış olan kat malikleri kurulunun vermiş olduğu karar, yokluk yaptırımına bağlanacak ve kat malikleri tarafından bir süreye bağlı kalmaksızın her zaman ileri sürülebilecektir.<sup>273</sup>

### **(3) Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Katılma ve Oy Hakkı**

Her kat malikinin, arsa payına bakılmaksızın bir tek oya sahip sayılması kat mülkiyeti içinde meydana gelen ilişkinin yapısına ve doğasına uygundur. Bu ilişki sıradan bir şirket ilişkisi gibi düşünülemez. Bir arada yaşamının gerektirdiği dengenin sağlanabilmesi açısından bu ilke demokratik bir ilkedir. Yasa koyucu bu ilkenin yanı sıra birden çok bağımsız bölüme malik olmanın verebileceği sayısal üstünlüğü de sınırlayıcı hükümler getiriyor. Maddenin ikinci fıkrasına göre, birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kimse her bağımsız bölüm için bir oy kullanabilir ama, kaç bölümü olursa olsun, kullanabileceği oy sayısı, tüm oyların üçte birinden

---

<sup>273</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.132.

fazla olamaz. Böylece, kat maliklerinden sadece bir tanesinin tek başına çoğunluğu oluşturması olasılığı önlenmek istenmiştir.<sup>274</sup>

Eğer aynı bloktaki veya aynı adadaki veya toplu yapı kapsamındaki bir bağımsız bölümün birden fazla maliki bulunmakta ise (paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti), ilgili kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden birisi ehliyetsiz ise, onu kanuni temsilcisi temsil eder.(KMK. m.31/3)

Kat maliki kurul toplantılarına ve yapılacak oylamalara bizzat gelmek zorunda değildir. Dışarıdan veya ortaklardan birine vekâlet vererek kendisini kurulda temsil ettirebilir. 31. Maddenin 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla değişik son fıkrası, kat maliklerinin oylarını yetkili vekil eliyle de kullanabileceklerini hükme bağlamıştır. Buna göre bir kişi, anataşınmazdaki toplam oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak kat mülkiyetine tabi kırk ve daha az sayıdaki bağımsız bölümlü taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. Borçlar yasasına göre vekâlet hiçbir şekil koşuluna bağlı değildir. Vekâlet sözleşmelerinin resmi ya da yazılı olması zorunluluğu yoktur. Kat mülkiyeti yönünden de yasalarda bu konuda bir istisna bulunmamaktadır. Toplantılara vekâleten katılanlara, en doğrusu temsil yetkisini içeren bir yazı verilmesidir. Vekil bu yazıyı yöneticiye verir ve toplantıya katılır. Böyle bir yazı vermeyen vekile toplantıdan önce karşı çıkılırsa, yazılı belge ibraz etmeyen vekilin toplantıya katılmaması doğru olur. Ancak vekil toplantıya katıldıktan sonra, vekâlet verenin itirazı olmadığı takdirde, hatta ilgili bağımsız bölüm maliki o kişiye vekâlet vermemiş olsa bile sonraki icazeti yeterli olmalıdır.<sup>275</sup>

Kurula katılma hakkı kat malikinindir. Kiracı veya bağımsız bölümden başka bir nedenle devamlı yararlananlar, üye olarak kat malikleri kuruluna katılma hakkına sahip değildirler. Bu durum intifa veya oturma hakkı sahibi olarak kattan yararlananlar için de geçerlidir. Onların aynı hak sahibi olmalarına karşın kat

---

<sup>274</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.210.

<sup>275</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.822.

malikleri kuruluna katılacaklarını gösteren bir yasal dayanak yoktur. Yasanın bu çözümünün yerinde olduğu söylenemez. AYBAY/SANAL'a göre oturma hakkı sahibi ile intifa hakkı sahibine, kurula katılma hakkını sağlayacak veya bu konudaki çıkarlarını korumaya yarayacak bir çare bulmak uygun olur. Böyle bir çarenin içtihat yoluyla bulunması olanaksız değildir.<sup>276</sup>

KMK'nın 31. Maddesinin 4. Fıkrası gereğince, toplu yapılarda görev yapan kat malikleri kurullarında alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir fakat oya katılamaz. Öncelikli olarak karardan doğrudan doğruya etkilenme ile ne anlatılmak istendiğinin açıklanması gerekmektedir. Burada bahsi geçen durum sonucunda verilecek kararda sadece bu kişinin menfaatinin olumlu ya da olumsuz etkilenmesi söz konusu olacaktır. Malikin oy kullanması durumunda, oylamanın sonucunun ne olacağı belirtilmemiştir.<sup>277</sup> Kanımca malikin oy kullanması durumunda oy kullanan malikin kullandığı oyun, sonucu değiştirip değiştirmemesine göre oylamanın geçerliliği değerlendirilmelidir.

