

# KAT MALİKLERİ KURULU

*Dr. Öğr. Üyesi Ahmet NAR\**

## Özet

Kat Mülkiyeti Kanunu kat maliklerinin yönetime etkin bir şekilde katılması ve çıkarlarının korunması için kat malikleri kurulunun oluşturulmasını öngörmüştür. Çalışmada kat malikleri kurulunun oluşumu, görev ve yetkileri, toplanması, karar alma süreci ve alınan kararlara karşı kat maliklerin hukuki başvuru yolları incelenmiştir. Bu kapsamda, özellikle, bağımsız bölümden kişisel ya da sınırlı aynı hak sahibi sıfatı ile yararlanan kişilerin kat malikleri kurulunda yer alıp alamayacaklarına ilişkin ortaya çıkan görüş ayrılıkları değerlendirilmiştir.

**Anahtar kelimeler:** Kat malikleri, toplantı yeter sayısı, karar yeter sayısı, oy hakkı, iptal davası.

## Abstract

The Commonhold Act creates the unit-holder board in order to protect unit-holder's interests and make unit-holders more active in the administration.

In this study, it is studied the composition of the unit-holder board, its powers and responsibilities, decision making and meeting quorum, and legal remedies against decisions held by the unit-holders board. In this context, particularly, it is analyzed that whether those who enjoy with the independent unit as a limited real right holder or personal right holder have a right to join the board.

**Key words:** Unit holders, meeting quorum, decision making quorum, right to vote, nullity suit.

## I. GİRİŞ

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına

---

\* Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

Makale Geliş Tarihi:06/11/2018 / Makale Kabul Tarihi:22/11/2018

kullanılmaya elverişli olanları üzerinde taşınmazın malik veya malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan mülkiyet hakkıdır (KMK.m.1/f.1, 2/b.a)<sup>1</sup>. KMK'nın hükümlerinin tamamı dikkate alınır, kat mülkiyeti ile arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir paylı mülkiyet ilişkisinin kurulduğu görülür (KMK.m.3/f.1)<sup>2</sup>. Kat mülkiyeti sisteminde konu ve içerik itibarıyla birbirinden farklı fakat birbirine bağlı olan iki hak iç içe geçmiş durumdadır. Bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinden ferdi mülkiyet, ortak yerlerden ise paylı mülkiyet hükümleri kapsamında yararlanmaktadır.

Kuşkusuz, özel bir paylı mülkiyet ilişkisi içinde bu şekilde yaşama maliklerin örgütlenmesini gerektirir. Örgütlenme ile malikler arasında bir düzenin sağlanması ve maliklerin çıkarlarının tam olarak korunması mümkün olur. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanunu kat maliklerinin yönetime etkin bir şekilde katılması ve çıkarlarının korunması için kat malikleri kurulunun oluşturulmasını öngörmüştür.

Kat maliklerinin mülkiyet hakkından doğan yetkilerini tam olarak kullanabilmeleri ve malikler arasındaki uyumsuzlukların olabildiğince azaltılması için kat malikleri kurulunun görevlerini Kanun'a uygun bir şekilde yerine getirmesi önemlidir. Bu amaçla, çalışmamızda toplu yapılara ilişkin hükümler saklı tutularak kat mülkiyetinde yönetiminin iskeletini oluşturan kat malikleri kurulunun oluşumu, görev ve yetkileri, toplanması, karar alma süreci ve alınan kararlara karşı kat maliklerin hukuki başvuru yolları incelenmiştir.

---

<sup>1</sup> Jale G. **Akipek/Turgut Akıntürk**, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 416; Selahattin Sulhi **Tekinay**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991, s. 3–4; Safa **Reisoğlu**, Kat Mülkiyeti, Ankara 1967, s. 43; Kat mülkiyeti hakkında geniş bilgi için bkz. Ebul'ula **Mardin**, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948; Abdulkadir **Arpacı**, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyeti, İstanbul 1984; Şeref **Gözübüyük**, Yeni Kat Mülkiyeti Sistemleri Hakkında Mukayeseli İnceleme, AD., 1952, s. 1055 vd.; Kemal **Oğuzman**, Kat Mülkiyeti Meseleleri ve Hal Çareleri, Ankara 1958; Ali **Arcak**, Kat Mülkiyeti, Ankara 1973.

<sup>2</sup> Kemal **Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir**, Eşya Hukuku, İstanbul 2016, s. 609–610; Turhan **Esener/Kudret Güven**, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2017, s. 295; **Akipek/Akıntürk**, s. 417; Mehmet **Ayan**, Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara 2016, s. 452.

## II. KAT MALİKLERİ KURULUNUN OLUŞUMU

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinden oluşan ve tüzel kişiliği bulunmayan bir kuruldur<sup>3</sup>. Kurul, her bir bağımsız bölüm malikinin katılımı ile oluşmaktadır. Kurulun üyesi olma bakımından bağımsız bölümün niteliği ve arsa payının büyüklüğü herhangi bir önem taşımamaktadır<sup>4</sup>. Kat malikleri kurulunda her bağımsız bölümü bir kat maliki temsil etmektedir. Bağımsız bölüme toplu mülkiyet kuralları çerçevesinde birden fazla kişi birlikte malik ise, bunların kat malikleri kurulunda bir temsilci aracılığıyla temsil edilmesi gerekir (KMK.m.31/f.3, c.1). Bu hüküm dolayısıyla bağımsız bölüme gerek paylı mülkiyet gerekse elbirliği mülkiyeti şeklinde malik olan birden fazla kişi varsa bunların tamamının kat malikleri kuruluna katılması söz konusu olmayıp, sadece belirleyecekleri temsilcileri kurulda yer alabilir. Bu temsilci, bağımsız bölüm maliklerinin içlerinden seçecekleri bir kişi

<sup>3</sup> Peter **Breitschmid**/ Alexandra **Jungo**, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Erbrecht - Art. 641-977 ZGB, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2016, ZGB Art 712I, N. 1; Heinz **Rey**/Lukas **Maetzke**, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Auflage, 2009, N. 224; Stephan **Wolf**/Jonas **Mangisch**, Stockwerkeigentum in der Schweiz / III. - VII., 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum Rechtsvergleichendes Symposium an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern vom 12./13. November 2015, INR - Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis Band/Nr. 18, 2016, s. 54; Arthur **Meier-Hayoz**, Heinz **Rey**, Berner Kommentar Band/Nr. IV/1/5, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV, 1988, N. 51; Heinz **Rey**/Lukas **Maetzke**, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Auflage, Zürich 2009, N. 224; Amédéo **Wermelinger**, Das Stockwerkeigentum Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches, 2. Auflage, 2014, ZGB Art. 712m, N. 1; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 672; Aydın **Aybay**/Hüseyin **Hatemi**, Eşya Hukuku, İstanbul 2010, s. 234; **Esener/Güven**, s. 310; **Ayan**, s. 517; Yarg., 1. HD., T. 29.03.2004, E. 2004/3091, K. 2004/3556 “Davada gerçek ve tüzel kişiler ya da bunların yasal temsilcileri taraf olma ehliyetine sahiptir. Apartman kat malikleri kurulunun (Yönetiminin) tüzel kişiliği ve bu nedenle taraf ehliyeti yoktur” (**Yargı Dünyası e- İçtihat**).

<sup>4</sup> Kemal T. **Gürsoy**/Fikret **Eren**/Erol **Cansel**, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 458; **Arpacı**, s. 85; **Tekinay**, s. 108; **Reisoğlu**, s. 113; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 678-679; Mehmet **Şengül**, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2011, s. 475-476; Güneş **Ayyıldız**, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İBD., C. 80, S. 2, Y. 2008, s. 682; Yaren **Seçer**, Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İBD., C. 83, S. 5, Y. 2009, s. 2523.

olabileceği gibi, malik olmayan üçüncü bir kişi de olabilir (KMK.m.31/f.2)<sup>5</sup>.

Kat malikleri kurulunda yer alacak bağımsız bölüm malikinin fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Bağımsız bölüm maliklerinden biri velayet veya vesayet altında ise, onu kurulda yasal temsilcisi temsil eder (KMK.m.31/f.3, c.2). Tüzel kişinin bağımsız bölüm maliki sıfatına sahip olması durumunda da, tüzel kişi kurulda yetkili temsilcisi tarafından temsil edilir<sup>6</sup>. Bu durumda temsilci, tüzel kişinin yetkili organı ya da tüzel kişinin yetkili organı tarafından atanan iradi temsilci olabilir<sup>7</sup>.

Önemle belirtmek gerekir ki, kat maliklerinin kurulda temsilci tarafından temsil edildiği olasılıkların tamamında kurul üyeliği sıfatı, temsilciye değil, kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölüm adına kayıtlı bulunan malike/maliklere aittir<sup>8</sup>.

Kanun, kat malikleri kurulunda yer almayı mülkiyet hakkı sahipliğine bağlı kılmıştır. Bu nedenle, bağımsız bölümden gerek kişisel (örneğin kira sözleşmesi) gerekse sınırlı aynı hak (örneğin oturma, intifa hakkı) sahibi sıfatıyla yararlanan kişilerin kat malikleri kurulunda yer almaları mümkün değildir<sup>9</sup>.<sup>10</sup> Bu kişiler, anataşınmazın yönetimine

<sup>5</sup> **Arpacı**, s. 102; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 679; **Tekinay**, s. 109; **İpek Sağlam**, Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, II. Cilt, İstanbul 2009, s. 1361; **Ayyıldız**, s. 682. KMK.m.31/f.2'de bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, içlerinden vekâlet verecekleri belirtilmişse de KMK.m.31/f.4 göz önünde bulundurulursa üçüncü bir kişiye de vekâlet verebilecekleri ortaya çıkacaktır.

<sup>6</sup> **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 24.

<sup>7</sup> **Arpacı**, s. 86; **Şengül**, s. 476.

<sup>8</sup> **Arpacı**, s. 85-86; **Şengül**, s. 477.

<sup>9</sup> **Ayan**, s. 517. Belirtmek gerekir ki, kurula sadece kat maliklerinin katılacağına ilişkin bu sistem eleştiriye açıktır. Zira kurulun aldığı kararların çoğunluğu bağımsız bölümü uzun süre kullanan veya bağımsız bölümden uzun süre yararlanan kişisel ya da sınırlı aynı hak sahiplerinin hukuki durumunda değişiklik meydana getirmektedir. KMK.m.22/f.1'de ortak gider, avans borcu ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Her ne kadar hükümde kiracının sorumluluğunun ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olduğu ve yaptığı ödemeyi kira borcundan düşeceği belirtilmişse de kiracılar dışındaki devamlı bir şekilde yararlanacak kişilerin sorumluluğu sınırlanmamıştır. Bağımsız bölümden oturma hakkı, intifa hakkı veya kullanım ödünçü sözleşmesi kapsamında faydalanan kişilerin müteselsil sorumluluğuna ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu kişiler, katılımları olmadan gerçekleştirilen kat malikleri kurulunda alınan kararlar

ilişkin taleplerini ancak bağımsız bölüm maliki aracılığıyla kat malikleri kurulunda ortaya koyabilirler. Bağımsız bölüm malikinin bu talepleri kat malikleri kurulunun gündemine getirmesi zorunlu değildir. Bağımsız bölümü kullanan veya bağımsız bölümden yararlanan kişilerin, malikin bu davranışına karşı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde başvurabileceği bir hukuki imkân bulunmamaktadır. Böyle bir durumda, bağımsız bölüm malikine karşı ancak aralarındaki hukuki ilişkiye dayalı olarak talepte bulunabileceklerdir.

