

## Toplu Yapı Yönetim Planının Değiştirilmesi<sup>(\*)</sup>

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet DOĞAR<sup>(\*\*)</sup>

### Öz

Kat Mülkiyeti Kanununa tabi ana veya toplu yapıların yönetiminde en önemli belge yönetim planıdır. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken tapu müdürlüğüne ibraz edilen bu plan, kat maliklerinin oybirliği ile hazırlanır ve külli/cüzi halefler için de bağlayıcıdır. Zaman içinde değişen ihtiyaçlar doğrultusunda yönetim planında değişiklik yapılmak istenebilir. Yönetim planında yapılacak değişiklikler, Kanunda klasik kat mülkiyeti ve toplu yapılar bakımından ayrı maddeler halinde düzenlenmiştir. Özellikle birden fazla parsel üzerine kurulmuş toplu yapılarda yönetim planı değişikliğinin nasıl yapılacağına dair literatürde yeterli kaynak bulunmamaktadır. Çalışmanın amacı, genel hatlarıyla toplu yapılara ilişkin bu soruna dikkat çekmek ve toplu yapı yönetim planlarına ilişkin değişikliklerde yetkili organın belirlenmesi ile oyların hesaplanmasında dikkat edilmesi gereken birtakım konuların tartışılmasını sağlamaktır.

### Anahtar Kelimeler

Kat Mülkiyeti Kanunu, Toplu Yapılar, Yönetim Planı, Konut.

<sup>(\*)</sup> Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 30.09.2024 - Kabul Edildiği Tarih: 11.11.2024.

Atıf Şekli: Mehmet Doğar, 'Toplu Yapı Yönetim Planının Değiştirilmesi' (2024) 14(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1715, 1752.

DOI: 10.52273/sduhfd..1558763.

<sup>(\*\*)</sup> Harran Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, Ticaret Hukuku Ana-bilim Dalı, Şanlıurfa, Türkiye.

E-posta: mdogar@harran.edu.tr.

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-0730-7366>.

## **Change of Management Plan in Mass Buildings**

### **Abstract**

The most important document in the management of buildings subject to the Condominium Law is the management plan. This document is submitted to the land registry office when establishing condominium ownership or condominium easement. The management plan is prepared by the unanimous vote of the condominium owners and is binding for everyone. The management plan may be amended in line with the changing needs over time. This issue is regulated under separate articles in the Condominium Law in terms of classical condominium and collective buildings. There are not enough sources in the literature on how to amend the management plan, especially in collective buildings built on more than one parcel. The aim of the study is to draw attention to the problems related to collective buildings in general terms and to discuss some of the issues that should be considered in determining the authorized boards and calculating the votes in the amendments to the collective building management plans.

### **Keywords**

Condominium Law, Mass Buildings, Management Plan, Residence.

**Extended Summary**

The Condominium Law regulates classical condominium ownership and collective structures. Collective buildings are of two types: single and neighboring parcels. In practice, problems are mostly experienced in neighboring parcel collective buildings. Because the basic principles of property law and the legal rules of neighboring parcel collective buildings are different. In collective buildings spread over more than one parcel, common places are distributed among different parcels. Pursuant to the principle of certainty in property law, the right of ownership is limited to the parcel. In order to ensure that the use of common areas in different parcels is in compliance with the principles of property law, management plans were used before the amendment of the Condominium Law in 2007. A common management and use of common places was regulated by referring identical provisions to the management plan of each parcel. Since this document is binding for everyone, it has been a rational solution in practice.

The Condominium Law was amended in 2007 to regulate collective buildings. However, these amendments have made the already complex collective buildings even more complicated. One of the regulations introduced is the preparation of a single management plan for all parcels. This provision is not understood to mean that identical provisions are included in the management plans, as was the case before the amendment, and it is accepted that only one management plan should be prepared for collective buildings spread over more than one parcel. Judicial and land registry practice has also developed in this direction. As a result, places that do not have a single management plan for more than one parcel are not accepted as collective buildings. In order to prepare a single management plan for such places, adaptation of management plans is required. To live well in collective buildings, they should be managed well. The basic regulation regarding management is the management plan. In practice, this document is even referred to as the constitution of collective buildings.

The management plan document submitted to the land registry office during the establishment of condominium ownership is binding for those living in collective buildings. There may be a need to amend the management plan over time. For example, new common areas may be established, the method of collecting general expenses may be changed. In such cases, the management plan may be amended. However, it is not easy to do so. Because this cannot be done without the majority required by the law. In classical condominium ownership, it is regulated that the management plan can be amended with the affirmative vote of four-fifths of the condominium owners. In collective buildings, on the other hand, only the amendment made by the collective building board of representatives is regulated and the amendment made by the condominium owners is not regulated. In this regard, it is accepted that the provision on classical condominium ownership should be applied by analogy and the affirmative vote of four-fifths of the condominium owners should be sought.

In the amendment of the management plan, there is a hesitation as to whether the number of condominium owners or the number of independent sections will be taken into consideration when calculating the majority of the decision. In the circular of the

Land Registry Office, it is regulated that the number of independent sections will be taken into consideration and voting restriction will be applied. According to the Law, each residence owner has one vote regardless of the land share ratio. Those who have more than one independent section are entitled to one vote for each independent section. However, it is regulated that no more than one third of all votes cannot be cast regardless of the number of independent sections owned. The reason for this is to prevent the condominium owners with a high number of independent sections from exerting pressure on the minority owners. Taking the number of independent sections as a basis and applying the voting restriction may result in failure to take a decision. For this reason, either the number of condominium owners should be taken as a basis or if the number of independent sections is to be taken into consideration, it should be accepted that the voting restriction will not be applied.

One of the controversial points is whether it is necessary for the condominium owners to convene in the form of a board in order to decide on the amendments to the management plan. At this point, the distinction between the association of condominium owners and the board of condominium owners should be noted. All condominium owners constitute the association of condominium owners. The board, on the other hand, convenes upon the fulfillment of certain procedures regulated in the Law. While some authors state that the amendment of the management plan must be discussed in the board, some other authors argue that if all the condominium owners come together, a decision on the amendment of the management plan can be taken without fulfilling the procedures for the meeting of the board of condominium owners. The legal regulations on the calculation of votes are also quite complex. For example, a condominium owner may appoint a proxy to vote on his/her behalf since he/she cannot attend the board for any reason. However, it is regulated that the appointed proxy cannot cast more than five percent of all votes. In this case, a condominium owner with many independent sections may need to appoint more than one proxy. For example, if there are one hundred independent sections, a proxy can only cast five votes. If the condominium owner who appoints this proxy has twenty independent sections, it will be necessary to appoint four different proxies to cast these twenty votes.

Another restriction in the provision is that in buildings subject to condominium ownership with forty or fewer units, one person may act as proxy for at most two persons. Accordingly, in a building with forty independent units, a proxy appointed by a condominium owner with ten independent units may be appointed as proxy for at most one more condominium owner other than this condominium owner. According to the five percent limitation, the number of votes that this proxy can cast for the condominium owner with ten independent units is two, and one if he/she will cast votes for another condominium owner. The owner with ten independent units will need to appoint five more proxies for the remaining nine votes. As can be seen, the Law's regulation on the calculation of votes is extremely complex. It is almost impossible to make a calculation in accordance with the law in a board where thousands of condominium owners participate.

An issue that is not regulated in the Law is related to the independent sections subject to co-ownership. According to the five percent limitation, the number of votes that this proxy can cast for the condominium owner with ten independent units is two, and one if he/she will cast a vote for another condominium owner. The owner with ten independent units will need to appoint five more proxies for the remaining nine votes. As can be seen, the Law's regulation on the calculation of votes is extremely complex. It is almost impossible to make a calculation in accordance with the law in a board attended by thousands of condominium owners. Another point that is not regulated in the law is related to independent sections subject to co-ownership. If an independent section is subject to joint ownership or shared ownership, each co-owner does not have the right to vote. There is only one voting right for an independent section. In other words, the right to vote belongs to the unanimous or shared ownership association.

Members of the Union vote by authorizing one of their members to represent them. However, if these owners cannot agree on how to vote among themselves, there is no regulation in the Law on how to determine the vote. Since such possibilities are very common in practice, this issue should be foreseen, and a basic criterion should be set when preparing the management plans. For example, it may be regulated that these persons will not be able to vote if an agreement cannot be reached. As can be seen, the provisions of the Law on how to amend the management plan and how to calculate the votes in collective buildings consisting of thousands of independent sections are quite complex. It does not seem possible to implement these provisions as they should be. Therefore, a new Condominium Law on collective buildings should be prepared and all these controversial points should be regulated.

## Giriş

Şehirlerde insan sayısının artması ile birlikte konut ihtiyacı da artmış ancak arsa üretimi aynı hızda devam etmemiştir. Konut ihtiyacının karşılanması adına yatay yapılaşma yerine dikey yapılar inşa edilse de konut talebi halen karşılanamamaktadır. Uygulamada apartman veya site gibi terimler kullanılan bu tür çok katlı yapılara ilişkin temel düzenleme Kat Mülkiyeti Kanunudur (KMK<sup>1</sup>). Kanunda, apartmanlar anayapı; siteler toplu yapı olarak ifade edilmektedir (KMK m. 2, m. 66). Dikey yapılaşma sonucunda birçok kişinin bir arada yaşadığı bu yapılarda anlaşmazlıkların çıkması her zaman olasıdır. Kat Mülkiyeti Kanununun düzenlenme amaçlarından biri de ortaya çıkabilecek sorunları önlemek ve olabildiğince kat malikleri arasında çözüm sağlamaktır<sup>2</sup>. Ancak Kanunun her anlaşmazlığa çözüm sunması mümkün olmadığı gibi kanun yapma tekniği açısından her soruna çare üretmesi de beklenilmez. Zira her ana veya toplu yapı diğerinden farklıdır ve kendine özgü kurallara göre yönetilmesi gerekir.

Bir yapının ne şekilde yönetileceğine dair kuralların yer aldığı belge yönetim planıdır. Toplu yapıların yaygınlaşmasından önceki dönemlerde, yönetim planının önemi yeterli düzeyde fark edilmemiş ve kat mülkiyeti kurulurken formalitenin yerine getirilmesi için tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gereken bir belge olarak algılanmıştır<sup>3</sup>. Hatta bu dönem, birbirinden farklı özelliklere sahip yapılar için aynı yönetim planları tapu müdürlüklerine ibraz edilmiştir. Bunun en klasik örneği asansör ve havuzlar için söz konusudur. Zira asansörü ve/veya havuzu olmayan yapıların yönetim planlarında bunlara ilişkin hükümlere yere verildiğine ya da tam tersi, asansör ve/veya havuzu bulunan yapıların yönetim planında bu yönde herhangi bir düzenleme yapılmadığına rastlanmaktadır.

Kat maliklerinin bilinçlenmesi ve zaman içerisinde yaşanan bir kısım sorunlar, yönetim planının ne kadar önemli olduğunun anlaşılmasına vesile olmuştur. Bunun sonucunda uzman görüşleri alınarak yönetim planları hazırlanmaya başlanılsa da günümüzde hala ana ve veya toplu yapının kendi özelliklerine göre hazırlanmamış eski yönetim planları mevcuttur ve bu yerlerde kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklarda ciddi problemler yaşanmaktadır. Kat malikleri

<sup>1</sup> Kanun Numarası: 634, Kabul Tarihi: 23.06.1965, RG 02.07.1965/12038. Çalışmada “Kanun” şeklinde anılacaktır.

<sup>2</sup> Ali Arcak, *Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (Seçkin 1988) 782.

<sup>3</sup> Abdülkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Bedir 1984) 54 dn. 22.

arasında sorun yaratan hususlarda herhangi bir çözüm getirmeyen ve değişen koşullara ve ihtiyaçlara cevap veremeyen bir yönetim planının değiştirilmesi gerekir.

Toplu yapılar, 5711 sayılı Kanun<sup>4</sup> ile yasal düzenlemeye kavuşmuştur. İlgili düzenlemenin kabul edildiği 2007 yılı öncesinde toplu yapı niteliğinde olan fakat yönetim planlarında buna ilişkin hüküm bulunmayan yerlerde bir defaya mahsus olmak üzere kolaylaştırılmış çoğunlukla yönetim planı değiştirilebilmesine imkân sağlanmıştır. Uyarlama adı altında düzenlenen bu yönetim planı değişikliğinin konusu, toplu yapıya ilişkin hükümlere yer vermektir. Bununla birlikte, uyarlamaya ihtiyacı olmayan veya 2007 yılı sonrası inşa edilen toplu yapılar bakımından da değişen ihtiyaçlar doğrultusunda yönetim planında değişiklik yapılmak istenebilir. Bunun için Kanunun aradığı yeter sayıda kat malikinin olumlu oyu gerekmele beraber uygulamada bu sayıya ulaşmak kolay değildir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yönetim planı değişiklikleri iki ayrı maddede düzenlenmiştir. Bunlardan ilki, klasik kat mülkiyetine ilişkin Kat Mülkiyeti Kanunu m. 28/f. III; diğeri ise toplu yapılara ilişkin Kat Mülkiyeti Kanunu m. 70 hükmüdür. Yönetim planında değişiklik yapma yetkisi kat maliklerine ait olmasına rağmen toplu yapılarda bu husus düzenleme dışı bırakılmış ve sadece toplu yapı temsilciler kurulu tarafından yapılan değişiklik düzenlenmiştir. Bununla birlikte, birden fazla parsel üzerine kurulmuş toplu yapılarda bu değişikliğin her bir parsel için ayrı ayrı mı yoksa tüm parselleri kapsar biçimde mi yapılacağı tartışmalıdır. Yargıtayın bu tür yerlerde toplu yapı şerhi belirtmesi olup olmasına göre uygulanacak hükümlerin değişeceğine dair verdiği kararlar uygulamada önemli mağduriyetler yaratmaktadır<sup>5</sup>.

Çalışmada öncelikle, yönetim planı kavramı izah edilecek ve Yargıtay uygulamasına ilişkin genel bilgiler verilecektir. Klasik kat mülkiyeti ve toplu yapılar bakımından yönetim planının değiştirilmesi konusunda yüksek mahkeme kararlarına da yer verilerek açıklama yapılacak ve yönetim planının, kat malikleri ve toplu yapı temsilciler kurulu tarafından değiştirilmesi ayrı ayrı ele alınacaktır. Yönetim planının kat malikleri tarafından değiştirilmesi ihtimalinde, uygulamada sorun yaşanan,

<sup>4</sup> Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, Kanun Numarası: 5711, Kabul Tarihi: 14.11.2007, RG 28.11.2007/26714.

<sup>5</sup> Yargıtay 3 HD, 3516/11209, 20.11.2023; Yargıtay 20 HD, 11050/11370, 28.11.2016; Yargıtay 5 HD, 11716/217, 10.01.2024; Yargıtay 20 HD, 9817/10031, 3.11.2016 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 07 Kasım 2024.

oyların hesaplanması ve oyların hesaplanmasında özellik arz eden durumlara bil-hassa değinilecektir. Toplu yapı temsilciler kurulu tarafından yönetim planının değiştirilmesi ihtimaline ilişkin olarak genel açıklamalar yapılarak, yönetim planı değişikliği sürecinde yaşanan karar sayısının hesaplanması tartışmalarına yönelik çözüm önerileri sunulacaktır. Mevzuatta açık düzenleme bulunmayan komşu parsel toplu yapılarda yönetim planı değişikliği hakkında, öğretilerdeki görüşler de nazara alınarak, bir kısım sorunlara dair düşünceler paylaşılacaktır.