#### **G-TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ VE DENETÇİ ATAMA(Madde 71)**

Toplu yapı kapsamındaki yüzlerce hatta binlerce kat malikinin yasanın kendilerine tanıdığı yönetim yetkisini doğrudan kullanıp yönetimle ilgili tüm iş ve işlemleri doğrudan kendilerinin yapmaları ve bunları denetlemeleri zor ve hatta olanaksız bulunduğu; bu görevler, kat maliklerinin kendilerini temsilen yasa ve yönetim planı hükümleri uyarınca seçecekleri yönetici ve denetçiler tarafından yerine getirilecektir. KMK m. 71 bu hususu yani yönetici ve denetçi atanmasını düzenleyen bir maddedir. İlgili madde sadece yönetici ve denetçi atanması yöntemine yer vermiş, yönetici ve denetçilerin görev ve sorumlulukları ile görev süreleri konusunda bir düzenleme getirmemiştir. Bu durumda 74. madde hükmü göz önünde tutularak, sözü edilen konularda Kat Mülkiyeti Yasasında yer alan ilgili hükümler aynen ve kıyas yoluyla uygulanacaktır.<sup>278</sup>

---

<sup>276</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.212.

<sup>277</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.134.

<sup>278</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1238.

Toplu yapılarda, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, kanunen çeşitli yönetici ve denetçiler öngörülmektedir. Toplu yapılarda denetçi, zorunlu organ haline getirilmiştir;

-Blok yöneticisi ve denetçisi: Blok Kat Malikleri Kurulu, blok için bir blok yöneticisi ve blok denetçisi atar. Blok yöneticisi ve denetçisi, o blokta yer alan kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir.

Blok yöneticisi, blok ortak yerlerinin yönetimi işini üstlenecektir. Blok yöneticisi KMK.'nın 35-37 maddeleri arasında düzenlenen yöneticinin yapması gereken işleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde yerine getirecektir. Bu kapsamda blok yöneticisi, bloğun genel yönetim işlerinin görülmesi, blok için defter tutulması ve belgelerin saklanması ve blok kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş bir işletme projesinin hazırlanması görevlerini yerine getirecektir. Blok yöneticisi aynı zamanda ada temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda üye sıfatı ile görev yapmaktadır. Görüleceği üzere blok yöneticisi sadece blok yönetimi işini üstlenmiş değildir, toplu yapının yönetiminde de etkin rol oynamaktadır.<sup>279</sup>

-Blok niteliğinde olmayan yapılar yönetici ve denetçisi: Blok niteliğinde olmayan, tek bağımsız bölümden oluşan yapıların kat malikleri, kendilerine özgülünen ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi seçerler. Yönetici seçiminde sayı ve arsa payı çoğunluğu aranır.

Blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi, bu nitelikte yapıların ortak yer ve tesislerinin genel yönetim işlerini yürütecek, bu işler için defter tutacak ve bu işlere ait belgeleri saklayacak ve blok niteliği taşımayan yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa işletme projesini hazırlayacaktır. Blok niteliği taşımayan yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunun aldığı kararların uygulanması ve yerine getirilmesi de, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yöneticiye aittir. Ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda blok niteliği taşımayan yapıların temsili yönetim planında başka türlü bir düzenleme yoksa blok niteliği taşımayan yapıların maliklerince seçilecek temsilciler

---

<sup>279</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.200.

vasıtasıyla gerçekleştirilecektir. Yani blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi blok yöneticisinin sahip olduğu temsil yetkisine sahip değildir.<sup>280</sup>

-Toplu yapı yönetici ve denetçisi: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ortak yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar. Toplu yapı yöneticisi ve denetçisi, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir.<sup>281</sup> Yasa koyucu anılan fıkra hükmünde toplu yapı yöneticisi ve denetçisinin kaç kişiden oluşacağını belirtmemiştir. Yasa koyucu, bununda emredici kurallara aykırı olmaması koşuluyla yönetim planında hükme bağlanmasını istemiştir.<sup>282</sup>