### III. KAT MALİKLERİ KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

Kat malikleri kurulu, kat mülkiyeti sisteminde temel karar alma organıdır<sup>11</sup>. Anataşınmazın yönetimine ilişkin bütün kararlar kat malikleri kurulunda alınır (KMK.m.27)<sup>12</sup>. Bu kararlar, bağımsız bölümün niteliğinin değiştirilmesine, ortak yerlere, yönetim planına, yöneticinin ve denetçinin seçimine ilişkin olabileceği gibi anataşınmaz üzerindeki tasarruf işlemlerine yönelik de olabilir. Kat malikleri kurulunun görevleri sadece yönetime ilişkin değildir. Anataşınmazın kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri, yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar da kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır (KMK.m.32/f.3). Ortaya çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunda çözülmekle birlikte bağımsız bölüm maliklerinin

---

dolayısıyla borç altına girmekte ve bu kararlara karşı itiraz etme hakkına sahip olmamaktadır. Bu nedenledir ki, bağımsız bölümden uzun süreli faydalanan kişisel veya sınırlı aynı hak sahiplerinin, kendilerini ilgilendiren konularda bağımsız bölüm maliki yerine kurulda yer almasını sağlayacak ZGB Art. 712o'ya benzer bir yasal düzenlemenin hukuk sistemimiz bakımından da hayata geçirilmesi yerinde olacaktır. Aynı kanaatte **Arpacı**, s. 91-98; **Ayyıldız**, s. 683-684

10 Kişisel veya sınırlı aynı hak sahibi sıfatıyla bağımsız bölümden yararlanan kişilerin kat maliki toplantılarına katılması mümkün değilse de, malik tarafından verilecek bir temsil yetkisi ile kurulda temsilci sıfatıyla yer alması mümkündür.

11 **Breitschmid/Jungo**, Handkomm., ZGBArt. 712m, N. 1; **Wolf/Mangisch**, s. 56; **Aybay/Hatemi**, s. 234.

12 **Meier-Hayoz/Rey**, ZGB Art. 712m, N. 12; **Rey/ Maetzke**, N. 290, s. 77; **Aybay/Hatemi**, s. 234. Kural, taşınmazın yönetimine ilişkin bütün kararların kurul tarafından alınmasıdır. Ancak kat malikleri kurulu alacağı kararla, bazı kararların alınmasını yöneticiye, yönetim kuruluna veya üçüncü bir kişiye devredebilir. Bkz. **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 12.

öncelikle kurula başvuruları zorunlu olmayıp, doğrudan mahkemeye başvuruları da mümkündür<sup>13</sup>.

Anataşınmaz, kat malikleri kurulunca kanun hükümlerine ve yönetim planına göre yönetilmektedir. Bu nedenle kurul, hangi konuda olursa olsun yönetime ilişkin alacağı kararlarda kanunun emredici hükümlerine ve bütün kat malikleri için bağlayıcı nitelik taşıyan yönetim planına uygun hareket etmek zorundadır (KMK.m.32/f.1)<sup>14</sup>.

Kat malikleri kurulunun gerek yönetime gerekse kat malikleri, yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklara ilişkin vereceği kararlar bütün kat malikleri, külli ve cüzi halefler, yönetici ve denetçiler, intifa ve oturma hakkı sahipleri ve kiracılar açısından bağlayıcı niteliktedir (KMK.m.32/f.2)<sup>15</sup>. Kanun'da, alınan kararların cüz'i halefler bakımından da bağlayıcı olacağı bir ayırım yapılmaksızın düzenlemiştir. Alınan kararların cüz'i halefleri bağlayıcılığı bakımından bir ayırım yapılması yerinde olacaktır. Bağlayıcı nitelik taşıyan kararların bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyet haklarına ilişkin olmayan hususlara yönelik olduğu kabul edilmelidir<sup>16</sup>.<sup>17</sup> Bu nedenle, yönetim konusu yerlerden yararlanma ile ilgili olan ve yönetim düzenine ilişkin kararların cüz'i halefleri bağlaması anlaşılabilir. Çünkü her yeni mülkiyet devrinde yönetim düzeninin veya yönetim konusu yerlerden yararlanmaya ilişkin hususların tekraren kurul kararına konu edilmesi kat mülkiyetinin

13 **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 457; **Ayan**, s. 519; Yarg. 5. HD., T. 28.01.1985, E. 1985/529, K. 1985/835 "Hakimin müdahalesini isteyebilmek için önce kat malikleri kuruluna başvurulması zorunluluğunu öngören bir hüküm bulunmamaktadır" (YKD., C. 11, S. 6, 1985, s. 808-809).

14 **Akıpek/Akıntürk**, s. 425; **Ayan**, s. 518-519; Mahir Ersin **Germeç**, Kat Mülkiyeti Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2008, s. 800.

15 **Tekinay**, s. 106; YHGK., T. 2.3.2005, E. 2005/18-59, K. 2005/130 "Kat malikleri kurulu kararları iptal edilmedikçe Yasa'nın 32. maddesinin ikinci fıkrasının buyurucu hükmü gereği olarak bütün kat maliklerini bağlayıcı niteliktedir" (**Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı**).

16 Faruk **Acar**, 5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 72, Şubat 2008, dpn 23. **Arpacı**, s. 130.

17 Kat malikleri kurulu, görevlerini sadece kurulu oluşturan topluluğun amacı bağlamında gerçekleştirebilir. Bu nedenle, kurulun kararları ortak yerlerin ve ana taşınmazın yönetimi ile ilgili olmak zorundadır. Kurul, kanunda öngörülen istisnai durumlar hariç, kat malikinin bağımsız bölümündeki mülkiyet hakkına ilişkin bir karar alamaz (**Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 13).

işleyişini aksatacaktır. Buna karşın, kat maliklerinin tasarruf yetkilerine ilişkin (ki bu yetki malik olmaya bağlıdır) konularda kurul kararlarının cüz’i halefleri bağlaması kabul edilemez. Örneğin, kat maliklerinin paylı mülkiyetine dâhil bahçenin satılması yönünde oybirliği ile aldığı kararın yeni maliki bağlayacak olmasında durum böyledir. Nitekim ZGB Art.649a’da, yönetim düzeni, kullanım düzeni ve yönetime ilişkin kararların külli ve cüz’i halefleri bağlayacağı belirtilerek, tasarruf yetkisi gibi mülkiyet hakkının özüne ilişkin konular dışta tutulmuş gözükmektedir. O halde, alınan kararların cüz’i halefleri bağlayabilmesi için kararın yararlanma ve yönetim düzenine ilişkin olması gerekmektedir. Bu nedenle, yapılacak yeni yasal düzenlemede alınan kararların cüz’i halefleri bağlaması yönünden ayrıma gidilmeli ve KMK.m.32/f.2 açıklığa kavuşturulmalıdır.

Bu konuda son olarak belirtmek gerekir ki, kararların bağlayıcı nitelikte olması kat maliklerinin söz konusu kararın iptalini dava etme imkânını elinden almaz. Alınan karara karşı süresi içinde dava açma hakları bulunmaktadır.

#### IV. KAT MALİKLERİ KURULUNUN TOPLANMASI VE KURULDA OY KULLANMA

##### A. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu kat malikleri kurulunun gerçekleştirecekleri toplantıları olağan toplantı ve olağanüstü toplantı olmak üzere ikili bir ayırım yaparak düzenlemiştir. Toplantının türüne göre toplantı çağrısında bulunacak kişiler, toplantı çağrı usulü, toplantı zamanı ve toplantıda uyulacak esaslar bakımından farklı hükümler öngörmüştür. Toplantıda alınan kararların hukuken beklenen etkiyi ortaya çıkarması için, o toplantı için öngörülen usul ve esasların yerine getirilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde toplantıda alınan kararların kat malikleri tarafından KMK.m.33 çerçevesinde iptalinin talep edilmesi mümkün olacaktır.

##### B. Olağan Toplantı

Kat malikleri kurulunun, kanunda veya yönetim planında önceden açıkça gösterilen zamanlarda gerçekleştirdiği toplantıya, “*olağan toplantı*” denilmektedir<sup>18</sup>. KMK.m.29/f.1’de kat malikleri kurulunun

<sup>18</sup> Germeç, s. 809.

karar alabilmesi için belirli zamanlarda olağan toplantısını yapması öngörülmektedir. Bu hükme göre, kurul, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda toplanır (KMK.m.29/f.1). Yönetim planında olağan toplantının yeri<sup>19</sup> ve zamanı açıkça belirtilmelidir. Örneğin, birden fazla kurul toplantısı yapılacaksa kurul toplantısının her yılın Haziran ayının ilk Pazar günü saat 13.00’de ve Şubat ayının ilk Pazar günü saat 13.00’de zemin kattaki yönetici odasında yapılacağı yönetim planında gösterilmesi yeterlidir. Yönetim planında sadece toplantının yapılacağı ay belirtilmiş, zamanı ve yeri belirtilmemişse yer ve zaman önceden kat maliklerine bildirilmelidir.

Yönetim planında kat malikleri kurulunun toplanma zamanına ilişkin böyle bir hüküm yoksa kurul, her takvim yılının ilk (ocak) ayı içinde toplanır (KMK.m.29/f.1). Bu halde toplantının yapılacağı yer ve zaman kat maliklerine önceden bildirilmelidir<sup>20</sup>. Yönetim planındaki kat malikleri kurulunun olağan toplanma zamanına yönelik yer alan hükümler bağlayıcı nitelik taşımaktadır. Bu nedenle, kurulun yönetim planında gösterilen zamanlar dışında olağan toplantı usullerine göre aldığı kararlar geçersiz olacaktır<sup>21</sup>. Belirlenen zaman dışında alınan kararlar aleyhine kat malikleri iptal davası açma yoluna başvurabileceklerdir.

Önemle belirtmek gerekir ki, yönetim planında veya yasada belirtilen zamanda (ocak ayında) yapılmayan toplantıyı olağan toplantı olarak kabul etmek mümkün değildir. Bu toplantılar için olağanüstü toplantının yapılması usulüne uygun hareket etmek gerekir<sup>22</sup>. Örneğin her yılın

<sup>19</sup> Kat malikleri kurulunun toplantısının yapılacağı yer hususunda Kanun’da bir düzenleme bulunmamaktadır. Toplantının yapılacağı yer yönetim planında belirlenmişse, toplantı o yerde yapılır. Yönetim planında da bu konuda bir düzenleme bulunmuyorsa, toplantının yapılacağı yeri toplantı çağrısında bulunanlar belirleyebilirler. Bkz. **Ayan**, s. 520.

<sup>20</sup> Yarg. 18. HD., T. 23.10.1995, E. 1995/9430, K. 1995/10522 “Yönetim borcunun ödenmesine dair ihtar, toplantıya çağrı kağıdı değildir. Özel yetki yoksa, genel vekaletnameye sahip avukata yapılan tebligat, kat malikleri kurulu toplantıları için yeterli değildir” (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**).