### I. Genel Olarak Kat Mülkiyetine Konu Yapılaşma ve Türleri

Kat mülkiyeti sisteminin ortaya çıkış nedenlerinden biri konut talebine olan artıştır. Sanayileşme sonrası ortaya çıkan yoğun göç nedeniyle kalabalıklaşan büyük şehirlerde artan konut ihtiyacının müstakil konutlarla giderilmesinin mümkün olmadığı anlaşıldığından barınma ihtiyacının karşılanması adına dikey yapılaşma şeklinde anayapılar (apartmanlar) inşa edilmeye başlanmıştır. Nitekim, konut talebini karşılayacak yeterli arsa ve altyapı bulunmadığı gibi çoğu kişinin konut maliyetlerini karşılayacak imkânı da bulunmamaktaydı. Her katın farklı kişi ya da aileler tarafından kullanıldığı bu yapıların mülkiyeti ve edinimi konusunda Kat Mülkiyeti Kanununun kabul edildiği 1965 yılı öncesine kadar yasal bir düzenleme mevcut değildi<sup>6</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmeden önce inşa edilen katlara mülkiyet hakkı tanınması için farklı sistemler denenmiştir. Bu sistemlerden biri paylı mülkiyet-irtifak sistemidir. Bu sistemde paylı mülkiyete konu arsa üzerine inşa edilen yapının katlarında irtifak hakkı tesis edilmektedir. Katlarda mülkiyet değil, irtifak hakkı tanıyan bu uygulamanın sakıncaları zamanla anlaşılmıştır. Zira paylı mülkiyet esas alınarak kurulan bu sistemde paydaşlar her zaman ortaklığın giderilmesini talep edebilmekte ve herhangi bir paydaş payını devrettiğinde diğerinin ön-alım hakkı doğmaktadır. Ortaklığın giderilmesi en fazla on yıl için ertelenebildiğinden, bir paydaş payını devretse bile sınırlı bir aynı hak olan irtifak hakkını dev-

<sup>6</sup> Eşya hukukunun temel ilkelerinden “üst arza tabidir” kuralı gereğince arsaya malik olan üstündeki yapıya da malik olur. Eşya hukukunun diğer temel prensiplerinden belirlilik ilkesine göre, topraktaki mülkiyet hakkının sınırları, kadastro sonucu belirli hale gelmektedir. Buna karşılık, toprak üstündeki yapı katlarının mülkiyet sınırları belirli olmayıp, arsa maliklerinin mülkiyet hakkı tüm yapıya yaygındır. Bkz. Safa Reisoğlu “Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler” (1963) 18 (1) Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi 265 vd.; Etem Saba Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı* (3. Baskı On İki Levha 2017) 8 vd.; Mehmet Şengül, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi* (On İki Levha 2011) 37.



retmeyebilir<sup>7</sup>. Tüm bu sakıncaların sebep olduğu mağduriyetler, halkın paylı mülkiyete güven duymamasına neden olmuş ve uygulamada yaşanan sorunların devam etmesi üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiştir<sup>8</sup>. Kanunun 1'inci maddesine göre tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir (KMK m. 1). Kanun hazırlanırken herhangi bir önyargıya mahal vermemek adına paylı mülkiyet yerine ortak mülkiyet; paylı mülkiyet payı yerine arsa payı kavramlarının kullanılması tercih edilmiştir<sup>9</sup>. Kanun gereğesi incelendiğinde, kat maliklerinin müstakil tapu almasının onları psikolojik açıdan tatmin edeceği ve onlara güven vereceği ifade edilmektedir<sup>10</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanunu tek parselde tek yapı kurulması esasına göre hazırlanmıştır. Bir parselde birden fazla yapı inşa edilmesine ilişkin düzenleme getirilmemekle birlikte bu tür yapılaşmalar bakımından kat mülkiyeti kurulabileceği, Kanun kabul edildikten fakat yürürlüğe girmeden önce, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün 08.12.1965 tarihli ve 1392 sayılı Genelgesi ile kabul edilmiştir<sup>11</sup>. Genelge m. 1/d'ye göre, anayapının mutlaka tek bir bina olması şartı aranmamış, bir parsel içinde birden fazla yapı üzerinde de kat mülkiyetinin tesis edilmesine imkân tanınmıştır. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlemeyen sorunlar, uygulama ve Yargıtay içtihatları ile çözümlenmiştir<sup>12</sup>. Aynı parseldeki birden fazla yapının kat mülkiyetine konu olabileceğine ilişkin yasal düzenleme 2814 sayılı Kanunla<sup>13</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu eklenen "*Birden Çok Yapılarda Uy-*

<sup>7</sup> Paylı mülkiyet irtifak sisteminin sakıncaları hakkında bkz. Reisoğlu (n 6) 267-268.

<sup>8</sup> Sözü edilen bölümler üzerinde kat maliklerine bağımsız mülkiyet hakkı tanıyan bu sistemde; dış duvarlar, çatı, zemin, bahçe, giriş kapısı gibi ortak yerler üzerinde tanınan hak ise paylı mülkiyettir. Kanunda ortak mülkiyet şeklinde ifade edilen kavram esasen paylı mülkiyet; arsa payı ile kastedilen ise paylı mülkiyet paylarıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmeden önceki sistemler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 6) 8 vd.; Reisoğlu (n 6) 265 vd.

<sup>9</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu (n 6) 63; Şengül, (n 6) 37; İsmet Sungurbey, *Medeni Hukuk Eleştirileri* (Sermet 1970) 116.

<sup>10</sup> <[https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM\\_/d01/c036/mm\\_\\_01036062ss0524.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM_/d01/c036/mm__01036062ss0524.pdf)> Erişim Tarihi 25 Mayıs 2024.

<sup>11</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş, 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir (KMK m.75). Genelge için bkz. <<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/tkgmms.aspx>> Erişim Tarihi 20 Mayıs 2024.

<sup>12</sup> Örnek karar için bkz. Yargıtay 5 HD, 37445/4153, 26.04.1982 [Arcak (n 2) 1322].

<sup>13</sup> 23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerini Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun, Kanun Numarası: 2814, Kabul Tarihi: 13.04.1983, RG 14.04.1983/18018.

*gulanacak Özel Hükümler*” başlıklı Ek m. 3 ile yapılmıştır. Bu tür yapılaşmayı bazı yazarlar yatay kat mülkiyeti şeklinde tanımlanırken, tek parsel tek anayayı esasına göre kurulan kat mülkiyeti için dikey kat mülkiyeti kavramı kullanılmıştır<sup>14</sup>.

Zaman içerisinde konutlar, bireylerin sadece barınma için değil, eğitim, spor, alışveriş, dinlenme vb. ihtiyaçların karşılanmasına yönelik inşa edilmeye başlamıştır. Bunun neticesinde yeşil alanlara sahip, havuz, spor, ticari alan, eğitim vb. tesislerin bulunduğu toplu yapılar ortaya çıkmıştır. Bu tür yapılar genellikle tek parselde inşa edilemediğinden birden fazla parselde yayılmakta ve sosyal tesis, bahçe gibi alanlar tüm parsellerdeki kat maliklerinin ortak kullanımına yönelik projelendirilmektedir. Ancak önceki paragrafta bahsedilen belirlilik ilkesi gereği, bir parselin kat malikleri sadece kendi mülkiyet sınırları içinde kalan alanların kullanım hakkına sahiptir. Bu nedenle, kat maliklerinin başka bir parselde yer alan havuz, sosyal tesis vb. yerlerde mülkiyet hakları olmadığından, buraların yasal kullanımı için gerekli tedbirler alınmadığı takdirde problemler ortaya çıkar. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu yalnızca bir parsel üzerindeki yapılaşmayı düzenlemekte ve birden fazla parsel üzerine inşa edilen yapılara ilişkin hüküm getirilmediği için yasal düzenlemesi olmayan bu tip sorunlara yine uygulamada çözüm bulunmuştur. Buna göre, parsellerin birlikte yönetileceği ve bir parseldeki havuz, spor salonu gibi ortak alanlardan diğer parsel kat maliklerinin yararlanacağı; buna karşılık masrafların tüm parsel kat maliklerinin katılacağı yönünde yönetim planlarına hükümler konulmuş ve böylece kanunun düzenlemediği hususta uygulama çözüm getirmiştir<sup>15</sup>.

Toplu yapılara ilişkin ilk yasal düzenleme 2007 yılında 5711 sayılı Kanun ile yapılmıştır. Ancak yapılan düzenlemenin yetersiz kalması üzerine 2009 yılında 5912 sayılı Kanunla ikinci bir düzenleme daha yapılmıştır<sup>16</sup>. Bu değişikliklerle, bir ya da birden fazla parselde yayılmış ve birbiriyle bağlantısı olan yapılara “*toplu yapı*” adı verilmiştir<sup>17</sup>. Aynı düzenlemede yatay kat mülkiyeti tanımı da toplu

<sup>14</sup> Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu (n 6) 245; Şengül (n 6) 10. Yatay kat mülkiyeti yerine yaygın kat mülkiyeti kavramı da kullanılmaktadır. Bu yönde bkz. Hikmet Gökner, *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu* (3. Baskı 1996) 39.

<sup>15</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. E. Saba Özmen ve Hafize Kır, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)* (Barış 2010) 123-124.

<sup>16</sup> Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, Kanun Numarası: 5912, Kabul Tarihi: 23.06.2009, RG 07.07.2009/27281.

<sup>17</sup> Halk arasında “site” ve “rezidans” gibi terimler yaygın olarak kullanılmasına rağmen bu terimler Kanunda (KMK) yer almamaktadır.

yapı kavramına dahil edildiğinden yatay ve dikey kat mülkiyeti ayrımı anlamını yitirmiştir. Yapılmış olan değışiklikle birlikte bu terimler yerine, “klasik kat mülkiyeti” ve “toplu yapı” kavramları kullanılmaya başlanmıştır<sup>18</sup>.

## II. Genel Hatlarıyla Yönetim Planı

Gerek klasik kat mülkiyetinde gerek toplu yapılarda en önemli konu bu yapıların yönetimidir. Çok sayıda kişinin bir arada yaşadığı yerlerde kat malikleri arasında sorunlar yaşanması kaçınılmazdır. Örneğın, uygulamada aidat olarak bilinen, genel gider veya avansın ödenmemesi, yönetimin toplanan avanslarda fahiş artış yapması, havuzun temizlenmemesi, asansör bakımının yapılmaması, evcil hayvanlar dolayısıyla duyulan rahatsızlık, ortak alanlarda temizliğin yetersiz olması, ortak alanlarda tamirat ve tadilat ihtiyacı, yetersiz park alanından kimin yararlanacağı gibi örneklerin tümü yönetimle ilgili sorunlardır. Kat Mülkiyeti Kanunu bu tür sorunlara ilişkin olarak sadece yönetime dair genel kurallar getirmektedir<sup>19</sup>. Bunlarla birlikte, her ana veya toplu yapının kendine özgü özelliklerinden kaynaklanan birtakım konular için farklı düzenlemeler yapılması gerekebilir. Merkezi ısıtma sisteminin kullanımına dair sorunlar, açık-kapalı otopark kullanımı, ticari alanların genel giderlere katılımı, güvenlik vb. hususlar için özel kurallar getirilmesi gerekebilir ki bu kuralların yer aldığı belge yine yönetim planıdır. Özetle, yönetim planı bir yapı için o kadar önemlidir ki ana veya toplu yapının anayasası olarak nitelendirilmektedir<sup>20</sup>.

<sup>18</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu m. 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*”. Bir parsel üzerine kurulanlar tek parsel toplu yapı, birden fazla parsel üzerine kurulanlar ise komşu parsel toplu yapı olarak tanımlanmaktadır. Parseller üzerindeki yapılar blok veya villa gibi münferit bağımsız bölümler şeklinde olabilir. Her iki tip yapılaşma aynı parselde birlikte de bulunabilir. Hatta bazı toplu yapılarda alışveriş merkezi, otel, okul gibi yapılarda da olabilir. Bunlar genellikle tek bir bağımsız bölüm niteliğindedir. Bkz. Özmen ve Kır (n 15) 130; Şengül (n 6) 46 vd.

<sup>19</sup> Bu kurallara örnek vermek gerekirse, kat maliklerinin birbirlerini rahatsız etmemeleri, yönetim planı hükümlerine uymaları, ortak alanları kullanırken dürüstlük kuralına uygun davranmaları (KMK m. 18/f. I); anagayrimenkulün bakımı, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını korumaları (KMK m. 19/f. I); genel giderlere katılma (KMK m. 20) gibi konular Kanunda düzenlenmiştir.

<sup>20</sup> Haluk Saruhan, *5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler* (Adalet 2018) 57; Pınar Alkım Bekar, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar* (Yetkin 2022) 88 vd.; Batuhan Özkan, *Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi* (Seçkin 2022) 63.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 28’de yönetim planı düzenlenmiştir. Buna göre, ortak alanların kullanımı, yönetimi, yönetim organlarına ilişkin hususlar, kat malikleri kurulu toplantı zamanları, karar alma usulleri vb. konular yönetim planında yer almalıdır. Bu belge, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken tapu müdürlüğüne ibraz edilir ve tapu kütüğünün beyanlar sütununda yönetim planı ve tarihi yazılır (KMK m. 12, m. 14). Yönetim planının kendisi ise kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır (KMK m. 28/f. V). Dolayısıyla hiç kimse yönetim planının varlığından haberdar olmadığını ileri süremez. Yönetim planında daha sonra yapılan değişikliklerin tarihi de beyanlar sütununda gösterilir ve beyanlar sütunundaki yazı açıklayıcıdır (KMK m. 28/V<sup>21</sup>).

Yönetim planı ve yönetim planında yapılan değişiklikler tüm kat malikleri, onların külli ve cüzi halefleri için bağlayıcıdır ve bu bağlayıcılık öğretide kanundan doğan eşyaya bağlı borç şeklinde nitelendirilmektedir (KMK m. 28/IV<sup>22</sup>). Bağımsız bölüm satın alınmadan önce ana veya toplu yapı yönetim planının incelenmesi bu açıdan oldukça önemlidir. Zira müstakbel kat malikleri, yönetim planındaki hükümlerden haberdar olmadıklarını veya yönetim planında imzalarının bulunmadığından bahisle planın kendileri için bağlayıcı olmadığı yönünde itirazda bulunamazlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 70, “*Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir*” şeklindedir. Buna göre, komşu parsel toplu yapılarda bütün parselleri kapsayan tek bir yönetim planı hazırlanmalıdır ancak bu düzenleme eşya hukukunun temel prensiplerinden “belirlilik” ilkesine aykırıdır. Zira kat mülkiyeti parsel bazında kurulmakta ve yönetim planının da içinde bulunduğu kuruluş belgeleri de parsel bazında hazır-

<sup>21</sup> Seda Öktem Çevik, *Toplu Yapılarda Yönetim* (On İki Levha 2010) 77 dn. 126; Arzu Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I* (On İki Levha 2021) 491; Şeref Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (2. Baskı, Bilge 2015) 454; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (22. Baskı, Filiz 2020) 768. Günümüzde çoğu alanda yaşanan dijitalleşme tapu kayıtlarına da yansımaktadır. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü’nün 1766 sayılı Genelgesine göre beyanlar sütununa yapılan kayıtlar sadece elektronik ortamda tutulmaktadır. Dolayısıyla yönetim planının yevmiye numarası ve tarihine ulaşmak için sadece tapu kütüğünün kontrol edilmesi yeterli olmayıp aynı zamanda tapu kaydının elektronik ortamdaki verilerinin de kontrol edilmesi gerekir. 1766 sayılı Genelge için bkz. <<https://www.tkgm.gov.tr/en/node/2175>> Erişim Tarihi 10 Haziran 2024.