Toplu yapı yöneticisinin görevi toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin yönetim işini gerçekleştirmektir. Bu kapsamda, blok ve blok niteliği taşımayan yapıların yöneticileri ile karşılaştırıldığında; toplu yapı yöneticisinin görev alanı daha geniştir. Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin genel yönetim işlerini yürütmek, yapılan işlere ilişkin defter tutmak, bu işlere ait belgeleri saklamak ve toplu yapı kat malikleri tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa toplu yapıya ilişkin işletme projesini hazırlamakla yükümlüdür.<sup>283</sup>

## **H-TOPLU YAPILARDA ORTAK GİDERLERE KATILMA (madde 72)**

Bu konuda ikili bir ayırım vardır. Belli bir yapı veya birkaç yapının yararlanmasına tahsisli ortak yerlere ait giderler o yapı veya yapılardaki bağımsız bölüm maliklerince karşılanır. Bütün kat maliklerine tahsisli ortak yer ve tesislerin giderlerinin karşılanmasında ise, her bir malik katılma payını ödemekle yükümlüdür.

---

<sup>280</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.201.

<sup>281</sup> OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz, İstanbul, 2009, s.576.

<sup>282</sup> GERMEÇ, a.g.e. s.1238.

<sup>283</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.202.

Bu maddede ayrıca blok yapı kat malikleri ve toplu yapı temsilcileri tarafından alınan kararların, İcra ve İflas Kanununun 68. Maddesindeki belgelerden sayılacağı ve kat maliklerinin ortak yer ve tesisleri kullanma hakkından vazgeçerek, gider payını ödemekten kaçınamayacağı da öngörülmüştür.<sup>284</sup>

Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş bulunan toplu yapılarda arsa payı üzerinden ödenmesi gereken ortak giderlerde farklı parsellerdeki kat malikleri arasındaki paylaşım hakkında bir hüküm getirilmemiştir. Bu durumda, kanun gereği çeşitli parsellerdeki farklı arsa payı oranları için ortak bir payda bulunmalı, münferit parseldeki arsa paylarını oranlayarak ortak giderlere katılma payı belirlenmelidir. Ancak çeşitli parsellerdeki bağımsız bölüm sayıları farklı olacağından, ortak giderleri yasal paylaşma şekli adaletsizliklere yol açabilir. Bu yüzden toplu yapılarda yönetim planında genel giderlere katılmanın özel olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri üzerinde kullanma hakkından vazgeçerek veya bunların başka bir parselde bulunduğunu veya bağımsız bölümlerin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürerek toplu yapı ortak gider katılma payını ödemekten kaçınamazlar.<sup>285</sup>

KMK'nın 72. Maddesinin birinci fıkrasında, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapı veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlerin sadece o yapılardaki kat malikleri tarafından karşılanacağı, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin ise bütün kat malikleri tarafından karşılanacağı hususu düzenlenmiştir. Kanun koyucu burada ortak giderlerin kimler tarafından ve nasıl karşılanacağını tespiti için "özülenme kıstasını" getirmiştir. Buna göre belli bir yapıya veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanma ve yararlanmasına özülenmiş olan ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapı veya yapılardaki kat malikleri tarafından; toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve

---

<sup>284</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e., s.242.

<sup>285</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, a.g.e., s.577.

yararlanmasına özgülenmiş bulunan tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise tüm kat malikleri tarafından karşılanacaktır.<sup>286</sup>

Kanunun ortak giderlere ilişkin bu maddesinden anlaşılan, toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin ortak gider ödeme yükümlülüğünün ikili bir ayrıma tabi tutulduğudur. Bu ayrıma göre kat maliklerinin hem bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanıma tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin hem de belli bir yapı veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin kullanımına özgülenmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak gider ödeme yükümlüğü vardır. Örneğin blok yapının ısınmasına ilişkin olarak ödenecek giderler ya da bloğun ortak yer veya tesislerinin onarım giderlerinden sadece o yapıdaki kat malikleri sorumlu tutulacaktır ancak bu kişiler aynı zamanda toplu yapıya özgülenmiş olan örneğin havuz, çocuk parkı vs. gibi yerlere ilişkin giderlere de katılmak zorundadırlar.