<sup>21</sup> **Ayan**, s. 378.

<sup>22</sup> **Germeç**, s. 858. Yarg. HGK., T. 26.3.2014, E. 2013/632, K. 2014/394 “Dava konusu anataşınmazın yönetim planı bulunmadığından toplantı zamanları hususunda kanun uygulanacaktır. Bu durumda yıllık olağan toplantı zamanı Ocak ayı içi olup, bunun dışındaki zamanlarda yapılacak olan tüm toplantılar ve bu bağlamda davaya konu edilen 04.11.2009 tarihli kat malikleri kurulu toplantısı olağanüstü toplantı



Haziran ayının ilk Pazar günü saat 13.00'de yapılması gereken toplantı Temmuz ayında yapılacaksa KMK.m.29/f.2'ye uygun hareket etmek gerekir<sup>23</sup>.

Olağan toplantıya çağrı usulü bakımından, olağanüstü toplantı için öngörülmüş olan usule uyulabileceği gibi toplantının ilan tahtasında bildirilmiş olması da yeterlidir<sup>24</sup>. Toplantı bildiriminde birinci toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve ne zaman yapılacağı da kat maliklerine duyurulacaktır (KMK.m.29/f.3). İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak süre yedi günden az olamayacağı gibi onbeş günden fazla da olamaz (KMK.m.29/f.3, m. 30/f.2).

### C. Olağanüstü Toplantı

Kat malikleri kurulu, yukarıda belirtilen olağan toplantısı dışında önemli bir sebebin ortaya çıkması durumunda olağanüstü de toplanabilir. Önemli sebeplere yöneticinin görevden ayrılması, anayapıda çok masraf gerektiren bir onarım işinin ortaya çıkması veya hukuki nedenler dolayısıyla belirli kararların alınması örnek gösterilebilir.

Olağanüstü toplantının yapılmasını yönetici, denetçi veya kat maliklerinin üçte biri isteyebilir (KMK.m.29/f.2). Bu hüküm dolayısıyla her bir kat malikinin tek başına olağanüstü toplantıyı talep edebilmesi mümkün olmadığı gibi, toplantının yapılması için mahkemeye başvurması da mümkün değildir<sup>25</sup>. Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma yöneticinin görevi olduğu için (KMK.m.35) denetçi ve üçte bir oranındaki kat maliki olağanüstü toplantı taleplerini yöneticiye iletcekler ve toplantıya çağrıyı yönetici gerçekleştirecektir. Yönetici bu

---

niteliğindedir ve geçerliliği kanun maddesinde belirtilen koşullara bağlıdır.” (Lexpera); Yarg. 18. HD., T. 17.4.2002, E. 2002/3259, K. 2002/4425 “Ocak ayının içinde ancak gecikmeli yapılan toplantının olağan bir toplantı olarak kabulü gerekir” (Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>23</sup> Yarg. 18. HD., T. 26.06.2014, E. 2014/8333, K. 2014/11444 “Yönetim planının 10. maddesine göre kat malikleri kurulunun her yılın Nisan ve Ekim aylarında toplanacağı belirtilmiştir. Yönetime ait karar defteri incelendiğinde toplantının ... Ocak ayında yapılacağına dair bir kat malikleri kurulu kararı olmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle, 17.01.2013 günlü toplantı olağanüstü kat malikleri toplantısı niteliğindedir” (Legal Bank).

<sup>24</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 677.

<sup>25</sup> Mustafa Reşit Karahasan, Mülkiyet Kat Mülkiyeti Hukuku 3, İstanbul 1999, s. 322.

talebe rağmen kurulu toplantıya çağırılmazsa denetçi veya üçte bir kat maliki toplantı çağırısında bulunabilecektir<sup>26</sup>.

Olağanüstü toplantı, olağan toplantı gibi belirli bir zamanda yapılmadığı için toplantının sebebi<sup>27</sup>, yeri ve zamanı kat maliklerine bildirilmelidir. KMK.m.29/f.2'ye göre, olağanüstü toplantının yapılacağı tarih, toplantının yapılacağı tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine bildirilir. Yapılacak bildiri kat maliklerine imzalatılacak bir çağrıyla veya taahhütlü mektupla gerçekleştirilir. Bu usuli işlemlere uygun hareket edilmemesi durumunda kat malikleri toplantıda alınan kararların iptalini mahkmeden talep edebilirler<sup>28</sup>.

## D. Toplantı Yeter Sayısı

### 1. Birinci Toplantı Yeter Sayısı

Kat malikleri kurulu olağan ve olağanüstü toplantıda, kat maliklerinin sayısı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır

<sup>26</sup> **Arpacı**, s. 119; **Germeç**, s. 858. **Sağlam**, s. 1354. Yöneticinin talebe rağmen kurulu olağanüstü toplantıya çağırılmaması halinde, talepte bulunanların nasıl hareket edeceğine ilişkin Kanun'da bir hüküm bulunmamaktadır. Böyle bir durumda, iki farklı usul izlenebilir. Birinci usul, toplantı talebinde bulunanların toplantı çağırısında da bulunmaya yetkili olduğunun kabulüdür. İkinci usul ise, derneklerin olağanüstü toplantıları için öngörülen "*Yönetim kurulu, genel kurulu toplantıya çağırılmazsa; üyelerden birinin başvurusu üzerine, sulh hakimi, üç üyeyi genel kurulu toplantıya çağırarak görevlendirir*" hükmüne benzer şekilde, başvuru üzerine hakim talepte bulunanlardan birini kurulu toplamakla görevlendirebilir. Aynı uygulamanın yöneticinin bulunmadığı durumlar içinde geçerli olduğu kabul edilmelidir. Zira KMK.m.34/f.2'ye göre anagayrimenkulde sekizden az bağımsız bölüm varsa yönetici atanması zorunlu değildir. Böyle bir olasılıkta da, olağanüstü toplantı çağırısı için aynı usullerin izlenmesi mümkündür.

<sup>27</sup> Yarg. 18. HD., T. 27.3.1992, E. 1992/985, K. 1992/2006 "29. maddenin 2. fıkrasında olağanüstü toplantının sebebinin de bildirilmesi şart koşulduğuna göre toplantıda alınacak kararların bildirilen sebeplerle sınırlı olması gerektiği kabul edilmelidir. ... Bu durumda, olağanüstü toplantı sebepleri arasına dahil edilmeyen yönetim planındaki değişiklik ve ona dayanılarak düzenlenen işletme projesinin iptali gerektiğinin düşünülmemeyerek davanın tamamının reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir" (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**).

<sup>28</sup> Yarg. 18. HD., T. 17.6.2010, E. 2010/2228, K. 2010/9145 "Kat malikleri kurulunun olağan zamanı dışında yapılan toplantının olağanüstü toplantı niteliğinde olduğu açıktır. Kat maliki olan davacıya yasaya uygun olarak olağanüstü toplantı çağırısı yapılmamış, toplantı davacının yokluğunda yapılmıştır. Davacının kiracısına yapılan çağırının kat maliki davacıya yapılmış sayılması mümkün bulunmadığından davanın kabulüne karar verilmesi gerekir" (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**).

(KMK.m.30/f.1). Kanun, toplantı yeter sayısı bakımından pay ve paydaş çoğunluğunu (çifte çoğunluğu) aramaktadır. Buna göre, bağımsız bölüm maliklerinin yarısından fazlasının toplantıda hazır bulunması yeterli olmayıp, ayrıca toplantıda hazır bulunan bu kat maliklerinin arsa payı bakımından da toplam arsa payının yarısından fazlasına sahip olması gerekir<sup>29</sup>. Örneğin, 16 bağımsız bölümün bulunduğu bir anayapıda toplam arsa payı 100 olarak kabul edilirse, toplantı yeter sayısının sağlanabilmesi için 9 bağımsız bölüm malikinin toplantıya katılması ve bu maliklerin arsa payı toplamının da 51 olması gerekir. Bir kişi birden fazla bağımsız bölüme malik ise, toplantı yeter sayısının “kat maliki sayısına ilişkin çoğunluğu”nun belirlenmesi bakımından her bağımsız bölümü için ayrı ayrı hesaba katılmamalı ve tek kişi olarak kabul edilmelidir<sup>30</sup>. Aksi takdirde bağımsız bölümlerin yarısından fazlasına sahip olan kat maliki arsa payının da yarısından fazlasına sahip ise anataşınmazın yönetimine ilişkin kararları tek başına alabilecektir. Bu durum ise, Kanun’un kat malikleri kurulunun oluşumunu öngören hükümlerinin amacına aykırı olacaktır. Birden fazla bağımsız bölüme

29 **Breitschmid/Jungo**, Handkomm., ZGBArt. 712p, N. 2; Yarg. 18. HD., T. 10.9.2013, E. 2013/9292, K. 2013/11153 “... Davaya konu toplantının anataşınmaz kat malikleri kurulunun olağanüstü nitelikte 1. toplantısı olduğu, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 30. maddesi gereğince 1. toplantı ( 147 kat malikinden asaleten ve vekaleten 86 kişi, 3000 arsa payından ise 1830 arsa payı ) nisabının sağlandığı, ... anlaşılmalı Kanunun aradığı koşullara uygun olarak alınan bu kararların iptali hakkındaki istemlerin reddi gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmüştür”. (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**).

30 **Arpacı**, s. 141; **Germeç**, s. 870; **Sağlam**, s. 1356. Yarg. 18. HD., T. 4.6.1998, E. 1998/5357, K. 1998/6652 “Anagayrimenkulde 22 bağımsız bölüm ile oniki adet kat maliki bulunmaktadır. İlk toplantı günü olarak belirlenen 14.2.1996 günü toplantıya her biri altışar bağımsız bölüm maliki olan Fikriye ve S.Seydi Ulus, kat maliki olmayan ancak Nurhan Aktar ve Bülent Dağdelen adına vekaleten Tahsin Ulus katılmıştır. Bu durumda toplantıya katılan kat maliklerinin sayısı dörttür. Oysa kat maliki sayısı bakımından toplantı nisabı yedidir” (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**). Yarg. 18. HD., T. 21.9.1995, E. 1995/8160, K. 1995/8940 “Anagayrimenkulde 12 bağımsız bölüm mevcut olup bağımsız bölüm malikleri 8 kişiden ibarettir. Davacı 12 bağımsız bölümün beşinin maliki ise de, maliki olduğu her bir bağımsız bölüm için ayrı bir kişilik taşımaz. Bağımsız bölüm malikleri arasında kendisi tek kişidir. Bu sebeple 11.5.1989 tarihli toplantıda malik sayısı bakımından da (8 malikin 6’sı) arsa payında olduğu gibi çoğunluğun mevcut olduğunun kabulü gerekir” (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**). Aksi kanaate alanlara göre ise, bir kişi birden fazla bağımsız bölüme malik ise toplantı yeter sayısının belirlenmesi bakımından her bağımsız bölümü için ayrı ayrı hesaba katılmalıdır. Bkz. **Reisoğlu**, s. 114; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 678; **Ayan**, s. 522.

sahip kat maliki, yeter sayının belirlenmesinde tek bir kişi gibi dikkate alınmakla birlikte, arsa payı çoğunluğunun belirlenmesinde ise sahip olduğu arsa paylarının tamamı dikkate alınacaktır.