<sup>22</sup> Arpacı, *Yönetim* (n 3) 74; Gönül Çeliker, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı” (Yüksek Lisans Tezi İstanbul Üniversitesi 2012) 45; Öktem Çevik (n 21) 78; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu (n 6) 147; Şengül (n 6) 275; Ertaş (n 21) 454; Bekar (n 20) 89-90; Özkan (n 20) 68 vd.; Nurgül Kutlu Doğar, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı* (Aristo 2022) 53.

lanmaktadır. Nitekim Kanunda toplu yapı kapsamındaki her imar parselinin kat irtifakı/mülkiyeti kurulurken ayrı ayrı dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır (KMK m. 66/f. II, c. 3). Bir görüşe göre, bu madde düzeltici yorumla, her bir parsel için özdeş hükümler içeren tek bir yönetim planının hazırlanması gerektiği şeklinde anlaşılmalıdır<sup>23</sup>. Bu nedenle, her parsel için ayrı ayrı yönetim planları hazırlanmakla birlikte bunların toplu yapıya ilişkin hükümleri özdeştir. Ancak uygulamada durum farklıdır ve birden fazla parsel üzerine kurulu toplu yapılar için tek bir yönetim planının tapu müdürlüğüne ibrazı talep edilmektedir<sup>24</sup>.

### A. Yönetim Planına İlişkin Uygulama

5711 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerden önce Yargıtay, her parselin yönetim planında yer alan özdeş hükümlerle birlikte yönetim düzenlense dahi hazırlanan yönetim planlarının borçlar hukuku alanına giren bir sözleşme niteliğinde olduğunu; Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yönetim planı niteliğinde sayılamayacağı ve birden fazla parsel ile ilişkin uyumsuzluklarda genel hükümlerin uygulanacağına dair kararlar vermiştir<sup>25</sup>. Günümüzde, birden çok parsel ile inşa edilen toplu yapılara Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanması için “toplu yapı şerhi” kavramının bulunması koşulu aranmaktadır<sup>26</sup>.

<sup>23</sup> Özmen ve Kır (n 15) 203-204; Çeliker (n 22) 108-109; Şengül (n 6) 150; Kutlu Doğar (n 22) 48, Genç Arıdemir (n 21) 478.

<sup>24</sup> Tahsin Murat Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu* (9. Baskı, Adalet 2019) 700; Öktem Çevik (n 21) 75.

<sup>25</sup> “...Kat Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre tek bir parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkullerde tesis edilebilir. Birden çok parsel üzerinde mevcut anayapılardaki bağımsız bölümler malikleri arasında, ortak bir yönetim mümkün ise de bu sözleşme Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinde öngörülen yönetim planı niteliğinde olmadığı gibi bu sözleşmeden ve bu sözleşme ile öngörülen ortak yönetimden doğacak uyumsuzluklar Kat Mülkiyeti Kanununa göre değil genel hükümler dairesinde çözümlenir”. Yargıtay 18 HD, 4627/5170, 25.04.1995. Aynı yönde Yargıtay 18 HD, 430/804, 08.02.2001; Yargıtay 3 HD, 5953/6349, 03.06.2002 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 28 Mayıs 2024.

<sup>26</sup> Bu konuda yaşanan sorunların temel nedeni, toplu yapılarda plan ve projelerin birden fazla parseli kapsar şekilde hazırlanmasıdır. Örneğin, toplu yapı içinden geçen yollar bir parselden başlayıp diğerinde devam edebilir veya yeşil alanlar parsel sınırı olmaksızın düzenlenebilir. Her birinde birer blok bulunan ve dört parselden oluşan bir toplu yapıda, bloklar zemininde bu dört parselin sınırları aşarak kapalı otopark oluşturulabilir. Bu gibi örneklerde parsel sınırlarının nerede başlayıp nerede bittiği genellikle anlaşılabilir. Toplu Yapı Yönetmeliğinde (Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik, RG 16.08.2008/26969) sınırdış veya komşu olmayan parseller arasında toplu yapı ilişkisi kurulamayacağına düzenlenmiş olması bu nedendir. (m. 5/4). Ancak katıldığımız görüşe göre, sınırdış veya komşu olmayan parseller arasında da toplu yapı ilişkisi kurulmasına ilişkin hukuken bir engel yoktur. Bkz. Özmen ve Kır (n 15) 205. Kat mülkiyeti interdisipliner bir hukuk alanı olduğundan toplu yapılara ilişkin sorunlar hem

Tapu ve Kadastro Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Genelgesine göre toplu yapılarda kat mülkiyeti/irtifakı kurulurken: “*toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planının*” tapu müdürlüğüne verilmesi gerekir<sup>27</sup>. Yargıtay kararları da bu yöndedir. Yargıtay içtihatlarına göre birden fazla parsel üzerinde kurulu toplu yapılar için tek bir yönetim planı hazırlanmalıdır<sup>28</sup>. Aksi takdirde bu tür yapılar toplu yapı niteliğinde kabul edilmemektedir. Yargıtayın bu konudaki yerleşik kararlarında genel olarak şu ifadeler yer almaktadır:

*“davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ... 634 sayılı Kanunda 66’ncı ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşıldığından, uyumsuzlukta 634 sayılı Kanun hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir<sup>29</sup>”.*

Yargıtay kararlarında belirtilen “*toplu yapı yönetimine geçiş*” ile kastedilen parseller arasındaki bağlantının tapu sicilinden anlaşılmasıdır. Şöyle ki; yüksek mahkeme tarafından birden fazla parselin toplu yapı olup olmadığının belirlenmesinde bu parseller arasındaki bağlantının irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığı tapu müdürlüklerinden sorulmaktadır<sup>30</sup>. Mahkemeler tarafından istenen

---

hukukçuları hem mimarları yakından ilgilendirir. Konunun uzmanı hukukçu ve mimarlardan görüş alınmadan yapılan kanun değişikliklerinin başarılı olması mümkün değildir. Eşya hukukunun belirlilik ilkesi ve parsel sınırı olmaksızın hazırlanan mimari plan ve projelerin ortak bir zeminde nasıl düzenlenebileceği ise ayrı bir tartışma konusudur.

<sup>27</sup> Genelge için bkz. <<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx>> Erişim Tarihi 29 Mayıs 2024.

<sup>28</sup> YHGK E. 2013/18-362 K. 2013/1538, 06.11.2013 <<https://kazanci.com.tr/>> Erişim Tarihi 29 Mayıs 2024.

<sup>29</sup> Yargıtay 5 HD, 2778/8805, 11.10.2023 <<https://kazanci.com.tr/>> Erişim Tarihi 29 Mayıs 2024.

<sup>30</sup> “... Sözü edilen sitenin üzerinde kurulduğu parsel ya da parsellerde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulup kurulmadığı, birden fazla parselde kurulu ise 5711 sayılı Yasa ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre toplu yapı yönetimine geçilip geçilmediği, geçilmiş ise tarihi, 5711 sayılı Yasa ile değişik Kat Mülkiyeti Yasası’nın 66 ve 67. maddeleri gereğince toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantıları sağlanmak suretiyle irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığı sorularak buna ilişkin tapudan alınacak yazı ile toplu yapı yönetim planı örneğinin, toplu yapı kurulmamış ise ilgili ada ve parsellere ait yönetim planı örneklerinin tapu müdürlüğünden...getirilerek alınacak cevap yazılarının dosyaya konulmasından sonra temyiz incelemesi yapılmak üzere iadesi için dosyanın mahkemesine geri çevrilmesine ... karar verildi”, Yargıtay 18 HD, 12608/1188, 02.02.2015. Karar için bkz. <<https://karararama.yargitay.gov.tr>> Erişim Tarihi 1 Haziran 2024. Aynı yönde, Yargıtay 20 HD, 7116/10014, 03.11.2016; Yargıtay 3 HD, 7727/3326, 23.11.2023 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 1 Haziran 2024.

bu bilgilerin verilmesi sonucunda tapu müdürlüklerince “*toplu yapı şerhi*” adı altında bir uygulama geliştirilmiştir. Tapu ve Kadastro Müdürlüğünün 2009/14 (1685) sayılı Genelgesine göre:

*“Birden fazla imar parseli üzerinde kat mülkiyeti/kat irtifakı tesisi sırasında imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış toplu yapı ilişkisinin varlığını gösterir vaziyet planı ve toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planının ibraz edilmesi halinde res’en; öncesinde toplu yapı olarak kurulmuş veya ... sonradan toplu yapıya geçilerek tapu siciline tes-cil edilmiş toplu yapılarda talep edilmesi ve ...belirtilen belgelerin ibrazı halinde talep üzerine; toplu yapıya tabi parsellerin ‘... parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. ...tarih ... yev.’ şeklinde irtibatlandırılarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine elektronik ortamda belirtme yapılması gerekmektedir<sup>31</sup>”.*

Kat Mülkiyeti Kanununda toplu yapı şerhi adı altında bir düzenleme olmadığı halde, mahkemelerce tapu müdürlüklerinden birden fazla parsel arasında tapu siciline yansıtılan bir bağlantının olup olmadığının sorulması üzerine geliştirilen bu uygulama öğretide ciddi biçimde eleştirilmektedir<sup>32</sup>. Zira bir yerin toplu yapı olup olmadığını değerlendirmek mahkemelerin görevidir. Kanunlarda yer almayan ve bu uygulamadan haberdar olmayan birden fazla parsel üzerine kurulmuş toplu yapılarda çıkan uyuşmazlıklar sırf bu nedenle yıllarca yargıyı meşgul etmektedir<sup>33</sup>. Yargıtay kararlarına göre birden fazla parselde yayılmış toplu yapılar, eğer toplu yapı yönetimine geçmemişse, diğer bir anlatımla tapu sicilinde toplu yapı belirtmesi yoksa, hukuken toplu yapı niteliğinde sayılmaktadır. Bunun sonucunda, o uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanmadan, genel hükümlere göre çözüm bulma yoluna gidilmektedir. Öte yandan kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemeleri görevli olmasına rağmen, toplu yapı şerhi olmayan yerler için asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğuna dair kararlar verilmektedir (KMK m. Ek. 1).

<sup>31</sup> Genelge için bkz. <<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx>> Erişim Tarihi 2 Haziran 2024.

<sup>32</sup> Genç Arıdemir (n 21) 390 vd.; Kutlu Doğan (n 22) 103.

<sup>33</sup> 2022 yılı itibarıyla Türkiye genelinde toplu yapı belirtmesi olan taşınmaz sayısı sadece 530’dur. Bkz. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Laboratuvarı& İstanbul Barosu Kat Mülkiyeti Hukuku Komisyonu Laboratuvar Çalışmaları, Kat Mülkiyeti Hukukunda Toplu Yapı Kavramı <[https://www.youtube.com/watch?v=5nb-VGMoW\\_M](https://www.youtube.com/watch?v=5nb-VGMoW_M)> dk. 31. Erişim Tarihi 10 Haziran 2024.

Mahkemeye başvuru esnasında taraflar, uyuşmazlığın toplu yapılara ilişkin olduğunu varsayarak, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre sulh hukuk mahkemesinde dava açmaktadır. Ancak bu şekilde açılan davalar için mahkemelerin görevsizlik kararı verdiği görülmektedir<sup>34</sup>. Kat Mülkiyeti Kanunu Ek madde 1’de açıkça, ilgili kanunun uygulanmasından doğan anlaşmazlıkların sulh hukuk mahkemelerinde çözümleneceği kabul edilmiştir. Toplu yapılara ilişkin özel hükümler uyarınca, toplu yapı yönetimine geçilmediği durumlarda, uyuşmazlığın çözümü için Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekir. Buna göre görev konusu da genel hükümler uyarınca tayin edilmelidir. Hukuki uyuşmazlıklarda asliye hukuk mahkemelerinin görevi asıl, sulh hukuk mahkemesinin görevi ise istisnadır. Bu nedenle, özel bir kanun hükmü ile açıkça sulh hukuk mahkemesinde bakılacağı bildirilmeyen bütün dava ve işler asliye hukuk mahkemesinde görülür<sup>35</sup>. Ancak kanaatimizce, toplu yapılara ilişkin uyuşmazlıkların asliye hukuk mahkemesinde görülmesine dair yasa değişikliği yapılması gerekmektedir.

## B. Uygulamada Yaşanan Bir Kısım Sorunlara Dair Çözüm Önerileri

Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olmasına rağmen tek bir yönetim planı olmadığı için toplu yapı niteliğinde sayılmayan yerlere ilişkin uyuşmazlıkların vekaletsiz iş görme, sebepsiz zenginleşme, paylı mülkiyet gibi genel hükümlere ve aynı zamanda taraflar arasında yapılmış bir sözleşme gibi değerlendirilen yönetim planı hükümlerine göre çözüleceği Yargıtay uygulamaları gereği kabul edilmektedir<sup>36</sup>. Bu noktada akla şu soru gelebilir. Yargıtay kararlarında

<sup>34</sup> Yargıtay 5 HD, 2778/8805, 11.10.2023; Yargıtay 5 HD, 2189/8408, 04.10.2023; Yargıtay 5 HD, 14900/7772, 25.09.2023; Yargıtay 5 HD, 13573/1424, 07.02.2022 <<http://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 2 Haziran 2024.

<sup>35</sup> Yargıtay 20 HD, 1528/3499, 15.05.2019; Yargıtay 20 HD, 931/3370, 13.05.2019; Yargıtay 20 HD, 662/ 3276, 08.05.2019; Yargıtay 20 HD, 6647/3278, 08.05.2019. Kararlar için bkz. Bekar (n 20) 103-108. Ayrıca bkz. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 2.

<sup>36</sup> “...Uyuşmazlık, birden çok parsel üzerinde kurulu bulunan ve bu nedenle de Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmayan sitede ortak giderlerin tahsiline ilişkindir. Sitede Kat Mülkiyeti kanunu uygulanmadığından ötürü genel hükümler çerçevesinde uyuşmazlığın çözümü gerekmektedir. ...uyuşmazlık sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümleri dairesinde çözümlenecek mahiyettedir” Yargıtay 3 HD, 365/4073, 14.04.2005; “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği, ...Buna göre, uyuşmazlıkta Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir...Davacının koşulların varlığı halinde yaptığı bu iyileştirme giderlerinden payına düşen kısmını sebepsiz zenginleşme kurallarına göre davalıdan isteyebileceği kuşkusuzdur” Yargıtay 18 HD, 6316/8137, 13.05.2013; “...Her iki parseli kapsayan bir yönetim planı bulunmadığı gibi



her ne kadar toplu yapı yönetimine geçilmediği için Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanamayacağı karar verilmekte ise de yönetim planı taraflar arasında sözleşme niteliğinde sayılarak uygulandığında bunun ne gibi sakıncaları olabilir?