Ortak giderleri düzenleyen bu maddede bağımsız bölüm maliklerinin ortak giderlere katılma oranı düzenlenmemiştir. Bu durumda KMK. 74. Maddesinin yollaması ile KMK' nın 20. Ve 22. Maddelerinin uygulanması gerekecektir. 20. Maddeye göre kat malikleri eğer aralarında başka türlü bir anlaşma yoksa kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, anataşınmazın sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ise kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.<sup>287</sup>

72. maddede kat maliklerinin ortak giderlere ne oranda katılacakları özel olarak düzenlenmediğine göre, 74. Maddenin yollamasıyla da bu yasanın genel giderlere katılma ve ortak giderlerin teminatı ile ilgili 20. Ve 22. Maddelerinde öngörülen genel hükümlerin ve ilgili diğer kuralların toplu yapılar hakkında da aynen ve kıyas yoluyla uygulanması gerekmektedir.

---

<sup>286</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1290.

<sup>287</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e., s.182.

Ortak gider ve bunu karşılamak üzere toplanacak avansların kat maliklerince düzenli bir biçimde ödenmesi, anataşınmazdaki ortak işlerin ve hizmetlerin düzenli olarak yürütülmesinin bir gereğidir. O nedenledir ki yasanın 20. Maddesinin ikinci fıkrası, ortak yer ve hizmetlerin aksamadan yürütülebilmesi için gerekli gider ve avansın zamanında eksiksiz ödenmesini sağlamak, kat maliklerinin bu konudaki savsamalarını önlemek açısından belli yaptırımlar öngörmüştür. Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, ilgili diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu yasaya ve genel hükümlere göre “dava açılabilir”, “icra takibi yapılabilir”, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla “gecikme tazminatı” ödemekle yükümlü olur.<sup>288</sup>

72. maddenin ikinci fıkrası hükmü uyarınca, blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Yasasının 68. Maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılmaktadır. Sözü edilen kurulların ortak giderlerle ilgili kararlarına dayanılarak yapılan icra takibine itiraz eden borçlu, ödemenin yapıldığını, ya da borcunun bulunmadığını İcra İflas Yasasının 68. Maddesinde öngörülen belgelerden biriyle (örneğin noterlikçe düzenlenmiş bir senet ya da resmi bir belgeyle) veya bu belgelerden sayılan yetkili blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri veya geçici yönetim kurulu tarafından bu konuya ilişkin olarak yöntemince alınmış bulunan bir başka kararla kanıtlayamadığı takdirde itirazın kaldırılmasına karar verilecek ve icra takibi kaldığı yerden devam edecektir.<sup>289</sup>

72. maddenin üçüncü fıkrası, 20. Maddenin (c) bendine benzer bir düzenleme getirmiş bulunmaktadır. Bu fıkra hükmüne göre kat malikleri, bağımsız bölümlerinin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş bulunan toplu yapı kapsamındaki ortak yapı yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde ya da kamuya ait alanlarda olduğunu yahut bağımsız bölümlerinin ya da kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan yararlanmaya gerek ve gereksinim bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak

---

<sup>288</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1242.

<sup>289</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1249



avansı ödemekten kaçınamazlar. Ancak uygulamada kat maliklerinin ayrıcalıksız tüm ortak giderlere katılma zorunluluğunun bazı haksızlıklara neden olacağı göz önünde bulundurularak yasa koyucu 20. Maddede açıkça “aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça” deyimine yer vererek bazı ortak yerlerden az ya da hiç yararlanmayan kat maliklerinin, bu ortak tesis ve yerlerin onarım, işletme ve diğer giderlerine daha az oranda katılmaları veya hiç katılmamaları konusunda bir olanak tanımıştır. Ortak giderlerle ilgili 20. Maddedeki bu kural 74. Madde hükmüne dayanarak toplu yapılara ilişkin özel hüküm niteliğindeki 72. Maddenin üçüncü fıkrası açısından da uygulanabilecektir. Böylece yönetim planına konacak bir hükümle, örneğin zemin veya birinci kattaki bağımsız bölüm sahiplerinin asansör bakım ve onarım giderlerine katılmayacakları kabul edilebilecektir.<sup>290</sup>