Kanun'da öngörülen toplantı yeter sayısının nispi emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir<sup>31</sup>. Bu nedenle, yönetim planında yer alacak düzenleme ile yeter sayı ağırlaştırılabilir. Ancak söz konusu yeter sayının azaltılmasına ilişkin bir düzenleme yapılması mümkün değildir.

## 2. İkinci Toplantı Yeter Sayısı

Gerek olağan gerekse olağanüstü toplantı için öngörülen toplantı yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Kanun, ikinci toplantı için özel bir toplantı yeter sayısı belirlememiştir<sup>32</sup>. Bu nedenle, ikinci toplantıda pay ve paydaş çoğunluğu aranmaksızın toplantıya katılan kat malikleri ile ikinci toplantı yapılacaktır<sup>33, 34</sup>.

31 **Breitschmid/Jungo**, Handkomm., ZGBArt. 712p, N. 1.

32 ZGB Art. 712p'de ikinci toplantı yeter sayısı özel olarak düzenlenmiştir. Hükme göre, ikinci toplantının yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin üçte birinin toplantıda hazır bulunması gerekmektedir. Ayrıca ikinci toplantıya katılan kat maliki veya temsilci sayısı da en az iki kişi olmalıdır.

33 İkinci toplantı için her hangi bir toplantı yeter sayısının aranmaması, kurulda diğer kat maliklerinin çoğunluğunun karşı çıkacağı kararların alması ihtimalini ortaya çıkaracaktır. Ancak, kat malikleri toplantısının uzun süre yeter sayı sağlanamadığı için yapılamaması da olağan nitelikte sayılan yönetim işlerinin aksamasına sebep olacaktır. Ayrıca, ikinci toplantının birkaç kat malikin katılımıyla yapılması durumunda dahi, özel karar yeter sayılarının arandığı hallerde karar yeter sayısı sağlanamadığı için kararların alınması da mümkün olmayacaktır. Olumsuz sonuçlar ortaya çıkarma ihtimali bulunsa da, kat mülkiyeti sisteminin işlerliğini sağlamak için ikinci toplantıda yeter sayı aranmadan toplantının yapılması yerinde olacaktır. Bu yönde karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 14.9.2009, E. 2009/978, K. 2009/6862 “Emredici nitelikte olan bu hükümler, toplantı yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan ikinci toplantılarda da 30.maddenin son fıkrası hükmü uyarınca uygulanmalıdır. Başka bir söyleyişle, toplantı yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan kat malikleri kurulu toplantısında, katılanların çoğunluğunun oyları ile genel idari konularda karar alınabilir ise de yasal koşul olan ikili çoğunluk sağlanmadıkça yönetici ve denetçi atamasıyla ilgili karar alınmaz. Ana gayrimenkulde 62 bağımsız bölüm bulunmakta olup davaya konu edilen kat malikleri kurulu toplantısı 5'i vekaleten olmak üzere toplam 19 kat malikin katılımıyla yapılmış ve iptali istenen kararlar katılanların oybirliğiyle alınmıştır. Mahkemenin, ikinci toplantı olduğundan toplantı yeter sayısının bulunduğuna ve aşağıda açıklananlar dışında kalan hususlarda karar alınabilmesi için nitelikli çoğunluk aranmayacağına ilişkin kabulünde bir isabetsizlik yoktur” (**Kazanıcı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**).

*Germeç*'e göre, Kanun hükümlerinde alınacak karar için belirli bir çoğunluk öngörülmüş ise (örneğin yönetici seçimi için sayı ve arsa payı çoğunluğu gibi) toplantı yeter sayısı bakımından da bu sayıya uyulması gerekir. Aksi takdirde ikinci toplantı da olsa kat malikleri kurulu toplanamaz ve karar veremez<sup>35</sup>. Kanaatimizce, bu yöndeki bir düşünce kanunun farklı toplantı ve karar yeter sayısı öngörmesindeki amaca uygun düşmez. Kanunun özel karar yeter sayısı aradığı durumlarda toplantı yeter sayısının karar yeter sayısının altında olamayacağını kabul etmek KMK.m.19/f.2'ye ilişkin karar alınacaksa beşte dört çoğunlukla, KMK.m.24'e ilişkin karar alınacaksa oy birliği ile toplanmayı gerekli kılar. Ayrıca bu yorum tarzı, kurulda değişik karar yeter sayıları aranan birden fazla karar alınacak ise, toplantı yeter sayısının hangi çoğunluk esas alınarak belirleneceği sorununu da gündeme getirecektir. Böyle bir düşünce, hem ikinci toplantı yeter sayısını birinci toplantı yeter sayısından daha ağır bir duruma getirmekte hem de karar yeter sayısını toplantı yeter sayısı olarak kabul etmek anlamına gelmektedir<sup>36</sup>. Bu durumda ise, kat malikleri kurulunda toplantı yeter sayısı çoğu zaman sağlanamayacak ve oy çokluğunu gerektiren yönetime ilişkin kararlar dahi alınmayacaktır. KMK.m.30/f.3'teki "*Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır*" hükmü toplantı yeter sayısı açısından değil karar yeter sayısı açısından öngörülmüştür. Bu nedenle, birinci toplantıda çifte çoğunlukla, ikinci toplantıda gelenlerin katılımı ile toplanılmalı ve gündem görüşülmelidir. Toplantı yeter sayısının sağlanmasına rağmen özel karar nisabının arandığı durumlara ilişkin karar yeter sayısı sağlanamamışsa o konular hakkında karar alınamamalıdır<sup>37</sup>.

34 **Reisoğlu**, s. 114; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 678; **Tekinay**, s. 106; A. Lale **Sirmen**, Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2015, s. 445; **Ayan**, s. 522. Kanun'un ikinci toplantıda karar yeter sayısını katılanların salt çoğunluğu olarak belirlediğini, bu nedenle salt çoğunluğu oluşturmaya yeter sayıda kat malikinin toplantıda hazır bulunması gerektiğini ileri süren görüşe göre, ikinci toplantı yeter sayısı en az üç kat malikinin katılımıyla sağlanabilir. Bu görüş için bkz. **Arpacı**, s. 142-143; **Şengül**, 526; **Ayyıldız**, s. 690.

35 **Germeç**, s. 871.

36 İkinci toplantının birinci toplantıdan daha katı kurallara bağlanamayacağı, kanunun amacın kat malikleri kurulu toplantısının gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik olduğu hususunda bkz. **Wermelinger**, ZGB Art. 712p, N. 43; **Breitschmid/Jungo**, Handkomm., ZGB Art. 712p, N. 4.

37 Yarg. 18. HD., T. 28.10.2014, E. 2014/10996, K. 2014/15010 "Buna göre toplantı yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan kat malikleri kurulu toplantısında,

Ertaş'a göre ise, ikinci toplantıda herhangi bir toplantı yeter sayısının aranmayacağı kuralı, olağan kat malikleri kurulu toplantıları için geçerli sayılmalıdır<sup>38</sup>. Olağanüstü kurul toplantılarında ikinci toplantılar için de pay ve paydaş çoğunluğu aranmalıdır<sup>39</sup>. İkinci toplantı yer sayılarının belirlenmesi bakımından Ertaş'ın ileri sürdüğü görüşe de katılmak mümkün değildir. Zira Kanun'un sistematigi dikkate alındığında KMK.m.30'da olağan ve olağanüstü toplantı ayrımı yapılmadan toplantı yeter sayıları düzenlenmiştir. Kanun, her iki toplantı türü için de, ikinci toplantı yeter sayısından söz etmemektedir. Sadece karar yeter sayısının katılanların salt çoğunluğu olduğu belirtilmektedir. KMK.m.30/f.2'de olağan kat malikleri kurulunun ikinci toplantının herhangi bir yeter sayı aranmaksızın yapılacağına ilişkin özel bir düzenleme de bulunmamaktadır. Bu nedenle, ikinci toplantı yeter sayısının olağan - olağanüstü toplantı ayrımı yapılmaksızın değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

## E. Kat Malikleri Kurulunda Oy Kullanma

### 1. Genel Olarak

Kat malikleri kurulunun iradesi, kat maliklerinin bireysel iradelerinin birleşiminden oluşmaktadır. Kat malikleri, kurulun bu ortak iradesinin oluşmasına kurulda oy kullanma yoluyla katılırlar<sup>40</sup>. İradenin oluşması açısından maliklerin katılımı gerektiği için oy kullanma hakkının devredilmesi veya bu haktan önceden feragat edilmesi mümkün değildir<sup>41</sup>.

---

katılanların çoğunluğunun oyları ile yasal koşul olan sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadıkça yönetici ve denetçi atamasıyla ilgili karar alınmaz" (**Legalbank**).

38 Şeref Ertaş, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 2014, s.477.

39 Ertaş, Şerh, s.477.

40 Meier-Hayoz/Rey, BernerKomm Art. 712m, N. 61.

41 Breitschmid/Jungo, Handkomm., ZGBArt. 712m, N. 11; Arpacı, s. 89; Ayyıldız, s. 684; Yarg. 18. HD., T. 29.4.1993, E. 1993/2823, K. 1993/5703 "Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca aslanan bağımsız bölüm maliklerinin davet edilmesi ve onların toplantıya katılması olup önceden verilmiş vekaletnameye istinaden bu husus bertaraf edilerek ve kat maliklerinin bu konudaki onayları alınmadan yapılan toplantı usul ve yasaya aykırıdır" (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**). "Bağımsız bölüm maliki oy kullanma hakkında bir bütün olarak önceden feragat edilmesi mümkün değilse de, malik münferit bir karar için oy kullanma hakkından feragat edebilir." (Meier-Hayoz/Rey, BernerKomm Art. 712m, N. 61).

KMK.m.31 hükmü kat malikleri kurulundaki oylamalara katılma esaslarını düzenlemektedir. Her kat maliki sahip olduğu arsa payının büyüklüğüne veya bağımsız bölümün niteliğine bakılmaksızın tek oy hakkına sahiptir (KMK.m.31/f.1). Bir kişi anataşınmazdaki birden fazla bağımsız bölümün maliki ise her bağımsız bölümü için ayrı ayrı oy hakkı bulunmaktadır. Kanun, diğer kat maliklerinin çıkarlarının korunması ve bir kişinin yönetime hâkim olmasını engellemek için bu kurala sınırlama getirmiştir. KMK.m.31/f.2'ye göre, bir kişi birden fazla bağımsız bölüme malikse, onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Örneğin 18 bağımsız bölümün olduğu bir anataşınmazda kişi 8 bağımsız bölümün maliki ise kat malikleri kurulunda 6 tane oy kullanabilir. Bu kişinin kullanacağı oylar hesaplanırken kesirler dikkate alınmayacaktır (KMK.m.31/f.2). Örneğin 14 bağımsız bölümün bulunduğu bir anataşınmazda 6 bağımsız bölümün maliki olan kişi 4 oy hakkına sahiptir.