Kat Mülkiyeti Kanununda, kat mülkiyeti birlikteliğinin sorunsuz devam etmesi için birtakım tedbirler düzenlenmiştir. Örneğin, genel gider borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine kanuni ipotek tescil edilmesi (KMK m. 22/f. II, c.1); kat maliklerinin bu borçtan doğan alacaklarının diğer alacaklardan öncelikli olması (KMK m. 22/f. III); kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmeyen kat malikinin bağımsız bölümüne ait mülkiyet hakkının diğer kat maliklerine devrinin talep edilebilmesi (KMK m. 25); genel gider ve avansın zamanında ödenmemesi halinde aylık %5 gecikme tazminatı ödenmesi (KMK m. 20/f. II, c.2) gibi borçlar için yönetici veya kat maliklerinden

---

*Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında toplu yapı yönetim planı da her iki parsel için kat malikleri kurulunca kabul edilerek tapu kütüğüne tescil edilmemiştir. Bu durumda davacı tarafın kendi kat malikleri kurulunda aldığı ortak gider kararlarının 7 parsel sayılı taşınmazda bulunan kat maliklerini etkilemeyeceği gözetilerek, sunulan hizmetten yararlanan kişiler fiilen yararlandığı hizmetin karşılığını, sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümleri çerçevesinde ödemekle yükümlüdür” Yargıtay 5 HD, 2712/6385, 05.04.2022; “Site yönetim planı taraflar arasında bir sözleşme hükmünde olup, tarafları bağlayacağı hususunda bir duraksama olmamalıdır...Sosyal Konut Sitesi'nin birden fazla parsel üzerinde inşa edildiği anlaşıldığından, somut olayda yönetim planında gönderme yapılan düzenlemeler dışında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın uygulama olanağı yoktur. Uyuşmazlığın çözümünde, öncelikle taraflar arasındaki sözleşme niteliğindeki yönetim planındaki hükümlerin dikkate alınması, yönetim planıyla düzenleme getirilmeyen hususlarda ise, genel hükümler çerçevesinde uyuşmazlıkların çözülmesi zorunludur” Yargıtay 13 HD, 9943/14614, 07.11.2006; “Sitede kat Mülkiyeti Kanunu uygulanmadığından ötürü genel hükümler ve taraflar arasında mevcut olduğu anlaşılan site yönetimi ile ilgili sözleşme (yönetim planı) çerçevesinde uyuşmazlığın çözümü gerekmektedir” Yargıtay 3 HD, 5413/6327, 09.06.2005; “...Davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve ...sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu sebeple uyuşmazlıkta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesinde yönetim planının bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu düzenlenmiştir. Yönetim planının 48 ve 49. maddesinde ödemede geciktiği günler için aylık %5 gecikme tazminatının ödenmesi gerektiği düzenlenerek ortak gider borcunu ödemeyen kat maliklerinin gecikme tazminatından sorumlu olduğu belirtilmiştir. Uyuşmazlığın çözümü için genel hükümlerin uygulanacak olması davalının sadece yasal faizden sorumlu tutulmasını gerektirmemektedir. Mahkemece anataşınmaza ait yönetim planının davalının maliki olduğu bağımsız bölümü kapsayıp kapsamadığı, ilgili yönetim planının davalı yahut bağımsız bölümün önceki malikleri tarafından bağlayıcılığı bulunup bulunmadığına dair araştırma yapılarak yönetim planının davalı açısından uygulanabilir bulunması halinde öncelikle yönetim planı hükümlerine göre bir sonuca varılması gerekirken ek-sik araştırma ve inceleme sonucu yazılı olduğu şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir” Yargıtay 20 HD, 3039/5941, 25.09.2018. Kararlar için bkz. <<http://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 5 Haziran 2024.*

biri dava açabilir ya da icra takibinde bulunabilir (KMK m. 20/f. II, c.2). Bu hükümlerin parsel bazında uygulanmasında sorun yoktur; fakat tapu kayıtlarında “*toplu yapı*” belirtmesi olmayan birden fazla parsel hakkında bu hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı hususu tartışmalıdır. Örneğin, toplu yapı yönetiminin, genel gider borcu için yargı yoluna başvurusu halinde aylık %5 gecikme tazminatının mı yoksa yasal faizin mi talep edileceği net değildir<sup>37</sup>.

Uygulamada kanuni ipotek talep hakkı (KMK m. 22/f. II, c.1) ve kat mülkiyetinin devri hususlarında da belirsizlikler vardır. Nitekim Yargıtay kararlarına göre, toplu yapı yönetimine geçmemiş ve birden fazla parselde yayılmış yerler hukuken toplu yapı niteliği taşımadığından, genel gider borcunu ödemeyen kat maliki aleyhine diğer parsellerdeki kat malikleri talepte bulunamaz. Buna karşılık, tapu kayıtlarında “*toplu yapı*” belirtmesi bulunan ve tek yönetim planının olduğu ihtimalde, farklı parsellerdeki kat malikleri arasında kanuni ipotek ve kat mülkiyetinin devrinin talep edilebilmesi mümkündür. Ancak ipotek gibi sınırlı bir ayni hak kurulması veya mülkiyet hakkının devri gibi tasarruf işlemlerinin sadece parsel bazında uygulanabileceği kabul edilmelidir. Nitekim mülkiyet hakkı; kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkilerini kapsarken, kullanma ve yararlanma yetkisi ise yönetime ilişkindir. Bir tanıma göre paylı mülkiyette yönetim, tasarruf işleri ve esaslı iktisadi değişiklikler dışında kalan bütün işlerdir<sup>38</sup>. Paylı mülkiyet ile yakından ilişkili kat mülkiyeti için de bu tanım kabul edilebilir<sup>39</sup>. Toplu yapı yönetiminin konusu tüm parseller için ortak yerlerin kullanılması, bunlardan yararlanılması ve masraflara katlanması ile sınırlandırılmalı, tasarruf yetkisine ilişkin işlemler bu çerçevenin dışında bırakılmalıdır.

Yönetim planlarının bağlayıcılığı hususu uygulamada sakınca yaratan diğer bir konudur. Yönetim planının alelade bir sözleşme olarak düşünülmesi, planın

<sup>37</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18-1119/92 K sayılı ve 08.02.2022 tarihli kararının karşı oyunda geçen ifadelerden, toplu yapı yönetimine geçilmediğinden yasal faizin uygulanmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Buna karşılık Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 3039/5941 sayılı 25.09.2018 tarihli kararında toplu yapı yönetimine geçilmediğinden genel hükümlerin uygulanacak olması yönetim planındaki %5 gecikme tazminatının uygulanamayacağı anlamına gelmediği ifade edilmektedir. Görüldüğü üzere, Yargıtay kararlarında tam bir açıklık yoktur. Kararlar için bkz. <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 5 Haziran 2024.

<sup>38</sup> Abdülkadir Arpacı, *Türk Medeni Hukuku Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul (Kazancı 1990) 104.

<sup>39</sup> Bir görüşe göre kat mülkiyetinde yönetim anagayrimenkul üzerindeki tasarruf işlerini kapsamaz. Bkz. Arpacı, *Müşterek Mülkiyet* (n 38) 105-106. Diğer görüşe göre, anagayrimenkule yönelik tasarruf işlemleri de yönetim kavramına dahildir. Bkz. Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu (n 6) 363.

sadece onu imzalayanlar için bağlayıcı olacağı gibi bir ihtimali ortaya çıkarabilir. Bu takdirde bağımsız bölümü kullanan kiracılar veya oturma hakkı sahipleri, imzaları olmadığı için yönetim planının kendileri için bağlayıcı olmadığı itirazında bulunabilirler. Sözü edilen sorun Kat Mülkiyeti Kanunu m. 22/f. I, c.1 ile çözümlenmelidir. Buna göre, uygulamada aidat adı altında toplanan genel gider ve avans borcundan sadece kat malikleri değil, o bağımsız bölümü kullanan kiracı veya oturma hakkı sahibi gibi nisbi/ayni hak sahipleri de müteselsilen sorumludur. Bununla birlikte, birden fazla parselin ortak yönetimine ilişkin uyuşmazlıklarda genel hükümlerin uygulanacağı kabul edilecekse Kat Mülkiyeti Kanunu ile yönetim planı kurallarına gerek bulunmamakta, farklı bir ifadeyle, Kat Mülkiyeti Kanunu ile yönetim planı kuralları anlamsız kalmaktadır<sup>40</sup>.

2007 ve 2009 yıllarında yapılan Kanun değişikliklerinden önce kurulmuş toplu yapıların durumu ile uygulanacak hükümler, günlük hayatta önemli sorunlar yaratan diğer bir konudur. Sözü edilen tarihlerden önce kurulan toplu yapı yönetim planlarının yeni Kanuna göre uyarlanması gerektiği Kat Mülkiyeti Kanunu Geçici m. 2'de düzenlenmektedir<sup>41</sup>. Uyarlama, özel bir yeter sayı ile yapılabilen ve konusu belirlenmiş bir yönetim planı değişikliği olup uyarlamanın yapılmaması halinde bu tür yapılar hukuken toplu yapı olarak nitelendirilmez.

<sup>40</sup> Nitekim eski Yargıtay kararlarının da bu yönde olduğu görülmektedir. "Ayrı ayrı parseller üzerinde kurulan binaların bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerin yönetimi için sözleşme ile ortak bir yönetim tarzı kabul edebilir iseler de böyle bir kabul genel hükümlere tabii bir sözleşme niteliğinde olup yalnız tarafları bağlar. Davalı, kiracı olup bu sözleşmeye (yönetim planı) taraf olmadığına göre sözleşme hükümleri ile bağlı değildir", Yargıtay 18 HD, E 1993/8739, K 1993/10759, 12.10.1993; "Üzerlerinde ayrı ayrı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulan parsellerin bağımsız bölüm malikleri ortak tesislerinin kullanım ve yönetimi için kendi aralarında genel hükümler dairesinde bir sözleşme yapmalarına hukuki bir engel yoktur. Böyle bir sözleşme, Kat Mülkiyeti Kanununun yönetim planının onu imzalayanlar yanında külli ve cüzi hâlelerini bağlayacağına dair KMK'nun 28'nci maddesi 3. fıkrasının aksine, sadece onu şahsen imzalayan bağımsız bölüm maliklerini bağlar", Yargıtay, 18 HD, E 1993/7958, K 1993/10638, 11.10.1993; "Ayrı ayrı parsellerin üzerinde kurulu kat irtifaklı bağımsız bölüm maliklerinin site adı altında bir araya gelerek müşterek bir yönetim kurmaları halinde, böyle bir mülkiyet ve yönetim Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun değilse de site sakinlerinin aralarında yaptıkları bir sözleşme ile (yönetim planı) sitelerini yönetmelerine yasal engel olmadığı gibi, paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime dair konularda düzenleme yapabilirler", Yargıtay 18. HD, 2014/882, 2014/3181, 24.02.2014. Kararlar için bkz. <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 8 Haziran 2024.

<sup>41</sup> 2007 yılında 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerde uyarlama için altı aylık süre öngörülmüştür (KMK Geçici m. 3). Bu süre yeterli olmayınca 2009 yılında 5912 sayılı Kanun ile süre koşulu kaldırılmıştır; fakat 5711 sayılı Kanun ile getirilen Geçici m. 3 hükmü yürürlükte kaldırılmamıştır. 2009 yılında aynı konuyu düzenleyen yeni bir madde ihdas edildiğinden 5711 sayılı Kanunu ile getirilen Geçici m. 3'ün zımnen ilga edildiği sonucuna varılmalıdır.

Kanuna göre uyarılama, mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile yapılır (KMK Geçici m. 3<sup>42</sup>). İlgili hükümde kat malikleri kurulundan söz edilmiş ise de öğretide bunun kat malikleri birliği şeklinde anlaşılması ve salt çoğunluğun her parsel için sağlanması gerektiği ifade edilmektedir<sup>43</sup>.

Uyarılamanın nihai amacı, 2009 yılı öncesi kurulan toplu yapılarda, birden fazla parselin yönetimine ilişkin hükümlere yer verilmemesinin düzeltilmesidir. Sonraki başlıklarda belirtileceği üzere, yönetim planını değiştirmek için beşte dört çoğunlukla karar alınması gerekirken, bu konuda istisna tanınarak yönetim planlarını toplu yapıya uygun hale getirmek için salt çoğunluk aranmaktadır. Bunun sebebi, toplu yapı yönetimine geçişi kolaylaştırmaktır<sup>44</sup>. Yargıtaya göre, birden çok imar parseli üzerinde kurulan toplu yapılarda, daha önce ayrı ayrı yönetim planları yapılmış ise bir tek yönetim planının düzenlenebilmesi için mevcut kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar almaları yeterlidir<sup>45</sup>. Diğer bir anlatımla, yüksek mahkeme uyarlamayı, komşu parsel toplu yapılarda tek bir yönetim planı olması için yapılabileceğini kabul etmektedir. Öte yandan yüksek mahkemenin, tek parsel toplu yapılar bakımından, toplu yapı yönetimine geçmesine gerek bulunmadığı yönünde kararları da vardır<sup>46</sup>.

Kanımızca, bütün parselleri kapsayan tek bir yönetim planı bulursa dahi, her parselin kendine ait bir yönetim planı olmasında sakınca yoktur. Mülkiyet hakkı, parsel sınırı ile belirlidir ve sadece o parseli ilgilendiren konulara ilişkin yönetim planı olmalıdır. Toplu yapı yönetim planında ise sadece tüm parsellerin ortak yerlerine dair yönetsel konular düzenlenmelidir. Bu kuralların külli

<sup>42</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu Geçici m. 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.

<sup>43</sup> Uyarılama hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Genç Arıdemir (n 21) 344 vd.; Kutlu Doğar (n 22) 291 vd.; Özmen ve Kır (n 15) 259 vd.; Şengül (n 6) 553 dn. 233; Ömer Lütfi Coşar, "Toplu Yapılarda/Sitelerde Mevcut Yönetim Planlarının 634 Sy. Kat Mülkiyeti Kanununu Değiştiren 5711 Sy. Kanuna Uyarlanmaması Nedeniyle Yaşanan Sorunlar" (2019) 93 (6) İstanbul Barosu Dergisi 194 vd.

<sup>44</sup> Öktem Çevik (n 21) 76.

<sup>45</sup> Yargıtay 18 HD, 8986/15084, 11.11.2010 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 6 Haziran 2024.

<sup>46</sup> Yargıtay 18 HD, 29/2554, 12.3.2012; Yargıtay 18 HD, 8986/15084, 11.11.2010 <<https://kazanci.com.tr>>Erişim Tarihi 5 Haziran 2024.

ve cüzi halefler bakımından bağlayıcı olması için Kat Mülkiyeti Kanununda, yönetim planına ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği yönünde düzenleme getirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır<sup>47</sup>.

### III. Yönetim Planının Değiştirilmesi

#### A. Genel Olarak

Klasik kat mülkiyeti veya toplu yapılarda zamanla değişen ihtiyaçlar yönetim planının değiştirilmesini gerektirebilir<sup>48</sup>. Klasik kat mülkiyetinde yönetim planını değiştirme çoğunluğu kat maliklerinin beşte dördüdür ve bu hüküm emredicidir (KMK m. 28/f. III, c. 1). Yönetim planında bu sayının altında ya da üstünde bir çoğunluk kararlaştırılmaz<sup>49</sup>. Beşte dört çoğunluk nisabı 2814 sayılı Kanunla düzenlenmeden önce yönetim planı ancak oybirliği ile değiştirilebilmekteydi. Uygulamada, 2814 sayılı Kanun öncesi hazırlanan eski yönetim planlarında plan değişikliğinin ancak oybirliği ile yapılacağına ilişkin hükümler yer alsa da bu hükümler kesin hükümsüzdür ve beşte dört çoğunluk nisabı uygulanmalıdır<sup>50</sup>.