## **İ. UYGULANACAK DİĞER HÜKÜMLER (Madde 74)**

5711 sayılı kanun ile toplu yapılara ilişkin 8 maddelik bir düzenleme yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemede toplu yapıların aslında münferit bir yapı üzerinde kurulan kat mülkiyeti rejiminin bir çeşit büyütülmüş şekli olduğu görülmektedir. Temel yapı ve çözümleri bakımından aralarında özel hüküm/genel hüküm olarak paralellik ve benzerlik vardır. Bunu göz önünde tutan yasa koyucu, 5711 sayılı yasa ile eklenen bu bölümün son maddesinde, bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla KMK’ da yer alan bütün hükümlerin toplu yapılar hakkında da aynen ve kıyas yoluyla uygulanacağını belirtmiştir.<sup>291</sup>

---

<sup>290</sup> GERMEÇ, a.g.e., s.1250.

<sup>291</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e., s.323.

## SONUC

Kat mülkiyeti, büyük şehirlerin konut sıkıntısına en faydalı çare olarak görülmekte olan bu sebeple de tüm dünyada hukukçuların gözünde ilgi odağı haline gelen kökleri çok eski tarihlere uzanan bir kurumdur. Kat mülkiyeti hukuk düzenimizde medeni kanundan önce de yer almış bir kavramdır zira kat mülkiyeti Mecelle’de düzenlenmişti. 2. Dünya Savaşından sonra, bütün Avrupa ülkelerinde olduğu gibi, İsviçre ve Türkiye’de de kat mülkiyeti kurumuna yeniden ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaç müşterek mülkiyet ve aynı tesirli müşterek mülkiyet sistemleri ile giderilmeye çalışılmış ancak bu sistemler ihtiyaçları giderememiştir. Kat mülkiyeti kurumu Türk hukukunda çeşitli aşamalardan geçmiş 1965 yılında 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun ise günümüze dek defalarca değişime uğramıştır. Bu değişikliklerden en yenileri 2007 yılında 5711 sayılı kanunla ardından da 2009 yılında 5912 sayılı kanunlarla yapılan değişikliklerdir.

Kat mülkiyeti kanununda 5711 sayılı yasayla yapılan değişiklikten önce kat mülkiyeti sadece aynı parsel bazında kurulabilmekteydi. Birden fazla parseli kapsayacak şekilde kat mülkiyeti kurulması mümkün değildi. 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı yasayla KMK ya eklenen 66-76 m.ler ile birden fazla imar parselini kapsayacak şekilde ada bazında da kat mülkiyeti kurulmasına imkân verilmiştir.

Yapılan düzenlemelerle, kat maliklerine olası afet ve depreme karşı yapıların onarımına katılma zorunluluğu getirilmiştir. Tarafımdan bakıldığında kanunun en isabetli düzenlemelerinden birisi budur. Zira 1999 depreminin ardından hasarlı binalarda dahi onarım parası toplanmadığından hasarlı binalarda oturmaya devam eden insanların sayısı oldukça fazladır. Yine kat mülkiyetine tabi binalarda depreme karşı koruma önlemi olarak taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar gibi sistemin parçaları, anagayrimenkulün ortak yerlerinden sayılmış ve anayapının tamamını etkileyen sonuçlar doğurabilecek yerlerde kat maliklerinin bağımsız hareket etmeleri önlenmiştir. 1999 depreminde binaların yıkılmasına sebep olan kolonların ve perde duvarların yer genişletmek için yıkılması önlenmek istenmiştir. Ancak bunun cezai bir yaptırımının olması gerektiği kanısındayım.

Yeni düzenlemeye göre arsa paylarının tespiti, bağımsız bölüm sahiplerinin kişisel beyanlarına bağlı olarak değil, proje müellifi uzmanlaşmış mimar veya

mühendislerin teknik bilgilerine göre belirlenmesine ilişkin değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik arsa payının belirlenmesi konusunda keyfiliğin önüne geçmek için faydalı bir değişikliktir.

Yeni düzenleme ile getirilen en önemli değişikliklerden birisi de KMK' un dikey kat mülkiyetine izin vermesidir. Değişiklik öncesindeki KMK' da sadece yatay kat mülkiyeti kurulması mümkünken artık dikey kat mülkiyeti kurulması da mümkün hale gelmiştir. Örneğin iktisadi açıdan bütünlük arz eden çok katlı bir otel artık tek bir bağımsız bölüm olarak tescil edilebilecektir.