## 2. Temsilci Aracılığıyla Oy Kullanma

Kat malikleri kurulunda maliklerin oylarını bizzat kullanmaları zorunlu değildir. Oyun yetkili temsilci aracılığıyla da kullanılması mümkündür (KMK.m.31/f.4). Bu temsilci, diğer kat maliklerinden birisi olabileceği gibi kat maliki olmayan üçüncü bir kişi de olabilir<sup>42</sup>. Kanun birden fazla bağımsız bölüme sahip bir kat malikinin kullanabileceği oy sayısı bakımından sınırlama getirdiği gibi bir kişinin temsil edebileceği bağımsız bölüm maliki sayısı bakımından da sınırlama getirmiştir. KMK.m.31/f.4'e göre bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere temsilci tayin edilemez. Bu hükme göre, bir kişi tüm oyların yüzde beşini kullanabilecek şekilde temsilci tayin edilebilecektir. Bu konuda dikkat edilmesi gereken nokta, Kanun'un temsili kat maliki sayısı ile değil de oy sayısı ile sınırladığıdır. Bu nedenle, temsilci, birden fazla bağımsız bölüme sahip kişiyi temsil edecekse hem kullanacağı oy sayısı hem de temsil edeceği kişi sayısı bakımından sınırlamaya tabi olacaktır. Kırk ve daha az sayıdaki bağımsız bölümün bulunduğu kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kat malikini temsil edebilir (KMK.m.31/f.4). Kırktan fazla bağımsız bölüme sahip olan yapılarda ise, yüzde beşlik oy sınırına dikkate edilmesi koşuluyla bir kişinin kurulda ikiden fazla kişiyi temsil etmesi mümkündür. Örneğin,

<sup>42</sup> **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 26; **Reisoğlu**, s. 113; Şeref **Ertas**, Eşya Hukuku, İzmir 2017, s. 460; **Sağlam**, s. 1362.

60 bağımsız bölümün bulunduğu anataşınmazda oy sayısının yüzde beşi üç (3) olduğu için vekil ancak üç kişiyi temsil edebilecektir. Böyle bir durumda, temsil edilecek kişi üçten fazla bağımsız bölümün maliki ise aynı temsilci aracılığıyla sadece üç oy kullanabilecektir. Diğer oylarını kullanmak için başka birisini temsilci olarak tayin etmesi gerekecektir.

Bazı durumlarda ise, kat malikinin oylarını temsilci vasıtasıyla kullanması yasal bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Bağımsız bölümün malikinin, ayırt etme gücünden yoksun olması veya küçük veyahut kısıtlı olması halinde oyunu onun yerine yasal temsilcisi kullanacaktır (KMK.m.31/f.2). Küçüklerin oyunu velayet hakkına sahip olan ana ve babası, kısıtlıların oyunu ise vasisi kullanacaktır. Vasinin oy kullanacağı konu TMK.m.462/b.1, 3 ve 8'de sayılan durumlardan birine ilişkinse vasinin oy kullanmak için ayrıca vesayet makamından da izin alması gerekir<sup>43</sup>.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa bunların tamamının kat malikleri kuruluna katılması söz konusu olmayıp, sadece belirleyecekleri temsilcileri kurulda yer alabilir. Bu temsilci maliklerin içlerinden birisi olabileceği gibi, malik olmayan üçüncü bir kişi de olabilir (KMK.m.31/f.2). Temsilci onlar adına kurulda oyu kullanır.

Kat maliki ile temsil edilecek kişi arasındaki temsil ilişkisine hangi şeklin uygulanacağı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Bu nedenle, bu konuda Türk Borçlar Kanunu'nun temsile ilişkin genel hükümleri uygulanmalıdır. Türk Borçlar Kanunu'nda temsil yetkisinin verilmesi bakımından kural olarak herhangi bir şekil şartı öngörülmediği dikkate alınırsa sözlü olarak verilen temsil yetkisi de yeterli olmalıdır<sup>44</sup>.

43 KMK.m.31/f.2'de kat maliklerinden birinin ehliyetsiz (tam ehliyetsiz ve sınırlı ehliyetsiz) olması durumunda onu yasal temsilcisinin temsil edeceği düzenlenmiştir. Kanaatimizce, hükümde ehliyetsiz kat maliklerinden bahsedilmiş olsa da, hükmün kendisine yasal danışman atanan kişileri de kapsayacak şekilde geniş yorumlanması yerinde olacaktır. Zira TMK.m.429'da belirtilen nitelikteki işlerden birine yönelik olarak kat malikleri kurulunda karar alınması gerekiyorsa yasal danışmanın oyunun alınması yasal bir zorunluluk olarak ortaya çıkacaktır. Örneğin, anagayrimenkül üzerinde bir aynı hak kurulmasında TMK.m.429/b.2 gereği, anayapıda olağan yönetim sınırları dışında kalan bir yapı işinin yapılmasında TMK.m.429/b. 4 gereği sınırlı ehliyetli kat malikinin yasal danışmanın onayını alması gerekir. Yasal danışmanın onayının karın alınmasından sonra alınabileceği düşünülebilirse de, kurulun toplanma ve karar alma süreci değerlendirildiğinde söz konusu onayın kararın alınmasından sonra alınması da mümkün olmayacaktır. Zira verilen oya göre, alındığı anda kararın geçerli veya geçersiz olması söz konusu olacaktır.

44 Arpacı, s. 104; Seda Öktem Çevik, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul 2010, s. 135; Seçer, s. 2523; Yarg. 18. HD., T. 3.12.2007, E. 2007/10272, K. 2007/10513



Ancak kararların alınmasından sonra ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların önüne geçmek için temsil yetkisinin temsilciye maliki kurulda temsil etmeye yetkili kıldığını belirtir şekilde yazılı verilmesi uygun olacaktır.

### 3. Oy Kullanma Hakkının Sınırlandırılması

Her bağımsız bölüm malikinin kat malikleri kuruluna katılma hakkı bulunmakla birlikte, kurulda alınacak kararlar bakımından bazı durumlarda oy hakkı sınırlandırılmıştır. Bağımsız bölüm malikinin oy hakkının sınırlanmasına ilişkin genel nitelikli düzenleme KMK.m.31/f.3'de yer almaktadır. Hükme göre, “*Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz*”. Hüküm özellikle kurulda alınacak karardan doğrudan etkilenecek bağımsız bölüm maliki ile diğer bağımsız bölüm malikleri arasında çıkar çatışmasının bulunduğu durumlarda oy hakkında sınırlama getirmektedir. Örneğin, kat mülkiyetinin zorunlu devri için kurulda davanın açılmasına karar verileceği zaman devir mecburiyeti altına girecek bağımsız bölüm maliki kurulda oy hakkından yoksun olacaktır<sup>45</sup>. KMK.m.25'te bu durum “*mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır.*” şeklinde ifade edilmiştir<sup>46</sup>.

---

“Vekâlet sözleşmesi herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Vekâlet ilişkisinin bu özelliği dikkate alındığında bir bağımsız bölüm malikini vekâleten temsil ettiğini bildiren başka bir kat maliki veya kişi toplantıya bu sıfatla kabul edilip verilen kararlara o kat maliki adına katıldığında bu kişinin yazılı vekâleti bulunmasa bile salt bu gerekçeyle toplantı ve oylama yeter sayısında hesaba katılamayacağı ileri sürülemez. Meğer ki bu yolla temsil edilen kat maliki o kişinin kendisini temsil etmediğini, ona vekâlet vermediğini belirtmiş olsun” (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**).

45 Arpacı, s. 106.

46 Oy kullanma hakkı sınırlanan bir kat malikinin kurulda oy kullanması halinde bunun hukuki sonucunun ne olacağı gündeme gelecektir. Kanaatimizce böyle bir durumda oy hakkı sınırlanan kat malikinin kullandığı oy alınan kararı etkilemiyorsa, diğer bir ifade ile onun oyu olmadan da aynı yönde karar alınabiliyorsa alınan kararın geçerli olduğunu kabul etmek yeterince olacaktır. Aynı yönde Arpacı, s. 108; Ayyıldız, s. 684.

## V. KAT MALİKLERİ KURULUNUN KARAR YETER SAYILARI

### A. Ana Kural

Kat malikleri kurulunda, kural olarak, arsa paylarının büyüklüğü dikkate alınmadan toplantıya katılan maliklerin sayısı itibariyle oy çokluğuyla karar alınmaktadır<sup>47</sup>. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu, paylı mülkiyetin özel bir görünümü olarak kabul edilen kat mülkiyeti sisteminin oluşturulmasındaki amacı da dikkate alarak bir takım kararların alınması bakımından özel karar yeter sayıları düzenlemiştir. Bu özel karar yeter sayıları, arsa payı ve paydaş çoğunluğu (çifte çoğunluk), beşte dört çoğunluk ve oybirliği şeklinde sınıflandırılabilir. Kanunkoyucu, öngörülen özel karar yeter sayılarının emredici nitelikte olup olmadığını bazı maddelerde açıkça düzenlemiştir. Örneğin, KMK.m.25'te kat mülkiyetinin zorunlu devrinin mahkemeden talep edilebilmesi için diğer kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesi aranmaktadır. Ancak hükümde bu özel karar yeter sayısının aksi kararlaştırılmış olmadıkça uygulanacağı da açıkça belirtilmektedir. Kanunkoyucunun bu şekilde aksinin kararlaştırılmasının mümkün olduğunu açıkça belirttiği haller dışında kalan özel karar yeter sayılarına ilişkin hükümler mutlak emredici niteliktedir. Bu nedenle, özel karar yeter sayılarına ilişkin bu hükümlerin yönetim planında yer verilecek düzenleme ile aksinin kararlaştırılması mümkün değildir<sup>48</sup>.

<sup>47</sup> KMK.m.30 birinci toplantıda alınacak kararlar bakımından “*Kat malikleri kurulu ... oy çokluğuyla karar verir.*” ifadesi yer almaktadır. İkinci toplantıda alınacak kararlar bakımından ise “... *karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.*” ifadesine yer verilmiştir. Kanun'da birinci toplantının karar yeter sayısını “*oy çokluğu*” olarak belirtmesine rağmen, doktrinde bu kavramın ikinci toplantı karar yetersayısının belirlenmesinde kullanılan “*katılanların oy çokluğu*” şeklinde anlaşılması gerektiği yönünde görüş birliği bulunmaktadır. Bkz. **Tekinay**, s. 108; **Arpacı**, s. 142; **Akipek/Akıntürk**, s. 425; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 678, **Ertaş**, Şerh, s.477; **Ayan**, s. 523; **Şengül**, s. 521; **Öktem Çevik**, s. 126.

<sup>48</sup> Yarg. 5. HD., T. 11.11.1985, E. 1985/11970, K. 1985/12226 (**YKD.**, S. 2, 1986, s. 210; Yarg. 18. HD., T. 5.3.1998, E. 1997/13108, K. 1998/2103 “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 itibariyle kamu düzeniyle ilgili olup, yönetim planında bunun aksine (daha az ya da çok çoğunluk veya oybirliği) bir hüküm geçerli değildir.” (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**). Yarg. 18. HD., T. 26.2.1998, E. 1997/12739, K. 1998/1803 “Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesine göre yönetici, kat maliklerinin hem sayı, hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. Bu hüküm emredici nitelikte

Örneğin, KMK.m.42/f.1 ortak yerlerde yenilik ve ilaveler yapılmasının arsa payı ve paydaş çoğunluğu ile karar alınmasıyla mümkün olduğunu düzenlemiştir. Kat malikleri hazırlayacakları yönetim planında bu yenilik ve ilavelerin yapılması için sadece oy çokluğu ile karar alınmasını kararlaştıramayacakları gibi, bu kararın oybirliği ile alınmasını da kararlaştırılamazlar. Yönetim planında bu yönde yer alacak düzenlemeler TBK.m.27 çerçevesinde kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır.