<sup>47</sup> Diğer yandan parsel bazında alınacak bir karar ile toplu yapıdan ayrılma kararı alınıp alınmayacağı açıklığa kavuşturulmalıdır. Eğer parseller arasında altyapı bağlantısı varsa artık ayrılma mümkün olmamalıdır. Örneğin, üç parselin ortasından geçen ve kesintisiz devam eden bir yolun bulunmasında durum böyledir. Buna karşın ayrılma kararı alan parselde sadece tek blok varsa ve diğer parsellerin de kullanacağı ortak alan yoksa, bu parselin ayrılma kararı alması diğerlerinin toplu yapı niteliğine etki etmez.

<sup>48</sup> Arpacı, *Yönetim* (n 3) 71; Çeliker (n 22) 69 vd.; Öktem Çevik (n 21) 152; Genç Arıdemir (n 21) 474; Şengül (n 6) 550; Özmen ve Kır (n 15) 206; Özkan (n 20) 70.

<sup>49</sup> Genç Arıdemir (n 21) 475; Öktem Çevik (n 21) 74; Bekar (n 20) 192 vd.; Kadir Daylık, *Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı* (Legal 2007) 161; Çeliker (n 22) 71. "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesi hükmüne göre, yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin 4/5 oyu gerekli ve yeterlidir. Bu hüküm, amir niteliği itibarıyla kamu düzeniyle ilgili olup, yönetim planında bunun aksine (daha az ya da çok çoğunluk veya oybirliği) bir hüküm geçerli değildir", Yargıtay 18 HD, 13108/2103, 05.03.1998 "Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan değişikliklerle yasanın emredici şekilde oybirliği aradığı haller dışında, kat maliklerinin yarısının bulunması durumunda sözleşme niteliği taşıyan yönetim planının, kurulun 4/5 nispetteki oyu ile değiştirilebilmesi imkânı getirilmiştir. Yönetim planına eklenen, yönetim planının değiştirilmesi için oybirliğini şart olmasını öngören hüküm, yasanın açık hükmüne aykırı olduğundan geçersizdir", Yargıtay 18 HD, 2877/4707, 25.04.2002. Aynı yönde Yargıtay 18 HD, 5684/6601, 10.06.2002. Kararlar için bkz. <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 6 Haziran 2024.

<sup>50</sup> Kanunun oybirliği ile karar alınması gerektiğini düzenleyen konularda beşte dört çoğunlukla yapılan yönetim planı değişikliği ile karar alınamaz. Bkz. Öktem Çevik (n 21) 76; Daylık (n 49) 161; Genç Arıdemir (n 21) 476; Çeliker (n 22) 72. Örneğin tapu kütüğünde mesken niteliğinde gösterilen bir bağımsız bölümde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans

Toplu yapılarda yönetim planının, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin<sup>51</sup> temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu ile değiştirilebileceği hükme bağlanmıştır (KMK m. 70/f. I, c. 3). Çok sayıda bağımsız bölümden oluşan toplu yapılarda kat maliklerinin bir araya gelip karar alması güç olduğundan, Kanunda temsile dayalı bir karar organı oluşturulmuştur<sup>52</sup>. Kat malikleri kurulu yerine getirilen bu organ toplu yapı temsilciler kuruldur ve katıldığımız görüşe göre zorunlu bir organ değildir<sup>53</sup>. Önemle belirtmek gerekir ki toplu yapı temsilciler kuruluna dayalı bir yönetim sistemi oluşturulmak isteniyorsa bunun yönetim planında düzenlenmesi gerekir. Yönetim planında bu yönde bir düzenleme yoksa toplu yapı yönetiminde toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olduğu kabul edilmelidir. Kanunda sadece toplu yapı temsilciler kurulu tarafından yapılan değişikliğin düzenlenip, bu kurulun oluşturulmadığı olasılık hakkında düzenleme bulunmaması öğretilerde eleştirilmektedir<sup>54</sup>. Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulundan söz edilmemiş ise toplu yapı yönetim planı bütün kat maliklerinin beşte dördünün olumlu oyu ile değiştirilebilir (KMK m. 28/f. III, c.1 kıyasen<sup>55</sup>). Zira toplu yapılara ilişkin hükümler arasında düzenleme olmadığı takdirde, niteliğinde uygun düştüğü ölçüde klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümlerin aynen veya kıyasen uygulanması gerekir (KMK m. 74).

---

salonu, fırın, lokanta, pastane, süthane, imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler açmak (KMK m. 24); veya bu yerlerin sonradan yapılması, kat ilavesi, mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması (KMK m. 44); genel giderlere katılım payının değiştirilmesi ancak oybirliği ile mümkündür (KMK m. 20). Yargıtay kararlarında, mimari projede değişiklik yapabilmek için de oybirliği ile karar alınması gerektiğine işaret edilmektedir. "634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 19. maddesine göre, tüm kat malikleri anataşınmazın mimari durumunu projesine uygun olarak titizlikle korumak zorunda olup, kat irtifakı kurulmasında esas alınan ana mimari projede değişiklik yapan tadilat projesinin ise geçerli olabilmesi için sadece belediyece onaylanması yetmeyip tadilat projesinin onaylandığı tarihteki bütün kat maliklerinin muvafakatının alınması zorunludur", Yargıtay 18 HD, 3076/13592, 05.10.2015. Aynı yönde YHGK, 18- 687/907, 12.11.1997; Yargıtay 18 HD, 1397/2783, 19.3.2002; Yargıtay 18 HD, 9972/7042, 02.05.2016. Kararlar için bkz. <<http://www.kazanci.com>> Erişim Tarihi 10 Haziran 2024.

<sup>51</sup> Toplu yapı temsilciler kurulunun kaç kişiden oluşacağı ve nasıl seçileceği yönetim planında düzenlenebilir. Bu yönde bir düzenleme bulunmadığı takdirde toplu yapı temsilciler kurulu blok yöneticileri ve münferit bağımsız bölümlerin temsilcilerinden oluşur (KMK m. 69/f. III, c. 3). Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Şengül (n 6) 448-463; Kutlu Doğar (n 22) 204-210; Öktem Çevik (n 21) 114-115 vd.; Özkan (n 20) 87-88.

<sup>52</sup> Özmen ve Kır (n 15) 195; Şengül (n 6) 448; Öktem Çevik (n 21) 113; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 21) 833.

<sup>53</sup> Özmen ve Kır (n 15) 206; Şengül (n 6) 551; Kutlu Doğar (n 22) 205. Aksi yönde, Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 21) 832.

<sup>54</sup> Özmen ve Kır (n 15) 206; Şengül (n 6) 551.

<sup>55</sup> Şengül (n 6) 552.

Yargıtay'a göre tek parsel toplu yapıların, toplu yapı yönetimine geçmesine gerek yoktur<sup>56</sup> ve bu tür yerlerin yönetim planı, kat maliklerinin beşte dördünün olumlu oyuyla değiştirilebilir (KMK m. 28<sup>57</sup>). Yargıtay'ın bu yöndeki kararları öğretilerde eleştirilmekte ve tek parsel toplu yapılarda da temsilciler kurulu tarafından yönetim planının değiştirilmesine ilişkin Kat Mülkiyeti Kanunu m. 70 hükmünün uygulanması gerektiğine vurgu yapılmaktadır<sup>58</sup>.

## 1. Kat Malikleri Tarafından Yönetim Planının Değiştirilmesi

### a. Kat Malikleri Kurulu Toplantısının Gerekliliği

Kat mülkiyetine konu yerlerde, kat malikleri kurulu Kanundaki usullere göre toplanır ve karar alır (KMK m. 29 vd.). Kanuna göre, klasik kat mülkiyetinde her yıl, toplu yapılarda ise en geç iki yılda bir, yönetim planında aksine düzenleme yoksa Ocak ayı içerisinde kat malikleri kurulu toplanır. Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir (KMK m. 30/f. I).

Toplantı yeter sayısı sağlanamadığı takdirde yedi ile on beş gün arasında ikinci toplantı yapılır (KMK m. 29/f. III, c. 2 ve m. 30/f. II, c.1<sup>59</sup>). Bu toplantıda, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alınır (KMK m. 30/f. II, c.2). Kanunda ikinci toplantı için toplantı yeter sayısı düzenlenmemiştir fakat öğretilerde en az üç kişinin toplantıya katılması gerektiği yönünde görüşler vardır<sup>60</sup>. Buna göre, özel karar yeter sayısı aranmayan konular için ve en az üç kat malikinin katıldığı toplantıda iki olumlu oy ile geçerli kararlar alınabileceği ifade edilmiştir<sup>61</sup>.

Kanaatimize göre, beşte dört çoğunluk, bütün kat maliklerinin sayısına göre hesaplanmalıdır. Nitelikli çoğunluğa göre karar alınması gereken durumlarda, üç kişinin katılımı ile yapılan ikinci olağan kat malikleri kurulunun karar al-

<sup>56</sup> Yargıtay 18 HD, 8986/15084, 11.11.2010 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 6 Haziran 2024.

<sup>57</sup> Yargıtay 18 HD, 6557/10419, 20.10.2011; Yargıtay 18 HD, 729/2554, 12.03.2012, <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 6 Haziran 2024.

<sup>58</sup> Genç Arıdemir (n 21) 481.

<sup>59</sup> İki aşamalı toplantının günümüz koşullarına uygun olmadığı ve toplantıların tek kademeli yapılması gerektiği yönündeki eleştiri için bkz. Özmen ve Kır (n 15) 79; Kutlu Doğar (n 22) 236.

<sup>60</sup> Göknaç (n 14) 180; Arpacı, *Yönetim* (n 3) 143; Şengül (n 6) 526.

<sup>61</sup> Arpacı, *Yönetim* (n 3) 143; Şengül (n 6) 526.

ması düşünülemez. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu m. 30/f. III'de "Kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümlerin saklı olduğu" belirtilmektedir. Farklı bir anlatımla, yönetim planı değişikliği kat malikleri kurulunda görüşülse dahi, aranan çoğunluk, kurula katılanların değil, bütün kat maliklerinin beşte dördü şeklinde anlaşılmalıdır<sup>62</sup>. Kanunun nitelikli çoğunlukla karar alınmasını düzenlediği konularda kat malikleri kuruluna katılanların sayısına göre çoğunluk hesabı yapılmamalı, bütün kat maliklerinin sayısı nazara alınmalıdır. Öyleyse ya tüm kat maliklerinin beşte dördü kurula katılmalı ve oybirliği ile karar alınmalı ya da tüm kat malikleri kurula katılmalı ve bunların beşte dördünün olumlu oyu ile karar alınmalıdır<sup>63</sup>.

Yönetim planı değişikliğine ilişkin kararlar hakkında kurul olarak toplanmanın gerekli olup olmadığı tartışmalı olan diğer bir konudur. Bir görüşe göre, yönetim planı değişikliklerinin mutlaka kurulda görüşülmesi gerekir<sup>64</sup>. Nitekim Yargıtay kararları da bu yöndedir<sup>65</sup>. Farklı bir görüşe göre ise kurul olarak topla-

<sup>62</sup> Pulak (n 24) 427; Ertaş (n 21) 454; Kutlu Doğar (n 22) 272.

<sup>63</sup> Bir görüşe göre yönetim planı değişikliklerinin görüşüleceği toplantı yeter sayısı beşte dördtür ve katılanların oybirliği ile karar alınması gerekir. Bkz. Arpacı, *Yönetim* (n 3) 145 ve 154.

<sup>64</sup> Arpacı, *Yönetim* (n 3) 68 vd.; Şengül (n 6) 550 dn. 230; Genç Arıdemir (n 21) 475; Daylık (n 49) 163; Çeliker (n 22) 69.

<sup>65</sup> "Yönetim planı değişikliğinin bir kat malikleri kurulunda görüşülmesi ve karara bağlanması her ne kadar Yasada yer almamış ise de mevcut planın değiştirilmesi söz konusu olduğundan bunun kat malikleri kurulunda incelenip, tartışılması gerekli olduğu dikkate alınarak bu toplantı yapılmadan imzalatılmış bulunan belgenin değişiklik olarak tescili de mümkün değildir", Yargıtay 18 HD, 9052/8946, 20.09.1995; "Yönetim planına ilişkin değişiklikler yapma görevi, kat malikleri kuruluna aittir", Yargıtay 18 HD, 9229/12777, 01.12.2008; "Dava dosyasındaki bilgi ve belgelerden mevcut yönetim planı değişikliğinin kat malikleri kurulunda görüşülmeksizin elden imza toplanması ve yönetim planında değiştirilecek maddelerin toplantıda görüşülmeksizin yöneticiye yetki verilmek sureti ile yapıldığı anlaşılmıştır. Kat malikleri kurulunda yönetim planında yapılacak değişikliklerin tartışılmadan yeni yönetim planı olarak tapuya tescili hatalı olup mahkemece yazılı olduğu gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi bu nedenle yerindedir", Yargıtay 5 HD, 13565/3499, 05.04.2023. Kat malikleri kurulunda karara bağlanan yönetim planı değişikliğini kabul etmeyen kat malikleri bu kararın iptali için dava açabilirler. Bu dava kat malikleri kurulu kararının iptali davasıdır ve Yargıtay uygulamasına göre husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerekmektedir (KMK m. 38). Bu yönde bkz. Yargıtay 20 HD, 2300/7510, 26.11.2018; Yargıtay 20 HD, 3370/4005, 28.05.2018, <<http://www.kazanci.com>> Erişim Tarihi 6 Haziran 2024. Hâkim kat maliklerinin iradesi yerine geçip karar veremez. Onun yapacağı tek şey yönetim planının ilgili hükmünü iptal etmektir. Bkz. Çeliker (n 22) 76, 79. Kat malikleri yönetim planında değişiklik yapmak istediklerinde fakat kat malikleri kurulunda bu yönde karar alınamadığı takdirde hâkimin müdahalesini talep edebilirler (KMK m. 28/f. IV, m. 33). Yargı içtihatlarında kat malikleri kurulu toplantısı yapılmadan doğrudan dava açılarak yönetim planının değiştirilmesi talep edilemeyeceği ifade edilmektedir. Daylık (n 49) 170, 172; Çeliker (n 22) 74; Arpacı, *Yönetim* (n 3) 73. Konunun ön-



nılması gerekmez; elden dolaştırılacak bir yazı ile dahi yönetim planının değiştirilebilmesi mümkündür<sup>66</sup>. Birinci görüş, değişikliğin görüşülmesi, tartışılması ve yeni fikirler sunulması açısından yerinde olmakla birlikte, diğer görüşün daha pratik bir çözüm sunduğu açıktır. Ancak bu görüşlerden hangisi kabul edilirse edilsin bize göre tüm kat maliklerinin kurula veya görüşmeye katılması şarttır.