Yapılan düzenlemelerle kat maliklerine külfet getiren pek çok uygulama da kaldırılmıştır. Kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tescili için gerekli pek çok belge kaldırılmıştır. Hatta artık kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte yazılı talebe dahi gerek yoktur. Bu değişiklik ile kat mülkiyeti kurmak isteyenler bürokrasi yükünden kurtulmuştur bu da insanları kat mülkiyeti kurmak konusunda teşvik edicidir.

Yeni düzenleme ile kat malikleri kurulu toplantılarında alınan kararlara itiraz edenler yine Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açabileceklerdir ancak eskisinden farklı olarak bu davalar hak düşürücü sürelerle tabi tutulmuştur. Ayrıca açılacak bu davalarda hem usul ekonomisi açısından hem de davaların hızlı yürümesini sağlamak için faydalı bir düzenleme getirilerek davalarda husumetin eski kanundaki gibi tüm kat maliklerine değil tüzel kişiliğe sahipmiş gibi yöneticiye karşı açılması imkânı getirilmiştir.

5711 sayılı kanunla 634 sayılı kanunun pek çok maddesinde değişiklik yapılmakla birlikte bu değişikliklerden en önemlisi “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler “ başlığını taşıyan ve 66 ila 74 üncü maddeleri içeren kat mülkiyeti açısından özellik taşıyan toplu yapılara özgü özel düzenlemedir. Eski düzenlemede kat mülkiyeti tek bir parsel üzerindeki yapılarda tesis edilebilmekteydi. Ancak günümüzde birden çok parsel üzerinde kurulu yapılar oldukça yaygın hale gelmiş, şehir büyüklüğünde toplu konutlar inşa edilmiştir. Ancak düzenleme öncesinde bu toplu yapıların genel kurullarınca alınan kararları geçerli olmamaktaydı. Bu da uygulamada sorunlara yol açmaktaydı. Yeni düzenleme ile toplu yapıların birden çok parsel üzerinde kurulu olsa dahi Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca toplu yapının tamamının aynı yönetim planı ile yönetileceği de yeni düzenleme ile getirilen yeniliklerdendir.

Toplu yapılara ilişkin hükümler arasında yer alan toplu yapı kuruluşu içinde kalan kamuya ayrılan yerlerin kullanılma kuralları yetersizdir. Birden fazla parsel üzerinde bir toplu yapı yapıldığında İmar Kanunu gereği olarak yapıların aralarında oluşturulan yollar ile yeşil alanlar kamuya terk edilmektedir. Bu kamuya terk edilen yerlerin düzenlemesi, işletilmesi, bakımı toplu yapı yönetimine bırakılmakta, ancak yetkili kamu kurumu ile anlaşma sağlanması ve kamunun kullanımını kısıtlamaması engelleri konmuştur. Kısacası yolları ve yeşil alanları ortak yönetim yapacak, bakımlarını ortak yönetim gerçekleştirecek, ancak kamunun kullanımını kısıtlanmayacaktır. Birden çok parselin bir araya gelmesi ile oluşturulan toplu yapıların, her şeyden önce güvenliklerinin sağlanması gerekmektedir. Bu sebeple bu maddeye başka bir düzenleme getirilmeli ve sitelerin içerisinden yol dahi geçse bu sitelerin dış kapılarının kapatılmasına izin verilmelidir.

Toplu yapılarda yönetim düzenlemesi yapılırken bütün bağımsız bölümler ile ortak yapı, ortak yer ve tesislerin yönetimi tek bir yönetime verilmedi. Toplu yapıların yönetimi ile ilgili oldukça karışık, birden fazla yönetim öngörülmüştür; Kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu. Bu düzenlemeler getirilirken “yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse” kuralı konmuştur. Bu da yönetim düzenlemesinin emredici kurallar olmadığını göstermektedir. Oldukça karmaşık olan ve kafa karıştıran bu yönetim düzenlemesinin emredici kurallar olmaması isabetli olmuştur.

Tez konum Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan yeni düzenlemelerin incelenmesinden ibaret olup tezin giriş bölümünde kat mülkiyetinin tarihsel gelişimine yer verilmiş, birinci bölümde yeni düzenlemeler ışığında kat mülkiyetinin kuruluşu, işleyişi ve sona ermesi sistematik olarak incelenmiştir. İkinci bölümde kat mülkiyetinde yapılan değişiklikler madde madde incelenerek hukuki değerlendirmelerde bulunulmuştur, üçüncü bölümde ise Kat Mülkiyeti Kanun’undaki düzenlemelerden en önemlisi olan toplu yapılara ilişkin incelemeler yapıp hukuki değerlendirmeler yapılmıştır.