### **B. Arsa Payı ve Paydaş Çoğunluğu (Çifte Çoğunluk) Aranılan Kararlar**

Arsa payı ve paydaş çoğunluğunun arandığı kurul kararlarında, kararın alınabilmesi için bağımsız bölüm maliklerinin yarısından fazlasının olumlu oy vermesi yeterli değildir. Ayrıca olumlu oy kullanan bağımsız bölüm maliklerinin arsa payları toplamının da toplam arsa payının yarısından fazlasını oluşturması gerekir.

Kanun'un sistematığına göre, kat malikleri kurulunun arsa payı ve paydaş çoğunluğu ile alabilecekleri kararlar şu şekilde sıralanabilir:

a) *Kat mülkiyetinin zorunlu devri için dava açılması (KMK.m.25)*: Kat maliklerinden biri Kat Mülkiyeti Kanunu dolayısıyla kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, diğer kat malikleri, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine arsa payları oranında devredilmesini mahkemeden talep edebilirler. Mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla vereceği karara bağlıdır.

b) *Yöneticinin atanması (KMK.m.34/f.4)*: Yönetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğun vereceği kararla atanır<sup>49</sup>.

---

olup, kamu düzeni ile ilgilidir. O nedenle yönetim planında bunun aksine bir hüküm olsa dahi uygulanmaz" (**Corpus Mevzuat ve İctihat Programı**).

49 Yarg. 18. HD., T. 6.12.2017, E. 2017/4840, K. 2017/10192 "372 adet bağımsız bölümden oluşan davaya konu sitede yapılan 18.07.2010 tarihli toplantıda, yönetici seçimine dair kararın, kat malikleri kurulunda kat maliklerinin sayı ve arsa payı fazlalığı ile seçilmesi gerekmektedirken, yöneticilerin sayı bakımından 187 oy almaları gerekirken, 137 oy alarak seçildikleri, arsa payı bakımından ise 1633/3264 arsa payıyla seçilmeleri gerekirken buna dair tespit yapılmadan yönetim kurulunun seçildiği, böylece seçilen yönetim kurulunun sayı ve arsa payı fazlalığı

c) *Yönetimin denetlenmesi (KMK.m.41/f.3)*: Kat malikleri kurulu, yöneticinin görevlerini yerine getirip getirmediğini devamlı olarak denetleme yetkisine sahiptir. Ancak kat malikleri kurulu denetim işinin denetçiler tarafından yapılmasına da karar verebilir. Bu amaçla kat malikleri kurulu kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla bir denetçi veya üç kişilik bir denetim kurulu seçebilirler.

d) *Ortak yerlerde faydalı yenilik ve ilaveler yapılması (KMK.m.42/f.1)*: Ortak yerlerin düzgün veya kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır<sup>50</sup>.

e) *Engellilerin yaşamı için zorunluluk gösteren proje tadilinin yapılması (KMK.m.42/f.2)*: Özürlülerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin belirtilen çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği de söz konusu fıkra düzenlenmiştir<sup>51</sup>.

f) *Isı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin değiştirilmesi (KMK.m.42/f.3)*: Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme (toplam inşaat alanı ikibin metrekareden az olan binalarda) veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi,

---

sağlanmadan, yeterli çoğunluk kararı bulunmadan usul ve yasaya uygun olarak seçilmediği anlaşılmaktadır” (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**).

50 Yarg. 18. HD., T. 09.06.2014, E. 2014/8682, K. 2014/10065 “Özel amaca tahsis edilmemiş bulunan arsa boşluğu olması durumunda otopark olarak kullanılabilmesi için sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılabileceği, özel bir amaca özgülenmiş (örneğin bahçe vs. gibi) olması halinde bu niteliğin değiştirilebilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının sağlanması gerektiği...” (**Legalbank**).

51 KMK.m.42/f.2’ye göre “Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güven-liğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usulü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir”.

kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

### C. Kat Maliklerinin 4/5 Çoğunluğu İle Alınabilecek Kararlar

a) *Ortak yerlere ilişkin bazı işlerin yapılması (KMK.m.19/f.2)*: Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kanunkoyucu, KMK.m.19/f.2’de belirtilen nitelikteki işlerin ortak yerlerde yapılması bakımından kat maliklerinin yazılı rızasını yeterli görmüştür. Dolayısıyla bu konunun kat malikleri kurulunda görüşülmesi ve karara bağlanması zorunlu değildir. Zorunluluk olmamakla birlikte, KMK.m.19/f.2 kapsamındaki bir iş kat malikleri kurulu toplantısında gündeme alınır, karar yeter sayısı kat maliklerinin beşte dördünden oluşacaktır. Kurulun bu yönde aldığı karar da yazılı rıza olarak değerlendirilecektir. Bu kararın alınması için toplanan kat malikleri kurulunda, bu karara özgü olarak toplantı yeter sayısı aranmayacaktır. Zira Kanun, bu kararın kat malikleri toplanmadan dahi alınmasını mümkün kılmıştır.

b) *Yönetim planının değiştirilmesi (KMK.m.28/f.3)*: Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin karar yeter sayısı Yargıtay’a göre emredici niteliktedir. Bu nedenle, Kanun’un öngördüğü karar yeter sayısının azaltılmasına veya artırılmasına ilişkin yönetim planında yer alacak düzenlemeler Kanun’a aykırıdır<sup>52</sup>.

### D. Kat Maliklerinin Oybirliği İle Alınabilecek Kararlar

Kat maliklerinin oybirliğinin arandığı kurul kararlarında, kararın alınabilmesi için bağımsız bölüm maliklerinin tamamının olumlu oy kullanması gerekir. Kat maliklerinin tamamının katılmadığı ancak toplantı yeter sayısının olduğu bir toplantıda, toplantıya katılanların tamamının olumlu oy vermesi kararın alınabilmesi için yeterli olmayacaktır.

52 Yarg. 18. HD., T. 10.6.2002, E. 2002/5684, K. 2002/6601 “KMK. m. 28/3 hükmünde, yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu yeterli görülmüş iken, davaya konu yönetim planının iptali istenilen maddesinde yer alan, “*yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin oybirliği şarttır*” hükmü yasanın bu kuralına aykırılık teşkil ettiğinden yönetim planının bu maddesine yönelik olarak iptal kararı verilmesi gerektiğinin gözetilmemesi hatalıdır” (Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası).

Kanun'un sistematığıne göre, kat malikleri kurulunun oybirliği ile alabilecekleri kararlar şu şekilde sıralanabilir:

a) *Mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün özgüleme amacının değiştirilmesi (KMK.m.24/f.2):* Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir<sup>53</sup>.

b) *İnşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda ferdi ısıtma sistemine geçilmesi (KMK.m.42/f.3):* Toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır.

c) *Yeni bağımsız bölüm ilavesi yapılması (KMK.m.44):* Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında KMK. 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar vermesi halinde mümkündür.

d) *Anagayrimenküle ilişkin tasarruf işlemlerinin yapılması (KMK.m.45):* Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi tasarruf işlemleri kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

e) *Önemli işlerin yapılması (KMK.m.45):* Anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir<sup>54</sup>.

<sup>53</sup> Meskenin sigorta acentesi bürosu olarak kullanılabilmesi için oybirliği ile karar alınması gerektiğine dair bkz. Yarg. 18. HD., T. 22.09.2014, E. 2014/8579, K. 2014/12982 (Legalbank).

<sup>54</sup> Yargıtay kararlarına göre, kat maliklerinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerinden yararlanarak riskli olan anayapının yıktırılmasına dair alacakları karar bakımından da oybirliğinin sağlanması gerekir. Anayapının yıktırılmasına ilişkin alınacak karar bakımından 6306 sayılı Kanun'un 5. maddesinde öngörülen üçte iki çoğunluğun yeterli olmadığı

## VI. KAT MALİKLERİ KURULU KARARLARININ İPTALİ

## A. İptal Sebepleri

Kat malikleri kurulunca verilen kararların kanuna, yönetim planına ve hakkaniyete uygun olmadığını düşünen kat malikleri KMK.m.33/f.1, c.1'e dayalı olarak bu kararların iptal edilmesi için mahkemeye başvurabilirler<sup>55</sup>. İptal davası, azınlıkta kalan kat maliklerine kurulun kararlarına karşı koyma imkânı vermektedir. Söz konusu iptal başvurusuna öncelikle kat malikleri kurulunun çağrı ve toplantısının kanunda veya yönetim planında öngörülen usul dairesinde yapılmamış olması konu teşkil edebilir<sup>56</sup>. Bu nitelikteki usuli ve şekli sebeplere birinci, ikinci ve olağanüstü toplantı için öngörülen usullere uyulmaması<sup>57</sup>, toplantı ve karar yeter sayılarının oluşmaması<sup>58</sup>, kat malikinin yetkili olmayan vekil tarafından temsil edilmesi örnek gösterilebilir<sup>59</sup>. Bu usuli ve şekli sebepler dışında kat malikleri

---

hakkında bkz. Yarg., 18. HD., T. 26.11.2015, E. 2015/2026, K. 2015/17243 “sözü edilen madde hükmü ana taşınmaz üzerinde yapının yıkılıp kat mülkiyetinin sona ermesinden sonra uygulanabileceğinden dava konusu taşınmaz üzerinde yapının halen mevcut olduğu, kat mülkiyetinin kurulu bulunduğu dikkate alındığında binanın yıkılarak yeniden yapılması yönünde kararın Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesi gereğince tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararlar mümkün olduğundan bu koşulu sağlamayan 21.01.2014 günlü kat malikleri kurulu kararının iptali yerine yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru görülmemiştir” (**Legalbank**).

<sup>55</sup> **Rey/ Maetzke**, N. 350, s. 91; **Meier-Hayoz/Rey**, BernerKomm Art. 712m, N. 128; **Breitschmid/Jungo**, Handkomm., ZGBArt. 712m, N. 14; **Tekinay**, s. 95; **Reisoğlu**, s. 105; **Ayan**, s. 528; **Sağlam**, s. 1368; **Öktem Çevik**, s. 172.

<sup>56</sup> **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 205.

<sup>57</sup> Yarg. 18. HD., T. 14.3.2005, E. 2005/1567, K. 2005/2129 “Dava konusu edilen toplantılara davacı kat malikine toplantılar için belirlenen tarihten en az 15 gün önce bir çağrı yapılmadığı veya taahhütlü mektupla bildirilmediği anlaşılmalı bu toplantıların ve alınan kararların yasanın sözü edilen maddesi hükmüne aykırı olduğu sonucuna varılmaktadır” (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**). Yarg. 18. HD., T. 29.4.1993, E. 1993/2823, K. 1993/5703 “Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca aslanan bağımsız bölüm maliklerinin davet edilmesi ve onların toplantıya katılması olup önceden verilmiş vekaletnameye istinaden bu husus bertaraf edilerek ve kat maliklerinin bu konudaki onayları alınmadan toplantı yapılamaz” (**Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı**).