Bir kat malikinin kendisi için ortak yerlerde yapmak istediği değişiklikler hakkında kat maliklerinin kurul olarak toplanmasının gerekli olmadığı yönünde çok sayıda Yargıtay kararı vardır (KMK m. 19/f. II, c.1<sup>67</sup>). Bunun sebebi, Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19'da *"bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rıza-*

---

ce kurulda görüşülmesi gerekmektedir. Kurulda karar alınamadığı takdirde hâkimin müdahalesi talep edilebilir. Bu hüküm toplu yapılarda da uygulanır (KMK m. 74). Yönetim planında değişiklik yapılmasına ilişkin bu davada hâkim, kat maliklerinin iradesi yerine geçip karar veremez. Bkz. Genç Aridemir (n 21) 485; Çeliker (n 22) 76. Bu yönde bkz. Yargıtay 18 HD, 13108/2103, 05.03.1998. Fakat yönetim planı emredici hükümlere, hakkaniyete veya dürüstlük kuralına aykırı ise hâkimin müdahalesi talepli açılan davada hâkim kendi hükmünü yaratabilir (KMK m. 28/f. III). Bkz. Özmen ve Kır (n 15) 206-208; Şengül (n 6) 560; Öktem Çevik (n 21) 76; Arpacı, *Yönetim* (n 3) 70 vd.; Çeliker (n 22) 75 vd.; Genç Aridemir (n 21) 484-485. "Yönetim planında, Kat Mülkiyeti Kanunu amir hükümleri ile bağdaşmayan ya da mülkiyet hakkının kullanılmasını kısıtlayan, bu hakkı düzenleyen temel kurallara aykırı hükümler var ise, her bir kat maliki bunun iptali için Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde mahkemeye başvurabilir. Yargıtay'da yerleşmiş uygulamalara göre hakim, resen düzenleme yetkisine haiz olmadığı konularda, kat maliklerinin iradesi yerine kaim olup, onların yerine ve muvafakat etmiş sayılmalarına karar veremez", Yargıtay 18 HD, 13108/2103, 05.03.1998; "Yönetim planının mevcut hükümlerine karşı iptal istemiyle mahkemeye başvurma hakkı mevcut ise de, bu tür başvuruların kabul edilebilmesi için davaya konu edilen yönetim planı hükmünün yasaya aykırılık teşkil etmesi veya yasa hükümlerine aykırı olarak tesis edilmiş olması gerekir. Böyle bir aykırılığın söz konusu olmadığı durumlarda hâkimin, kat maliklerinin iradesinin yerine geçip onlar adına karar vermeye ve özellikle sözleşme niteliğinde olan yönetim planının mevcut bir hükmünün değiştirilmesi veya yeni bir hüküm eklenmesi suretiyle inşai tarzda bir müdahalede bulunmaya yetkisi yoktur", Yargıtay 18 HD, 3450/3790, 08.04.2002; Yargıtay 18 HD, 5235/7657, 19.07.2005. Bu davanın tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerekir. Yargıtay 18 HD, 10673/115, 19.01.2009 Kararlar için bkz. <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 6 Haziran 2024.

<sup>66</sup> Özmen ve Kır (n 15) 85; Kutlu Doğan (n 22) 272.

<sup>67</sup> "Kanunun 19. maddesindeki yazılı rıza, herhangi bir şekilde bağlı olmayıp kat malikleri kurulu kararı biçiminde olması gerekmeyip tek bir kağıda yazılmak ve bağımsız bölüm malikleri tarafından imzalanmak suretiyle de verilebilir", Yargıtay 5 HD, 4265/7478, 25.4.2022. "...Yasanın 19. maddesindeki yazılı rıza, herhangi bir şekilde bağlı olmayıp kat malikleri kurulu kararı biçiminde olması gerekmeyip tek bir kağıda yazılmak ve bağımsız bölüm malikleri tarafından imzalanmak suretiyle de verilebilir", Yargıtay 18 HD, 2561/9748, 29.06.2010; "Kanunun 19. maddesindeki düzenleme 31. maddesindeki düzenlemeden farklı olup 19. maddesindeki yazılı rıza, herhangi bir şekilde bağlı olmayıp kat malikleri kurulu kararı biçiminde olması gerekmez", Yargıtay 20 HD, 6419/2528, 07.07.2020. Kararlar için bkz. <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 6 Haziran 2024.

si”ndan söz edilmiş olmasıdır. Rıza ve oy terimleri farklı kavramlardır. Öğretide “oy” ifadesi, kat malikleri kurulunda oylama yapılması şeklinde anlaşılmaktadır<sup>68</sup>. Yönetim planı değişikliğine ilişkin hükümde ise “kurul” ve “oy” ifadelerinden bahsedilmemektedir (KMK m. 28/f. III, c.1). Bu nedenle, yönetim planı değişikliği kararı, kurul toplantısı yapılmaksızın da alınabilmelidir.

Günümüzde toplu yapıların binlerce bağımsız bölümden oluştuğu dikkate alındığında kurul şeklinde olsun veya olmasın kat maliklerini bir araya getirmek istisnalar haricinde mümkün olmamaktadır. Kanunda olağan kat malikleri kurulu toplantısı için özel bir çağrı usulü düzenlenmemekle birlikte bazı önemli konularda acil karar alınması gerekebilir. Böyle bir durum ortaya çıktığında kat malikleri kurulunun olağan toplantısını beklemek yerine olağanüstü toplantı yapılabilir. Önemli bir sebebin varlığı halinde yönetici, denetçi veya kat maliklerinin üçte birinin talebi üzerine, toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerince imzalanacak çağrı veya taahhütlü mektupla (toplantı nedeni bildirilmek kaydıyla) kat malikleri kurulunun toplanması mümkündür (KMK m. 29/f. II). Görüldüğü üzere, olağanüstü toplantılar için özel bir çağrı usulü öngörülmeğe de yüzlerce bağımsız bölümden oluşan toplu yapılarda her kat malikine ulaşım imza almak neredeyse mümkün değildir. Bununla beraber, tüm kat maliklerine taahhütlü mektup göndermenin ciddi oranda maliyet yaratacağı açıktır<sup>69</sup>.

Kat maliklerini kurula davet etmek ve Kanundaki çağrı usullerine uymak hem masraflı hem de uzun zaman alan bir süreçtir. Nitekim bazı kat malikleri farklı bir ikamette bulunabilir ya da maliki olduğu bağımsız bölümü kiraya vererek başka şehirde yaşıyor olabilir. Toplu yapıdaki bağımsız bölümlerin sayısı arttıkça bu tür olasılıkların sayısı da artar. Bunun yerine, belli bir sayının üzerinde bağımsız bölümlere sahip toplu yapıların internet sitesi olması ve duyuruların buradan yapılması zorunlu hale getirilmelidir. Buna ek olarak, yönetim tarafından bağımsız bölüm maliklerinin tümünün yer aldığı bir yönetim bilişim sistemi kurulmalı ve önemli konularda karar alınması gerektiğinde her kat maliki kendi şifresi ile sisteme girerek oyunu kullanmalıdır. Kullanılan oy sayısı ise sistem üzerinden hesaplanabilir. Önermiş olduğumuz çözüm paralelinde yapılacak bir yasal düzenleme kanımızca kurul toplantıları ve karar alma süreçlerini önemli ölçüde kolaylaştıracaktır.

<sup>68</sup> Arpacı, *Yönetim* (n 3) 70; Genç Arıdemir (n 21) 475; Şengül (n 6) 50 dn. 230; Çeliker (n 22) 70.

<sup>69</sup> Güncel taahhütlü mektup fiyatı 28,50 TL’dir. Bin tane kat malikine gönderim yapılacağı düşünüldüğünde sadece bu çağrı için 28.500 TL ödenmesi gerekir. Güncel taahhütlü mektup fiyatları için bkz. <[https://www.ptt.gov.tr/pdfs/16.01.2023\\_Tarife\\_PDF.pdf](https://www.ptt.gov.tr/pdfs/16.01.2023_Tarife_PDF.pdf)> Erişim Tarihi 11 Haziran 2024.

### **b. Oyların Hesaplanması**

Uygulamada tereddüt yaratan diğer bir husus, yönetim planı değişikliğine ilişkin beşte dört çoğunluğun bağımsız bölüm sayısına göre mi kat maliki sayısına göre mi hesap edileceğidir. Kat Mülkiyeti Kanununa göre her kat maliki, arsa payına bakılmaksızın, bir oy hakkına sahiptir (KMK m. 31). Bu hüküm toplu yapılar için de geçerlidir (KMK m. 74). Bağımsız bölüm sayısı kadar kat maliki varsa oyların hesaplanması kolaydır. Ancak bazen bir kat malikinin birden fazla bağımsız bölümü olabilir. Bu ihtimale göre bağımsız bölüm sayısı ve kat maliki sayısı farklı olacaktır. Kanunda, birden fazla bağımsız bölümü olan kat malikinin her bağımsız bölüm için bir oy hakkına sahip olduğu ve kaç bağımsız bölümü olursa olsun tüm oyların üçte birinden fazla oy hakkına sahip olamayacağına yer verilmiştir (KMK m. 31/f. II<sup>70</sup>). Örneğin, otuz adet bağımsız bölümün yarısı, yani onbeş bağımsız bölüm bir kişiye aitse onun sahip olacağı oy sayısı onbeş değil on'dur. Bunun sebebi, oy sayısı fazla olan kat malikinin diğerlerine karşı baskı kurmasını engellemektir<sup>71</sup>. O halde, yönetim planı değişikliği kararlarında birden fazla bağımsız bölüme sahip malikin oy hakkının hangi kritere göre (kat maliki sayısı veya bağımsız bölüm sayısı) hesaplanacağı belirlenmelidir<sup>72</sup>.

Yargıtay'ın yönetim planı değişikliğinde kat maliklerinin sayısına göre hesap yapılmasına dair kararları nadirdir. Sadece eski tarihli bir kısım kararlarda dolaylı olarak buna değinildiği ve yönetim planı değişikliği kararının kat maliklerinin sayısına göre hesaplandığı görülmektedir<sup>73</sup>. Buna karşılık bir kat malikinin

<sup>70</sup> Bu düzenleme öğretilerde oy kısıtlaması veya oy kısıtlanması şeklinde anılmaktadır. Bkz. Özmen ve Kır (n 15) 84-86; Şengül (n 6) 484; Özkan (n 20) 106 vd.

<sup>71</sup> Özmen ve Kır (n 15) 84; Şengül (n 6) 483; Arcak (n 2) 716; Gökner (n 14) 180; Kutlu Doğan (n 22) 276; Pulak (n 24) 453.

<sup>72</sup> Tapu ve Kadastro Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Genelgesinde bağımsız bölüm sayısına göre oyların hesaplanacağı ve oy kısıtlamasının (KMK m. 31/f. II) uygulanacağı, yönetim planı değiştirildikten sonra yenisinin tapu müdürlüğüne sunulurken çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığının tapu müdürlüğüne inceleneceği düzenlenmektedir.

<sup>73</sup> Kat maliklerinin beşte dördünün katıldığı bir kurul toplantısında oybirliği ile yönetim planı değişikliği kararı alınmıştır. Kararda; "...Kat malikleri 4/5 çoğunlukla toplanarak ve katılanların tamamının oybirliği ile ...yönetim planının değiştirilmesine ...karar verdikleri" ifade edilmiştir, Yargıtay 18 HD, 9229/12777, 01.12.2008). "634 Sayılı Yasanın 28. maddesinde öngörülen 4/5 oranındaki paydaş çoğunluğunun dışında başka bir çoğunluğun (pay çoğunluğunun) aranmasına da gerek yoktur", Yargıtay 18. HD, 3471/4660, 02.06.2003. Aynı şekilde, Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, dokuz bağımsız bölümlü anayapıda bulunan yedi kat malikinden altı kat malikinin oyu ile yönetim planının değiştirilebileceği kararı vermiştir. "7 kat maliki bulunan ana gayrimenkulde 6 kişinin oyu ile yapılan değişiklik geçerlidir. 9 bağımsız bölümü bulunan ana gayrimenkulde 3 bağımsız bölümü bulunan ..in ayrıca ...adına vekaletnameye da-

ortak yerlerde kendi lehine değişiklik yapabilmesi için sağlanması gereken beşte dört çoğunluğun kat maliki sayısına göre hesaplanacağına yönelik birçok karar vardır (KMK m. 19/f. II, c.1<sup>74</sup>).

Yönetim planı değişikliği kararlarının bağımsız bölüm sayısına göre hesaplanacağı kabul edildiği takdirde, oy kısıtlamasının uygulanması, karar alınmasına neden olabilir. Örneğin, 100 bağımsız bölümlü bir toplu yapıda, yönetim planı değişikliği için (bağımsız bölüm sayısına göre) 80 oy gerekir. Bu bağımsız bölümlerden 60 tanesi bir kişiye ait ise oy kısıtlaması uygulandığında bu kişinin kullanabileceği oy sayısı en fazla 33'tür<sup>75</sup>. Diğer bağımsız bölümlerden her birinin farklı malikleri varsa ve tüm oylar olumlu verilmiş olsa bile 73 oy ile yönetim planının değiştirilemeyeceği gibi kabul edilemeyecek bir sonuç ortaya çıkmaktadır<sup>76</sup>. Bu örneğe göre çözüme ulaşabilmek için ya yönetim planının oybirliği ile değiştirildiği sonucuna varılmalı ya da oy kısıtlamasının uygulanmayacağı kabul edilmelidir. Öğretide haklı olarak eleştirilen bu durum için yönetim planı değişikliği gibi kat malikleri birliği kararlarında da oy kısıtlamasının uygulanamayacağı belirtilmektedir<sup>77</sup>. Verilen örnek bakımından kat maliki sayısı esas alındığında toplam 41 kat malikinden 32'sinin olumlu oyu ile yönetim planı değiştirilebilir. Buna karşılık bağımsız bölüm sayısı esas alınıp oy kısıtlaması uygulanmadığında birden fazla bağımsız bölümü olan kat malikinin sahip oldu-

---

*yanarak oy kullanmasında sakınca yoktur*". Yargıtay 18 HD, 7346/8936, 09.10.1997. Kararlar için bkz. <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 9 Haziran 2024.

<sup>74</sup> "...19. maddedeki rızanın mevcut olup olmadığının saptanması bakımından her bir malikin birden ziyade bağımsız bölümü bulursa dahi tek bir oya sahip ... kabul edilmektedir", Yargıtay 18 HD, 2561/9748, 29.06.2010; "...anataşınmazda 15 adet bağımsız bölüm olup malik sayısının 10 olduğu, buna göre; anataşınmazın ortak yerlerinde değişiklik yapılabilmesi için 8 bağımsız bölüm malikinin muvafakatinin gerektiği, muvafakat veren malik sayısının ise beş olduğu (C. G. 6 adet bağımsız bölüm maliki ise de; hesaplamada tek kişi kabul edilir). Yargıtay 18 HD, 1771/6635, 10.04.2014. "19. maddedeki rızanın mevcut olup olmadığının saptanması bakımından her bir malikin birden ziyade bağımsız bölümü bulursa dahi tek bir oya sahip olacağı... kabul edilmektedir", Yargıtay 20 HD, 6419/2528, 07.07.2020; "*Mezkûr 19. maddedeki rızanın mevcut olup olmadığının saptanması bakımından her bir malikin birden ziyade bağımsız bölümü bulursa dahi tek bir oya sahip olacağı ... kabul edilmektedir*", Yargıtay 5 HD, 4265/7478, 25.04.2022. Kararlar için bkz. <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 12 Haziran 2024.

<sup>75</sup> Oylar hesaplanırken kesirler dikkate alınmaz (KMK m. 31/f. II). Örneğin, 11 kat maliki varsa beşte dört çoğunluk 8'dir ( $11/5 \cdot 4 = 8,8$  eder). Kesirler üste yuvarlanarak 9 kabul edilemez.