## **KAYNAKÇA**

### **1- BASILI ESERLER**

Acar, Faruk, Makale “**5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu**”  
[www.e-akademi.org/makaleler/](http://www.e-akademi.org/makaleler/)

ARPACI, Abdulkadir, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**,  
1991, İstanbul, Bedir Yayınevi

ARPACI, Abdulkadir, SEM Cumartesi Forumları-3, İstanbul Barosu Yayınları,  
2010

AKINTÜRK, Turgut, **Eşya Hukuku** , İstanbul, Beta, 2009

AYAN, Mehmet, **Eşya Hukuku II, Mülkiyet**, 2. Bası, Konya, 2000

AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, Filiz  
Kitabevi,  
2009

AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul, Filiz  
Kitabevi,  
2010

AYBAY, Aydın/SANAL, Nezihi, **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**,  
Beta, İstanbul, 2010

ÖKTEM ÇEVİK, Seda, **Toplu Yapılarda Yönetim**, XII. LEVHA, İstanbul, 2010

ERTAŞ, Şeref, **Eşya Hukuku, 8. Baskı, Seçkin, Ankara, 2008**

ESENER, Turhan/ Güven, Kudret, **Eşya Hukuku**, Ankara, Yetkin, 2008, 4. Bası

GERMEÇ, Mahir Ersin, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, Ankara, Seçkin, 2006

GERMEÇ, Mahir Ersin, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, Ankara, Seçkin, 2010

GÖKÇE, Erdoğan, **İstanbul Barosu Dergisi**, Sayı 2008/2 “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi” konulu makale

HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz,1991

MARDİN, Ebül’ula , **Kat Mülkiyeti**, İstanbul 1948

OĞUZMAN, M. Kemal, **Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1958

OĞUZMAN, M.Kemal, “**Kat Mülkiyeti Kanun Tasarısı Hakkında**”  
,**İHFM**.,24.c., S.1019-1037

OĞUZMAN, M.Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe,  
**EşyaHukuku**,10.bs.,İstanbul Filiz Kitabevi, 2004

OĞUZMAN, M.Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe,  
**EşyaHukuku**,12. bs.,İstanbul Filiz Kitabevi, 2009

SARUHAN ÖZKAN, Nimet, **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar**, (Yüksek Lisans Tezi), İ.Ü.Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul,2007

ÖZMEN, E.Saba, **Kat İrtifakı**, Ankara ,Yaklaşım Yayınları,1997

ÖZMEN, E.Saba/KIR, Hafize, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi**, İstanbul,2010

PULAK, T.Murat,**Kat Mülkiyeti Kanunu**, Ankara, Adalet Yayınları 2004

REİSOĞLU, Safa, **Kat Mülkiyeti** , Ankara Üniv. Siyasal Bilgiler Fakültesi  
Ankara, 1967

TEKİNAY, Selahattin Sulhi, **Kat Mülkiyeti**, İstanbul, Filiz Kitabevi , 1991

YAVUZ, Nihat, **Toplu Yapıların Yönetimi**, Ankara , Adalet Yayınevi 2009

## 2- ELEKTRONİK YAYINLAR

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

[www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr).

[www.e-akademi.org/makaleler/](http://www.e-akademi.org/makaleler/)

## KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN

**Kanun No. 5711 Kabul Tarihi : 14/11/2007**

**RESMİ GAZETE TARİHİ: 28.11.2007 RESMİ GAZETE SAYISI: 26714**

**MADDE 1** – 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı istem üzerine, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir."

**MADDE 2** – 634 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine, "Temeller ve ana duvarlar," ibaresinden sonra gelmek üzere "taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar," ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 3** – 634 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir."

"Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde



gösterilir."

**MADDE 4** – 634 sayılı Kanunun 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 11 – Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur."

**MADDE 5** – 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 12 – Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet plânı ile yapı kullanma izin belgesi.

b) 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.

c) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste."

**MADDE 6** – 634 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün

mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir."

**MADDE 7 – 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.**

"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 ve plân, (b) bendindeki yönetim plânı ile (c) bendindeki listeyi tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez."

"Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir."

**MADDE 8 – 634 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

"Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde

yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir."

**MADDE 9** – 634 sayılı Kanununun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "koruma" ibaresinden sonra gelmek üzere ", güçlendirme" ibaresi eklenmiş ve ikinci fıkrasında yer alan "yüzde on" ibaresi "yüzde beş" olarak değiştirilmiştir.

**MADDE 10** – 634 sayılı Kanununun 22 nci maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır."

**MADDE 11** – 634 sayılı Kanununun 23 üncü maddesinin birinci fıkrasına "tesislerin yeniden yapılması" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler" ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 12** – 634 sayılı Kanununun 25 inci maddesinin ikinci ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılarca resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir."

"Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer."

**MADDE 13** – 634 sayılı Kanununun 26 ncı maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter

aracılığıyla yapılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir."

**MADDE 14** – 634 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarına aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

"Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır."

"İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz."

**MADDE 15** – 634 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur."

**MADDE 16** – 634 sayılı Kanunun 31 inci maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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."

**MADDE 17** – 634 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir."

"Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî

para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır."

**MADDE 18** – 634 sayılı Kanunun 34 üncü maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir."

**MADDE 19** – 634 sayılı Kanunun 38 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır."

**MADDE 20** – 634 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin dördüncü fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir."

**MADDE 21** – 634 sayılı Kanunun 54 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tâbi gayrimenkul varsa ve ortaklaştırma, 9/11/1985 tarihinden önce ise 6785 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesi, bu tarihten sonra ise 3194 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaşmaları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılamazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükümlerine göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlara Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle her bir gayrimenkulün hükme en yakın tarih itibarıyla ulaştığı değerleri tespit edildikten sonra, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değerle satın almasını teklife karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş

olur."

**MADDE 22** – 634 sayılı Kanuna 65 inci maddeden sonra gelmek üzere "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı "Dokuzuncu Bölüm" altında aşağıdaki maddeler eklenmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddeler, 75 ve 76 ncı maddeler olarak teselsül ettirilmiştir.

## "DOKUZUNCU BÖLÜM

### Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

#### Kapsam

**MADDE 66** – Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

Yapılar tamamlandıça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

#### Ortak yerler

**MADDE 67** – 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.

#### Vaziyet plân ve projeleri

**MADDE 68** – Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı

kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığıınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

### **Yönetim**

MADDE 69 – Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında 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 plânında 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 plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında 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 plânında belirtilir.

Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

### **Yönetim plânı ve değiştirilmesi**

**MADDE 70** – Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

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

### **Yönetici ve denetçi atama**

**MADDE 71** – 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.

### **Ortak giderlere katılma**

**MADDE 72** – Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve



toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

### **Geçici yönetim**

**MADDE 73** – 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.

### **Uygulanacak diğer hükümler**

**MADDE 74** – Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir."

**MADDE 23** – 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Bu anagayrimenkullerde yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren tahakkuk eden vergi, resim ve harçlar kat mülkiyetine geçiş işlemleri sırasında cezasız olarak tahsil edilir. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir."

**MADDE 24** – 634 sayılı Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrası ile ek 3 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

**GEÇİCİ MADDE 1** – Bu Kanun gereğince hazırlanması gereken yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde hazırlanır.

**GEÇİCİ MADDE 2** – 13/4/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş binalarda yönetim plânı olmasa dahi 12 nci madde hükümlerine göre kat mülkiyeti kurulur.

**GEÇİCİ MADDE 3** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce

kurulan toplu yapılara ait yönetim plânları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim plânında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim plânı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim plânının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır.

**MADDE 25** – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 26** – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**7 Temmuz 2009 SALI**

**Resmî Gazete**

**Sayı : 27281**

**KANUN**

**KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN  
KANUN**

**Kanun No. 5912 Kabul Tarihi: 23/6/2009**

**MADDE 1** – 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.”

**MADDE 2** – 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

“a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkülü n maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.”

**MADDE 3** – 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“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. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”

“Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün

içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”

**MADDE 4** – 634 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**“GEÇİCİ MADDE 1** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp 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.”

**MADDE 5** – 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

**“GEÇİCİ MADDE 2** – Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.”

**MADDE 6** – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 7** – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.