<sup>76</sup> Benzer örnekler için bkz. Şengül (n 6) 558 dn. 239; Pulak (n 24) 702.

<sup>77</sup> Özmen ve Kır (n 15) 84; Şengül (n 6) 558 dn. 239. Yazarlara göre, oy kısıtlaması basit veya sayı ve arsa payı çoğunluğu gerektiren konularda uygulanır; kat maliklerinin tümünün veya beşte dört çoğunlukla oylama yapılırken uygulanamaz.

ğü bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkı olduğu kabul edilmelidir. Yukarıdaki örnekte 60 bağımsız bölümü olan kat malikinin ve onun dışında 20 kat malikinin daha olumlu oyu ile yönetim planı değiştirilebilir.

Tapu ve Kadastro Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Genelgesinde yönetim planı değişikliği kararlarının bağımsız bölüm sayısına göre hesaplanacağı ve oy kısıtlamasının uygulanacağına ilişkin düzenlemesi Kanuna aykırıdır. Normlar hiyerarşisi ilkesi gereği, kanuna aykırı düzenlemelerin uygulanmaması gerekir. Öte yandan bu tür düzenlemeler şeklen de ortadan kaldırılmalıdır. Zira yönetim planı değişikliğinin tapu kütüğüne işletilmesine ilişkin taleplerin, kat maliki sayısına göre karar alındığı veya bağımsız bölüm sayısına göre karar alınmış olsa bile oy kısıtlaması uygulanmadığı gibi gerekçelerle reddedilme tehlikesi vardır. Her ne kadar bu ret işleminin iptali için dava açılması mümkün ise de zaman ve masraf kaybının söz konusu olması kat malikleri açısından olumsuz bir durumdur.

### ***c. Oyların Hesaplanmasında Özellik Arz Eden Durumlar***

Bir bağımsız bölüm elbirliği veya paylı mülkiyete konu ise o bağımsız bölüme birlikte malik olanların tek bir oy hakkı vardır (KMK m. 31/III). Bu oy, aralarından temsilci seçtikleri malik veya vekilleri tarafından kullanılabilir<sup>78</sup>. Ancak uygulamada maliklerin kendi aralarında anlaşmazlığa düştükleri görülmektedir. Örneğin, bağımsız bölümün üç paydaşından biri karara katılmak istemediğinde nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hakkında Kanunda düzenleme yoktur<sup>79</sup>. Bu tür olasılıklar için yönetim planında düzenleme yapılmalıdır. Örneğin yönetim planında, birlikte maliklerin anlaşmazlık yaşamaları halinde oylamaya katılamayacakları yönünde bir hüküm koyulabilir.

Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir; fakat bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. (KMK m. 31/f. IV). Buna göre, yüz bağımsız bölüm varsa, aynı kişi bu oyların en fazla beşi için vekil tayin edebilir. Bahsedilen düzenlemenin mantıksızlığı aynı örnek

<sup>78</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Arpacı, *Yönetim* (n 3) 102; Özkan (n 20) 107.

<sup>79</sup> İsviçre Medeni Kanunu (Schweizerisches Zivilgesetzbuch- ZGB) m. 712/o incelendiğinde, birden çok kişinin ortak olduğu bir bağımsız bölüm için kat malikleri kurulunda tek oy hakkının bulunduğu ve bu hakkın temsilci vasıtasıyla kullanılabileceği düzenlenmektedir. Madde metninin devamında, kat maliki ve intifa hakkı sahibinin hangi yönde oy kullanılmasına dair anlaşmaya varamamaları ihtimali düzenlenmektedir; paylı mülkiyete dair bir hükme yer verilmemektedir. Bu konuda ayrıca bkz. Yargıtay 20 HD, 6419/2528, 07.07.2020 <<https://kazanci.com.tr>> Erişim Tarihi 10 Kasım 2024.

üzerinden açıklanırsa, yüz bağımsız bölümden yirmisi tek bir kat malikine ait ise sahip olduğu oy hakkı yirmidir. Bu kişi herhangi bir sebeple oylamaya katılamaz ve/veya vekil tayin etmek isterse her beş oy için farklı bir vekil tayin etmesi, yani 4 farklı vekil bulması gerekecektir. Buna karşın oylamaya kendisinin katılması halinde sahip olduğu oyların tamamını kullanabilme imkanına sahiptir. Sözü edilen nedenle, bu düzenlemenin mantığını açıklayabilmek mümkün değildir<sup>80</sup>. Bir görüşe göre, bu hüküm yanlış ifade edilmiştir ve burada anlatılmak istenen aynı temsilciyi birden fazla kat maliki atadığı takdirde bu temsilcinin bütün oyların yüzde beşinden fazlasını kullanamayacağıdır<sup>81</sup>. Hükümdeki diğer bir kısıtlama ise kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişinin en fazla iki kişiye vekâlet edebileceğidir (KMK m. 31/f. V, c. 3). Buna göre, kırk bağımsız bölümlü bir yapıda on bağımsız bölümü olan kat malikinin atadığı bir vekil, bu kat malikinden başka en fazla bir kat maliki için daha vekil tayin edilebilir. Bu vekilin on bağımsız bölümlü kat maliki için kullanabileceği oy sayısı yüzde beş sınırlanmasına göre iki, başka bir kat maliki de bu kişiyi vekil tayin etmiş ise en fazla birdir. On bağımsız bölümlü kat malikinin kalan dokuz oy için beş farklı vekil ataması gerekir. Görüldüğü üzere, oyların hesaplanmasına ilişkin Kanun düzenlemesi son derece karmaşıktır. Yüzlerce kat malikinin katıldığı bir kurul toplantısı örneğinde, kanuna uygun bir hesaplama yapılması neredeyse imkânsız olduğu izahatın varestedir.

## 2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Tarafından Yönetim Planının Değiştirilmesi

Toplu yapıyı yönetmek kural olarak kat maliklerine aittir. Ancak onlarca bağımsız bölümden oluşan toplu yapılarda kat maliklerinin bir araya gelmesi zordur. Bu nedenle, Kanunda vekalet ve temsil yetkisine dayalı bir kurul oluşturulabileceği düzenlenmiştir<sup>82</sup>. Toplu yapı temsilciler kurulu adı altında hükme bağlanan bu düzenlemeye göre, toplu yapının bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetileceği; fakat bu yetkinin yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılabileceği belirtilmektedir (KMK m. 69/f. III, c. 2).

Bu kurul eğer oluşturulmuş ise kat maliklerinin toplanarak yönetime ilişkin konularda karar alması mümkün değildir<sup>83</sup>. Zira onların yerine karar alma yetkisi

<sup>80</sup> Düzenlemeye yönelik eleştiriler için bkz. Özmen ve Kır (n 15) 83; Şengül (n 6) 488.

<sup>81</sup> Özmen ve Kır (n 15) 83.

<sup>82</sup> Öktem Çevik (n 21) 116; Özmen ve Kır (n 15) 194-195; Şengül (n 6) 449; Kutlu Doğar (n 22) 204.

<sup>83</sup> Şengül (n 6) 451; Öktem Çevik (n 21) 117.

toplu yapı temsilciler kuruluna aittir. Kurul üyeleri, kat maliklerinin vekili ve temsilcisi niteliğindedir. Bu nedenle, kat malikleri ile ilişkilerinde Türk Borçlar Kanununun<sup>84</sup> vekalet sözleşmesi ve temsil yetkisine ilişkin hükümler uygulanır (TBK m. 40 vd., m. 502 vd.<sup>85</sup>). Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulmuş olsa bile, kat malikleri temsilcilerin görevine son verebilir ve olağanüstü gündemle her zaman toplanabilirler<sup>86</sup>.

Kanunda, (yönetim planında aksine hüküm yoksa) toplu yapı temsilciler kurulunun blok yöneticilerinden ve blok niteliğinde olmayan yapıların maliklerinden seçilen temsilcilerden oluşacağı belirtilmektedir (KMK m. 69/f. III, c. 3). Bu madde, yedek hukuk kuralı niteliğinde olup<sup>87</sup> toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin seçimi ve sayısı yönetim planında ayrıca düzenlenebilir (KMK m. 69/f. III, c. 4<sup>88</sup>).

Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölüm tamsayısının beşte dördünün oyu ile yönetim planını değiştirebilecekleri hükme bağlanmıştır (KMK m. 70/f. I, c. 3). Bu bağlamda, kat maliklerinin yerine karar verebilen toplu yapı temsilciler kurulunun yönetim planını değiştirme yetkisinin bulunduğu kabul edilmelidir. Bazı yazarlara göre bu yetki münhasıran kat maliklerine aittir<sup>89</sup>. Bu görüşe göre, yönetim planında toplu yapıyı yönetme yetkisi toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılsa dahi bu yetki yönetim planını değiştirmeyi kapsamaz. Yönetim planı değişiklikleri önce alt yönetim birimlerinde (blok veya münferit bağımsız bölümlerde) görüşülüp karara bağlanmalıdır. Temsilcinin görevi, toplu yapı temsilciler kurulunda bu kararı açıklamaktan ibarettir<sup>90</sup>. Katıldığımız diğer görüşe göre, yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulmuş ise onların yönetim planını değiştirme yetkisi kanundan

<sup>84</sup> Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, RG 04.02.2011/27836.

<sup>85</sup> Kutlu Doğar (n 22) 206; Özmen ve Kır (n 15) 194; Şengül (n 6) 453; Öktem Çevik (n 21) 116.

<sup>86</sup> Özmen ve Kır (n 15) 194; Şengül (n 6) 474; Kutlu Doğar (n 22) 205.

<sup>87</sup> Şengül (n 6) 454; Kutlu Doğar (n 22) 207; Özmen ve Kır (n 15) 200.

<sup>88</sup> Örneğin, yirmişer bağımsız bölüm sayısına sahip beş bloktan oluşan tek parsel toplu yapıda her blok için bir temsilcinin atanacağı, temsilcilerin blok kat maliklerinin salt çoğunluğu ile seçileceği yönetim planında düzenlenebilir veya her parsel için en az bir olmak üzere her on bağımsız bölüm için bir temsilci ataması yapılacağı yönünde yönetim planına konan hükümler geçerlidir. Örneğin bir parseldeki 100 bağımsız bölüm için 10, 18 bağımsız bölüm için 1, 22 bağımsız bölüm için 2 temsilci atanabilir ve bu temsilcilerin birer oy hakkına sahip olacağı yönünde hüküm konulabilir.

<sup>89</sup> Şengül (n 6) 471.

<sup>90</sup> Pulak (n 24) 702; Şengül (n 6) 558.

kaynaklanmaktadır ancak bu yetki onlara verilmek istenmiyorsa yönetim planında, planı değiştirme yetkisinin toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğuna dair hükme yer verilmelidir<sup>91</sup>.

Kanunda, toplu yapı temsilciler kurulundaki yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları belirtilmektedir (KMK m. 69/f. III, c. son). Bir görüşe göre, bu hüküm emredicidir ve yönetim planında buna aykırı düzenleme yapılamaz<sup>92</sup>. Aksi görüşe göre ise bu hüküm emredici değildir ve yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulunun salt çoğunluk veya başka bir çoğunlukla karar alabilmeleri düzenlenebilir<sup>93</sup>. Örneğin, üç bloktan oluşan tek parsel toplu yapı yönetim planında her bloğa üç temsilci atanacağı ve dokuz kişiden oluşan toplu yapı temsilciler kurulunun karar yeter sayısının beşte dört veya salt çoğunluk olduğu yönünde hüküm konulabilir. Aynı bloğu temsil eden blok temsilcilerinin aynı yönde oy kullanmaları da zorunlu değildir<sup>94</sup>. Kanaatimizce, nitelikli çoğunlukla alınması gerekenler dışında, temsilcilerin hangi çoğunlukla karar alabileceklerine dair yönetim planına hüküm eklenebilir. Buna karşılık, yönetim planı değişikliğini düzenleyen “*Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır*” şeklindeki ifade emredicidir (KMK m. 70/f. I, c. 3).

Öğretide, yönetim planı değişikliği karar sayısı hesaplanırken sadece temsil edilen bağımsız bölüm sayısının hesaplamaya dahil edilerek karar alınmasının sakıncalı olduğu ileri sürülmektedir<sup>95</sup>. Zira toplu bir yapıda çok sayıda bağımsız bölüm içeren bir blok karşısında tek bir bağımsız bölüm niteliğindeki otel veya alışveriş merkezi bulunuyorsa sadece blok temsilcisinin oyu ile karar alınması kabul edilemeyeceği gibi hakkaniyete de aykırıdır. Aynı görüşe göre, hükmün gerekçesinde “*toplular yapı temsilciler kurulunun beşte dördünün onayı olmadıkça yönetim planının değiştirilemeyeceği*” ifade edildiğinden toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin iradesi dikkate alınmalıdır<sup>96</sup>. Bu nedenle, önce temsilciler salt çoğunlukla karar almalı ve sonrasında temsil edilen bağımsız bölümler hesaba

<sup>91</sup> Kutlu Doğar (n 22) 281.

<sup>92</sup> Şengül (n 6) 491.

<sup>93</sup> Özmen ve Kır (n 15) 200.

<sup>94</sup> Özmen ve Kır (n 15) 200-201.

<sup>95</sup> Şengül (n 6) 555; Özmen ve Kır (n 15) 200-201; Kutlu Doğar (n 22) 281.

<sup>96</sup> 5711 sayılı Kanun gerekçesi için bkz. <<https://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0332.pdf>> Erişim Tarihi 11 Haziran 2024.



katılmalıdır<sup>97</sup>. Farklı bir görüşe göre, “*temsil edilen bağımsız bölüm sayısı*” “*kat maliklerinin sayısı*” şeklinde anlaşılmalıdır<sup>98</sup>.

Bu noktada cevaplanması gereken soru beşte dört çoğunluğun kat maliklerinin sayısına göre mi yoksa bağımsız bölüm sayısına göre mi hesaplanacağıdır. Kanunda her kat malikinin sahip olduğu bağımsız bölüm sayısınca oy hakkı olduğu belirtilmektedir (KMK m. 31/f. II). Toplu yapı temsilciler kurulu tarafından yapılan yönetim planı değişikliğinde de bağımsız bölüm sayısının dikkate alınacağı ifade edilmiştir (KMK m. 70/f. I, c.3). Her iki hükmün lafzi yorumuna göre bağımsız bölüm sayısının dikkate alınması gerekir. Bir önceki başlıkta değinilen gerekçeler dikkate alınarak, yönetim planı değişikliğinde bağımsız bölüm sayısına göre beşte dört çoğunluk hesaplanırken oy kısıtlaması uygulanmamalıdır.

Sonuç olarak yönetim planları her toplu yapının kendi özelliğine göre hazırlanmalıdır. Bu hazırlık yapılırken gerek temsilci sayısı gerek karar alma çoğunluğu belirlenirken kanımızca bağımsız bölüm sayısı esas alınmalıdır. Zira toplu yapılarda bağımsız bölüm sayısı sabit, kat maliki sayısı değişkendir. Toplam elli bağımsız bölümden kırk tanesi bir kat malikine ait iken kat maliki sayısı on biridir. Bu bağımsız bölümlerin yarısı satıldığında ise kat maliki sayısı otuz bir olur. Sürekli değişebilen bir sayı esas alınarak yönetim planında karar çoğunluğu düzenlenemez. Diğer taraftan sadece bağımsız bölüm sayısının esas alınmasının yaratacağı sakıncalar nedeniyle yönetim planında farklı yönde yapılan düzenlemeler emredici hükme aykırılık nedeniyle kesin hükümsüz sayılmamalıdır. Örneğin, temsilciler kurulu üyelerinin beşte dördünün oyuyla değiştirilebileceğine ilişkin yönetim planı düzenlemesi geçerli olmalıdır.

## B. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Yönetim Planı Değişikliği

Komşu parsel toplu yapılarda yönetim planının nasıl değiştirileceğine dair Kanunda açık hüküm yoktur<sup>99</sup>. Öncelikle plan değişikliğinin, tek tek parsel bazlı

<sup>97</sup> Özmen ve Kır (n 15) 210. Yazarlara göre nitelikli çoğunlukla karar alınması gereken durumlarda, nitelikli çoğunluğun temsil edilen bağımsız bölüm sayısında sağlanması yeterlidir. Temsilcilerin de nitelikli çoğunluğu sağlaması gerekli değildir. Onların salt çoğunluğu yeterli sayılmaktadır. Aynı yönde, Şengül (n 6) 492; Kutlu Doğar (n 22) 281.

<sup>98</sup> Pulak (n 24) 702; Şengül (n 6) 558 dn. 239.

<sup>99</sup> KMK m. 66/2, toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin birbirine bitişik veya komşu olmasının şart olduğunu belirtmektedir. Sözü edilen madde metnindeki “bitişik” kelimesi yan yana olan parselleri; diğer bir anlatımla, aralarına başka bir parsel ya da kamuya ayrılmış bir alan girmeyen parselleri ifade etmektedir. Komşu parseller ise en az üç parselden oluşan bir toplu yapının birbirine bitişik olmayan ancak ortak altyapı, ortak yer ve ortak tesislerden yararlan-

mı yoksa tüm parseller hesaba katılarak mı yapılacağı tespit edilmelidir. Bir görüşe göre, yönetim planlarının toplu yapıya ilişkin özdeş hükümleri parsel kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilemez. Buna karşılık yönetim planlarının o parsel ile ilişkin hükümleri parsel kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebilir<sup>100</sup>. Diğer bir görüşe göre, komşu parsel toplu yapılarda yönetim planı değişikliği parsel bazında yapılmalıdır<sup>101</sup>.

Her toplu yapı birbirinden farklı özelliklere sahip olduğundan birçok olasılık ortaya çıkmaktadır. Kanun'un her olasılığı düzenlemesi mümkün olmadığına göre, adil bir oylama için temel kıstaslar yargı makamlarınca belirlenmelidir. Mahkemeler önlerine gelen uyuşmazlıklarda her parselin, bloğun veya münferit bağımsız bölümün iradesinin oylamaya yansıtılıp yansıtılmadığını değerlendirmeli, oylamaya ilişkin temel ilkeler oluşturarak hakkaniyete uygun çözüm getirmelidir. Ancak yargı kararlarında, birden fazla parsel üzerine kurulmuş toplu yapılar bakımından bütün parselleri kapsayan tek bir yönetim planının bulunması gerektiği kabul edilmektedir. Bu uygulamanın değiştirilmesi adına (parsel ayrımı yapılmaksızın) tüm parsellerdeki toplam bağımsız bölüm sayısının beşte dördünün olumlu oyunun aranması gerekmektedir. Bu nedenle, bir parselde sadece bir bağımsız bölüm varsa o parselin oyu hiçbir şekilde sonuca etkili olamayacaktır. Söz konusu parseldeki bağımsız bölüm malikinin diğer parsellerin kararlarına zorunlu bir şekilde uyması gerekecektir ki bu durum adaletli değildir. Bununla birlikte, her parsel için ayrı ayrı beşte dört çoğunluğun aranması gerektiği kabul edilirse, bazı parsellerde çoğunluk sağlanıp bazılarında sağlanmadığında yönetim planı değişikliğinin yapılıp yapılamayacağı tartışma yaratacaktır. Bu bağlamda somut uyuşmazlık bakımından yönetim planı değişikliği konusunun tüm parselleri ilgilendirip ilgilendirmedeği araştırılmalıdır. Bu nedenle, bir parsel aleyhine olumsuz durum yaratacak değişiklikler hakkında, o parsel kat maliklerinin veya temsilcilerinin iradesinin yansıtılmadığı oylamalar geçerli olmamalıdır<sup>102</sup>.

---

nan parseller olarak tanımlanabilir. Örnek olarak birbiri ile bitişik olan üç parselde kurulan bir toplu yapının bir ve ikinci parseli ile ikinci ve üçüncü parselleri bitişik; birinci ve üçüncü parselleri ise komşu parsel olarak nitelendirilir. Bu konuda bkz. Kutlu Doğar (n 22) 73-76; Özmen ve Kır (n 15) 125, 129; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 21) 823; Bekar (n 20) 70-71.

<sup>100</sup> Şengül (n 6) 559 dn. 240.

<sup>101</sup> Kutlu Doğar (n 22) 273.

<sup>102</sup> Birden fazla parselde yayılmış toplu yapılarda her parselin ayrı yönetim planında varsa toplu yapılara ilişkin ortak hükümlerde proje bütünlüğünün bozulmaması her bir parselin parsel bazında alacakları kat malikleri ve temsilciler kurulu kararı ile toplu yapıdan ayrılamayacakları, bazı bağımsız bölümler özgülenen tahsisli alanların veya eklentileri değiştiremeyecekleri şeklinde maddeler eklenmelidir.

## Sonuç

Yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri bir veya birden fazla parsel üzerine kurulmuş toplu yapılar bakımından günümüz ihtiyaçlarını karşılamada yetersizdir. Özellikle komşu parsel toplu yapılar özelinde uygulamada önemli sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunlardan biri, 2009 yılı öncesi kurulan toplu yapıların tapu sicil kaydında “toplu yapı şerhi” bulunmamasıdır ki fiilen toplu yapı niteliğinde olan bir yapının hukuken toplu yapı olarak kabul edilmesine neden olmaktadır. Bununla birlikte, birden fazla parselin tek bir yönetim planı ile yönetilmeye zorlanması, eşya hukukunun temel ilkelerine aykırı olduğu gibi öğretide ciddi eleştiri almaktadır. Bu konudaki sorunların artık yasa değişiklikleri ile dahi çözülemeyeceği açıktır.

Bütün parselleri kapsayan tek bir yönetim planı bulunsa bile her parselin kendine ait bir yönetim planı olmasında sakınca yoktur. Zira mülkiyet hakkı, parsel sınırları ile belirlidir ve sadece o parseli ilgilendiren konulara ilişkin yönetim planı olmalıdır. Toplu yapı yönetim planında sadece tüm parsellerin ortak yerlerini ilgilendiren yönetime dair konular düzenlenmelidir. Bu kuralların külli ve cüzi halefleri bağlayıcılığı hakkında Kanuna ek hüküm getirilmesi faydalı olacaktır.

Toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesi söz konusu olduğunda, temsilciler kurulu tarafından yapılan değişiklik Kanunda düzenlenmişken, kat malikleri tarafından yapılan değişiklik hakkında hüküm bulunmamaktadır. Katıldığımız görüşe göre, toplu yapı temsilciler kurulu istisnai, kat malikleri kurulu ise tek zorunlu organdır. Kanun koyucu, bu konuda kural belirlemeden istisnasını düzenleyerek kanun yapma tekniğine aykırı davranmıştır. Bununla beraber, toplu yapı temsilciler kurulu tarafından sadece komşu parsel toplu yapı yönetim planı değişikliklerinin yapılabileceği, buna karşılık tek parsel toplu yapılarda Kat Mülkiyeti Kanunu m. 70 hükmünün uygulanmayacağına yönelik yargı uygulamasının hukuki dayanağı olmadığına dikkat çekmek gerekir.

Kanaatimizce, belirli bir sayının üzerinde bağımsız bölüme sahip toplu yapılarda internet sitesi kurulması ve duyuruların internet sayfasından yapılması zorunlu hale getirilmelidir. İnternet sitesi altyapısı altında, bağımsız bölüm maliklerinin tümünün yer aldığı bir yönetim-bilişim sistemi kurulmalı ve önemli konularda karar alınması gerektiğinde her kat maliki kendi şifresi ile sisteme girerek oy kullanabilmelidir. Günümüzde inşa edilen toplu yapıların büyüklüğü dikkate alındığında, internet altyapısının kullanılmasına dair yasal bir düzenleme yapılması, kurul toplantıları ve karar alma süreçlerini oldukça kolay hale getirecektir.

Komşu parsel toplu yapılarda yönetim planı değişikliği için beşte dört çoğunluğun parsel bazında mı yoksa bütün parseller dikkate alınarak mı hesaplanacağı konusunda hangi görüş kabul edilirse edilsin, bütün parsellerdeki kat maliklerinin iradesi alınan kararlara yansıtılmış olmalıdır. Oyların hesap edilmesinde bağımsız bölüm sayısı veya kat maliki sayısının esas alınması noktasında, bağımsız bölüm sayısı kriterinin uygulanması halinde (oy kısıtlaması uygulanması sebebiyle) karar alınamama tehlikesi söz konusudur. Bu konudaki genelge hükmünün acil olarak düzeltilmesi gerekmektedir. Temsilciler kurulu tarafından yapılacak yönetim planı değişikliğinde sadece temsil edilen bağımsız bölüm sayısının hesaplanarak temsilci iradelerinin nazara alınmaması, özellikle az sayıda bağımsız bölüm içeren parsellerdeki iradenin yok sayılması anlamına gelmektedir. Bu bağlamda, temsilciler kurulu tarafından yapılacak değişiklikte bağımsız bölüm sayısı esas alınacaksa oy kısıtlaması uygulanmamalıdır.

Yönetim planı değiştirme çoğunluğu belirlenirken bağımsız bölüm sayısının esas alınması zaruridir. Zira toplu yapılarda bağımsız bölüm sayısı sabit, kat maliki sayısı değişkendir. Sürekli değişen bir sayının ölçüt alınarak yönetim planında karar çoğunluğunun düzenlenmesi uygulamada sorunun devam etmesine neden olur. Öte yandan, sadece bağımsız bölüm sayısının dikkate alınması da birtakım sakıncalar doğuracağı için yönetim planında farklı yönde yapılan düzenlemeler, emredici hükümlere aykırılık nedeniyle kesin hükümsüz sayılmamalıdır.

Her toplu yapı birbirinden farklı özellikler taşıdığından yönetim planı değişikliği için farklı nisap oranları ortaya çıkabilir. Kanun her olasılığı düzenleyemeyeceğine göre, adil bir oylama için temel kıstaslar yargı makamlarınca belirlenmelidir. Mahkemeler, önlerine gelen uyuşmazlıklarda her parselin, bloğun veya münferit bağımsız bölüm iradesinin oylamaya yansıtılıp yansıtılmadığını değerlendirmeli; bu iradelerin tespitinde blok kat malikleri kurulu, (mevcutsa) ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu kararları dikkate alınmak suretiyle temel ilkeler oluşturularak hakkaniyete uygun bir çözüm getirilmelidir. Mahkemelerin parsel ayrımı yapmadan tüm parsellerdeki toplam bağımsız bölüm sayısının beşte dördünün olumlu oy oranını araması gerekir. Mahkeme somut uyuşmazlıkta, yönetim planı değişikliği konusunun tüm parselleri ilgilendirip ilgilendirmedini incelemeli; bir parsel aleyhine olumsuz durum yaratacak değişiklikler hakkında, o parsel kat malikleri veya temsilcilerinin iradesinin yansıtılmadığı oylamaları geçersiz saymalıdır. Uygulamada sıkça rastlanan bir sorun olan, birlikte mülkiyete konu bağımsız bölüm maliklerinin hangi yönde oy kullanacakları konusunda anlaşma sağlayamamaları halinde nasıl bir yol izleneceğine dair Kanunda hüküm bulunmadığından acil düzenleme yapılması gerekmektedir.

1965 yılının koşulları ve apartman költürüne dayalı olarak hazırlanan Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin, günümüzde inşa edilen toplu yapılara uygulanması artık mümkün değildir. Mevcut Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri zaman içerisinde kısmen değişikliğe uğrasa da günümüz ihtiyaçlarını karşılamakta hala yetersizdir. Çalışmanın kaleme alındığı tarihten yaklaşık altmış yıl öncesi hazırlanmış bir Kanunun, günümüzde içinden kamusal yollar geçen, eğitim kurumları, alışveriş merkezi, otel ve hatta kamu alanları dahi bulunan, bir kısmı mahalle büyüklüğüne ulaşmış toplu yapıların sorunlarını çözeceğini düşünmek mantık dışıdır. Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan yama misali değişikliklerle mevcut hükümlerin toplu yapılara monte edilmeye çalışılmasından vazgeçilmelidir. Bu nedenle, uygulamada yaşanan problemlerin giderilmesi adına, alanında uzman hukukçu, mimar ve uygulayıcılardan görüşler alınmak suretiyle toplu yapılar hakkında yeni ve müstakil bir yasa çıkarılması gerekmektedir.

**Kaynakça**

- Arcak A, *Açıklamalı- İctihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (Seçkin 1988)
- Arpacı A, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Bedir 1984)
- , *Türk Medeni Hukuku Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul* (Kazancı 1990)
- Bekar PA, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar* (Yetkin 2022)
- Coşar ÖL, "Toplu Yapılarda/Sitelerde Mevcut Yönetim Planlarının 634 Sy. Kat Mülkiyeti Kanununu Değiştiren 5711 Sy. Kanuna Uyarlanmaması Nedeniyle Yaşanan Sorunlar" (2019) 93 (6) İstanbul Barosu Dergisi 193-211
- Çeliker G, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı" (Yüksek Lisans Tezi İstanbul Üniversitesi 2012)
- Daylık K, *Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı* (Legal 2007)
- Ertaş Ş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (2. Baskı, Bilge 2015)
- Genç Arıdemir A, *Kat Mülkiyeti I* (On İki Levha 2021)
- Göknar H, *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu* (3. Baskı, 1996)
- Kutlu Doğar N, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı* (Aristo 2022)
- Oğuzman MK, Seliçi Ö ve Oktay Özdemir S, *Eşya Hukuku* (Filiz 2020)
- Öktem Çevik S, *Toplu Yapılarda Yönetim* (On İki Levha 2010)
- Özkan B, *Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi* (Seçkin 2022)
- Özmen ES ve Kır H, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)* (Barış 2010)
- Özmen ES ve Vardar Hamamcıoğlu G, *Kat İrtifakı* (3. Baskı, On İki Levha 2017)
- Pulak M, *Kat Mülkiyeti Kanunu* (9. Baskı, Adalet 2019)
- Reisoğlu S, "Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler" (1963) 18 (1) Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi 265-299
- Saruhan H, *5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler* (Adalet 2018)
- Sungurbey İ, *Medeni Hukuk Eleştirileri* (Sermet 1970)
- Şengül M, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi* (On İki Levha 2011)

**İnternet Kaynakları**

- <<https://karararama.yargitay.gov.tr>>
- <<https://www.kazanci.com.tr>>
- <<https://www.tbmm.gov.tr>>
- <<https://tkgm.gov.tr>>
- <<https://www.ptt.gov.tr>>
- <<https://www.youtube.com>>