<sup>58</sup> YHGK., T. 4.2.1987, E. 1986/5-171, K. 1987/58 “Sayı ve pay çoğunluğu sağlanmadan toplantı açılmış olup, yasaya uygun olarak alınmış bir kararın varlığından söz edilemez” (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**).

<sup>59</sup> Yarg. 18. HD., T. 04.10.2012 E. 2012/8977, K. 2012/10668 “Toplantıda alınan kararların ayrı bir kağıda yazılarak altının divan tarafından imzalandığı, bunun karar

kurulunca verilen kararların emredici hükümlere aykırı olması ve kat maliklerinin menfaatlerini hakkaniyete aykırı bir şekilde ihlal etmesi de iptal davasına konu olabilir. Emredici kurallara aykırılık daha çok kanunda öngörülen toplantı ve karar yeter sayılarını değiştiren kat malikleri kurulu kararlarında görülürken<sup>60</sup>, hakkaniyete aykırılık ise ortak giderlere katılma ve bu yerlerden yararlanma düzenine ilişkin alınan kararlarda kendisini göstermektedir.

## B. Davada Taraflar

### 1. Davacılar

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat malikleri kurulu kararları aleyhine dava açabilecek olan kat maliklerini toplantıya katılma unsuru bakımından ayırım yaparak düzenlemiştir.

Toplantıya katılan kat maliklerinin iptal davası açabilmesi için alınan kararın aleyhinde oy kullanmış olması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile toplantıya katılan kat malikinin iptal davası açabilmesinin ön şartını karar aleyhinde oy kullanma oluşturmaktadır<sup>61</sup>. Dolayısıyla toplantı yeter sayısının oluşması bakımından dikkate alınan bir kat malikinin bu aşamadan sonra oy kullanmadan toplantıyı terk etmesi durumunda iptal davası açma hakkı ortadan kalkacaktır. Aynı şekilde toplantıya katılarak karar alınma aşamasında oy kullanmayan, çekimser kalan veya lehte oy

---

defterine yapıştırıldığı anlaşıldığına göre 634 Sayılı Yasa'nın 32/4. maddesinde belirtilen şekil şartlarına uyulmadığından bahisle kat malikleri kurulu toplantısı ve alınan kararların iptali istenemez.” (**Lexpera**).

<sup>60</sup> Yarg. 18. HD., T. 10.6.2002, E. 2002/5684, K. 2002/6601 “KMK. m. 28/f.3 hükmünde, yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu yeterli görülmüş iken, davaya konu yönetim planının iptali istenilen maddesinde yer alan, "yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin oybirliği şarttır" hükmü yasanın bu kuralına aykırılık teşkil ettiğinden yönetim planının bu maddesine yönelik olarak iptal kararı verilmesi gerektiğinin gözetilmemesi hatalıdır” (**Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı**).

<sup>61</sup> **Sağlam**, s. 1367; **Esener/Güven**, s. 310; Yarg. 18. HD., T. 30.6.2004, E. 2004/4523, K. 2004/5527 “Bir kat malikinin gerek bizzat ve gerekse vekili aracılığı ile kat malikleri kuruluna katılıp olumlu oy kullandığı kararın iptalini talep etmesi iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz” (**Yargı Dünyası e- İçtihat**). Aynı yönde kararlar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 06.02.2012, E. 2012/365, K. 2012/1035 (**Lexpera**); Yarg. 18. HD., T. 25.5.1998, E. 1998/4914, K. 1998/6038 (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**). Ancak kararın alınması için olumlu oy kullanan kat malikinin irade sakatlığına düştüğünü ileri sürerek iptal davası açması mümkündür. Bkz. **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 223.



kullanan kat malikinin de iptal davası açma hakkı söz konusu olamayacaktır<sup>62</sup>.

Bazı yazarlara göre, kat maliki olumlu oy verse dahi, emredici hukuk kurallarına aykırı olan kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açabilir<sup>63</sup>. Zira karara olumlu oy vermemiş olma şartı emredici nitelikte olmayan hukuk kurallarının ihlaline münhasırdır. Kanaatimizce, kanunun açık hükmü ve dürüstlük kuralı karşısında bu yönde bir tutum sergilemek mümkün değildir. Zira iptal sebeplerinden kat maliklerinin menfaatlerini hakkaniyete aykırı bir şekilde ihlal eden kararlar dışındaki hususlar emredici nitelikteki hükümlerin ihlaline yöneliktir. Örneğin, iptal sebeplerinin büyük bir çoğunluğunu oluşturan çağrı ve toplantı usullerine uyulmaması, istisnai haller dışında toplantı ve karar yeter sayılarının yerine getirilmemesi, KMK.m.24/f.1'e göre yasak olan işlerin yapılmasına yönelik karar alma gibi. Bu gibi kararlar açısından olumlu oy kullanan kat malikine dava açma hakkı vermek kanunun ön şart olarak öngördüğü “*aleyhte oy vermiş olma*” şartını ortadan kaldırmak anlamına gelecektir. Bu nedenle, toplantıya katılan ve olumlu oy kullanan kat maliklerinin söz konusu kararlar bakımından dava açma hakkı bulunmamalıdır. Bu tür kararlar için olumlu oy veren kat maliki kanunun ifadesi ve dürüstlük kuralı dolayısıyla dava açamayacaksa da bağımsız bölümü sonradan devir alan yeni kat maliki söz konusu karara karşı iptal davası açabilecektir<sup>64</sup>. Kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmadığı için bu davanın her zaman açılması mümkün olacaktır. Ayrıca bu gibi durumlarda KMK.m.32/f.2 hükmündeki “...*cüzi halefleri*

<sup>62</sup> Toplantıya katılmakla birlikte oy kullanmadan ayrılan ya da çekimser kalan kat maliklerinin de dava açma hakkı bulunduğu dair bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 702. Bağımsız bölüm malikinin oy kullanma hakkının sınırlandığı durumlarda, malik kurula katılma hakkına sahip olmasına rağmen kararın alınmasında oy kullanma hakkına sahip değildir. Bu nedenle, toplantıda hazır bulunan ancak oy hakkı sınırlanan bağımsız bölüm malikinin de aleyhine alınan karara karşı iptal davası açma hakkına sahip olduğunu kabul etmek gerekir. Aynı kanaatte **Arpacı**, s. 107.

<sup>63</sup> **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 702; **Ertaş**, Eşya, s. 464-465; **Ayan**, s. 527; **Sağlam**, s. 1367.

<sup>64</sup> Yarg. 18. HD., T. 13.3.2003, E. 2003/907, K. 2003/1831 “Bağımsız bölümlere sonradan malik olanlar da, Yasanın yukarıda açıklanan hükmü gereği, kat maliklerinin daha önce aldığı kararlara uyma yükümlülüğünde olduklarından onların da malik olduktan sonra bu kararlara karşı dava açma hakları mevcuttur” (**YKD**, C. 30, S. 6, Y. 2004 s. 918). Aynı yönde Yarg. 18. HD., T. 24.5.2005, E. 2005/2688, K. 2005/5432 (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**).

...kat malikleri kurulumun kararlarına uymakla yükümlüdürler” hükmü uygulama alanı bulmayacaktır.

Kat malikleri kurulu toplantısına herhangi bir sebeple katılmayan kat maliklerinden her biri söz konusu kararı iptal davasına konu edebilir<sup>65</sup>. Davacı sıfatını kazanılması bakımından toplantıya katılmama veya temsil edilmeme sebebinin önemi bulunmamaktadır. Bu bağlamda toplantıya katılmamanın bir mazerete dayanması da gerekmemektedir.

Kanun, kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açabilecek kişilerin kat malikleri olduğunu KMK.m.33/f.1.c.1’de açık bir şekilde belirtmiştir. Dolayısıyla bağımsız bölümlerden kişisel veya sınırlı ayni hakka dayalı olarak yararlanan kişilerin kurulda alınan kararlar aleyhine iptal davası açma yetkileri bulunmamaktadır<sup>66</sup>. Ancak, Yargıtay verdiği bir kararda “*İstisnai hallerde, kiracılar, kiralanan bağımsız bölümü yasa yönetim planı ve sözleşme hükümleri uyarınca kullanmalarına ve ondan yararlanmalarına engel olan veya bunu kısıtlayan kat malikleri kurulu kararının münhasıran bu hususlara ait olanlarının iptalini isteyebilir*”<sup>67</sup> şeklinde karar vermiştir. Kanun’un mevcut düzenlemeleri dikkate alınrsa, kurul toplantısına katılma ve oy kullanma hakkı bulunmayan ayni veya kişisel hak sahiplerinin, kendilerinin dışında oluşan kurul iradesinin ortadan kaldırılması için dava açabileceklerinin kabulü mümkün değildir.

Kat maliklerinden birinin kurulda temsilci vasıtasıyla temsil edilmesi olasılığında, temsilcinin alınan karara olumlu oy kullanması durumunda

<sup>65</sup> **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 223; **Sağlam**, s. 1367.

<sup>66</sup> **Meier-Hayoz/Rey**, BernerKomm Art. 712m, N. 138; Yarg. 18. HD., T. 17.04.2002, E. 2002/3444, K. 2002/4426 (**Ertas**, Şerh, s. 532-533).

<sup>67</sup> Yarg. 18. HD., T. 18.6.1998, E. 1998/6077, K. 1998/7419 (**Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı**); Aynı yönde Yarg. 18. HD., T. 31.10.2002, E. 2002/7941, K. 2002/10535 “Kat malikleri kurulu kararlarının kısmen veya tamamen iptallerini istemek yetkisi kural olarak kat maliklerine aittir. Kat maliki olmayan ancak bağımsız bölümlerden birinde kira aktine, sükna hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde oturanların da kullanım haklarını doğrudan ilgilendiren ve bu hakkı engelleyen kat malikleri kurulu kararlarıyla sınırlı kalmak üzere dava açabilirler (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**). *Ertas’a göre* de, kat malikleri kurulu kararlarının iptalini sadece kat malikleri değil, bir kat malikinin bağımsız bölümünü daimi surette kullanan ve kararların iptalinde özel bir yararı bulunan kişiler de dava edebilirler (**Ertas**, Eşya, s. 465). Aynı yönde bkz. **Sağlam**, s. 1367. İsviçre’de kat malikleri dışında ZGB Art. 712o’ya göre oy kullanma hakkına sahip olan kişilerin de iptal davası açma hakkına sahip olacağı konusunda bkz. **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 223a.

da kat malikinin karara karşı dava açma hakkı bulunmamaktadır<sup>68</sup>. Zira kat maliki temsilcinin kullandığı olumlu oyla bağlıdır. Temsilci, kat malikinin iradesinin hilafına olumlu oy kullanmış olsa dahi sonuç değişmeyecektir. Böyle bir durumda karardan olumsuz yönde etkilenen kat maliki, aralarındaki ilişkiye aykırı davranışta bulunan temsilciye karşı ancak kendi iç ilişkileri ile ilgili hükümler çerçevesinde başvurabilecektir<sup>69</sup>.

Kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava açabilecek kişiler bakımından belirtilmesi gereken önemli bir nokta da yöneticinin sadece bu sıfatı dolayısıyla davacı olamayacağıdır. Diğer bir ifade ile, bağımsız bölüm maliki olmayan yöneticinin, yöneticilik sıfatı dolayısıyla kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava açma yetkisi bulunmamaktadır<sup>70</sup>. Bununla birlikte, kat maliki sıfatını da taşıyan yöneticinin kararlara karşı dava açma hakkı bulunmamaktadır<sup>71</sup>. Bu iki sıfatın birleştiği durumlarda dava açma hakkı yönetici sıfatına değil, kat maliki sıfatına bağlanmıştır.

## 2. Davalılar

İptal davası, kat malikleri kurulu toplantısına katılan/temsil edilen ve söz konusu karar için olumlu oy kullanan kat maliklerinin tamamına karşı açılır<sup>72</sup>. Zira kurul toplantısında alınan karar, olumlu oy kullanan kat maliklerinin tamamının iradelerinin aynı yönde birleşmesinin bir ürünüdür. Bu sebeple, iptal davası olumlu oy kullanan kat maliklerinden sadece birine veya bazılarına karşı yöneltilemez. Bu durumda, davada

---

68 **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 223.

69 **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 223.

70 **Meier-Hayoz/Rey**, BernerKomm Art. 712m, N. 138; **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 224; **Rey/Maetzke**, N. 354; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 705.

71 **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 224.

72 **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 227; **Rey/ Maetzke**, N. 352; **Sağlam**, s. 1367; Yarg. 18. HD., T. 15.4.2002, E. 2002/3737, K. 2002/4227 “Kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle açılan davalar da husumetin, iptali istenilen karara olumlu oylarıyla katılmış olan tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerekir” (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**). Yarg. 18. HD., T. 10.6.2002, E. 2002/5678, K. 2002/6600 “Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarına göre, bu tür davalarda, iptali istenilen kararlara olumlu oylarıyla katılan kat maliklerinin ve toplantıya katılmamakla birlikte imzasını taşıyan bir dilekçe veya vekâletnameyle toplantıda temsil edilen kat maliklerinin bizzat kendilerinin hasım gösterilmesi gerekmektedir (**Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı**).

taraf olmayan diğer kat maliklerinin tespit edilmesi, davaya dâhil edilerek taraf teşkilinin sağlanması gerekir<sup>73</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesine 5711 sayılı Kanun ile ikinci fıkra eklenene kadar, Yargıtay kat maliklerini temsile yetkili olmayan yöneticiye veya yönetim kuruluna karşı husumet yönetilemeyeceğini kabul etmekteydi<sup>74</sup>. Kanun'un 38. maddesine eklenen ikinci fıkrada "*Kat malikleri kurulu, ... kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, ... husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir*". hükmüne yer verilmiştir. Bu hüküm dolayısıyla, iptal davası olumlu oy kullanan kat maliklerine karşı açılacağı gibi, bu kat maliklerini temsilen yöneticiye karşı da açılabilir.

İptal davasının tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulu aleyhine açılması mümkün değildir<sup>75</sup>. Ayrıca bir kat malikinin kurulda temsilci tarafından temsil edilmesi durumunda, davanın temsiliye karşı değil temsil edilen kat malikine karşı açılması gerekir. Zira temsilcinin yetkisi sadece kurulda maliki temsil edip onun adına oy kullanmaktan ibarettir. Temsilcinin, kat malikini açılan iptal davasında temsil etmesi mümkün değildir<sup>76</sup>.

<sup>73</sup> Yarg. 18. HD., T. 05.05.2008, E. 2008/2622, K. 2008/5377 (**Lexpera**).

<sup>74</sup> Bu yönde kararlar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 15.04.2002, E. 2002/3737, K. 2002/4227 (**Ertaş**, Şerh, s. 532); Yarg. 18. HD., T. 2.11.1998, E. 1998/10445, K. 1998/11898 (**Ertaş**, Şerh, s. 519-520).

<sup>75</sup> YHGK., T. 28.6.2006, E. 2006/18-483, K. 2006/473 "Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Bu nedenle kat malikleri kurulu kararının iptali istenen davada, kat malikleri kurulu ya da yöneticiler kuruluna husumet yöneltilemez" (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**). Aynı yönde karar için bkz. Yarg. 1. HD., T. 29.3.2004, E. 2004/3091, K. 2004/3556; Yarg. 18. HD., T. 22.3.2005, E. 2004/10662, K. 2005/2575 (**Lexpera**).

<sup>76</sup> Yarg., 12. HD., T. 6.6.2006, E. 2006/9548, K. 2006/12110 "Bir kat malikini temsilen diğer bir kat maliki veya 3. kişi konumunda olan birinin kat malikleri kurulu toplantılarına 634 sayılı Kat mülkiyeti Kanunu'nun 31. maddesine göre katılıp oy kullanabilirler ise de; yapılacak bir icra takibinde veya açılacak davada onların taraf olarak gösterilmesi mümkün bulunmamaktadır" (**Ertaş**, Şerh, s. 492). Aynı yönde kararlar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 19.1.2009, E. 2008/9748, K. 2009/116 (**Lexpera**); Yarg. 18. HD., T. 10.6.2002, E. 2002/5678, K. 2002/6600 (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**).

### 3. Dava Açma Süresi

KMK.m.33/f.1’de, 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce Kat Mülkiyeti Kanunu kat malikleri kurulunun kararlarına karşı iptal davasının açılabilmesi için herhangi bir süre öngörmemişti. Bu durum ise kat malikleri kurulunca alınan bir kararın üzerinden uzunca zaman geçmesine ve gerekleri yerine getirilmesine rağmen iptal davasına konu olmasına sebep olmaktaydı<sup>77</sup>. Kanunkoyucu bu yöndeki aksaklıkların önüne geçmek amacıyla -kararın “yok” sayıldığı veya “mutlak butlanla” hükümsüz kabul edildiği durumlar hariç- iptal davasının açılmasını 1 ve 6 aylık iki farklı süreye tabi tutmuştur.

KMK.m.33/f.1’e göre kurul toplantısına katılan ancak olumsuz oy kullanan kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde; toplantıya katılmayan kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde iptal davası açabilir. İptal davasını açmak için getirilen süre, hak düşürücü süre niteliğindedir<sup>78</sup>. Dava açma süresi hukuki niteliği itibariyle hak düşürücü süre niteliğinde olduğu için, sürenin durması veya kesilmesi söz konusu olmadığı gibi, sürenin dolup dolmadığı da hâkim tarafından re’sen dikkate alınacaktır<sup>79</sup>. Bu nedenle, Kanun’un düzenlediği 1 ve 6 aylık sürelerin geçirilmesi durumunda söz konusu karar aleyhine dava açılmayacaktır.

Kanunkoyucu 5711 sayılı Kanun’la öngörülen yeni düzenlemeyle iptal davası hakkını belirli bir süre ile sınırlarken, “yok” sayılan veya “mutlak butlan” ile hükümsüz kabul edilen kararların iptalinin herhangi bir süreye bağlı olmadan istenebileceğini düzenlemiştir<sup>80</sup>. Ancak

<sup>77</sup> Yarg. 18. HD., T. 10.10.2005, E. 2005/6384, K. 2005/8774 “Kat malikleri kurulu kararına razı olmayan kat maliki mahkemeye başvurarak hakimin müdahalesini isteyebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda söz konusu hakkın kullanımını süreye bağlayan bir hüküm bulunmamaktadır. Hukuki yararın bulunması koşuluyla her zaman dava açılabilir” (Yargı Dünyası e- İctihat).

<sup>78</sup> Rey/ Maetzke, N. 355; Öktem Çevik, s. 175.

<sup>79</sup> Rey/ Maetzke, N. 355; Ayan, s. 528.

<sup>80</sup> Yarg. 18. HD., T. 20.10.2014, E. 2014/7118, K. 2014/14467 “İptali istenen, mantolama (ısı yalıtımı) kararının Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 42. maddesi kapsamında, projede bulunmayan yol açılmasının ise Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19. maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gereken hususlar olduğu, kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmayacağı da dikkate alınarak, sözü edilen kararların Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19. ve 42. maddeleri çerçevesinde değerlendirilip oluşacak sonucuna

Kanun'da da hangi kararların “yok” sayılacağı veya “mutlak butlan” yaptırımına tabi tutulacağı açıkça düzenlenmediği gibi, bu kararların hangi hususlara ilişkin olabileceğine dair kriterler de oluşturulmamıştır. Bu nedenle, hangi kararların yokluk ve mutlak butlan yaptırımına tabi olacağını tespiti gerekmektedir<sup>81</sup>. Karar, kat maliklerinin oluşturduğu topluluğun iradesidir. Kat malikleri kurulu kararının yokluk yaptırımına tabi olması için kurucu unsur olan iradenin oluşmamış olması gerekmektedir. Kat malikleri kurulunun alacağı kararlarda irade unsuru karar yeter sayısı için öngörülen yeterli çoğunluğa ulaşılmayla gerçekleşir. Kurulda, karar yeter sayısı için öngörülen çoğunluğun oluşmamasına rağmen karar alınmışsa kurucu unsurun eksikliğinden dolayı alınan karar yokluk yaptırımına tabi olacaktır<sup>82</sup>. Aynı şekilde kat malikleri kurulunun yetkisinde olmayan bir konuda verdiği kararlar bakımından da yokluk yaptırımı uygulanacaktır. Örneğin, KMK.m.24/f.1'e göre hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kat maliklerinin oybirliği sağlanmış olsa dahi bağımsız bölümlerde açılmasının mümkün olmadığı düzenlenmiştir. Kat malikleri kurulunda bu yönde alınacak bir karara yokluk yaptırımı uygulanacaktır. Kat malikleri kurulunun toplanma veya karar alma süreci veyahut da alınan kararlar TBK.m.27'ye aykırı nitelik taşıyorsa karara uygulanacak yaptırım mutlak butlandır<sup>83</sup>. Örneğin, Kanun'da öngörülen

---

göre bir karar verilmesi gerekirken bir ve altı aylık sürelerin geçtiği gerekçesi ile bunlar yönünden de red kararı verilmesi doğru görülmemiştir” (**Legalbank**).

81 Bilindiği üzere bir hukuki işlemin kurucu unsurlarının tamam olmaması halinde işlem yokluk yaptırımına tabiyken, kurucu unsurları tamam olan hukuki işlemin kamu düzenini ilgilendirecek önemde olan geçerlilik şartlarından birinin gerçekleşmemiş olması durumunda ise hukuki işlem mutlak butlan yaptırımına tabidir. Yokluk ve butlan yaptırımları için bkz. Kemal **Oğuzman**/Nami **Barlas**, Medeni Hukuk, 15. Baskı, İstanbul 2008, s. 188-189; Hüseyin **Hatemi**, Medeni Hukuka Giriş, 4. Baskı, İstanbul 2010, s. 165; Mustafa **Dural**/Suat **Sarı**, Türk Özel Hukuku, C. I, 3. Baskı, İstanbul 2006, s. 179.

82 **Öktem Çevik**, s. 131; Yarg. 18. HD., T. 22.11.2011, E. 2011/7989, K. 2011/11856 “Toplantı yeter sayısı bulunmadan yapılan toplantı ve alınan kararlar yok hükmündedir” (**Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası**).

83 Butlan yaptırımına tabi kararlara, kurulun yetkisiz bir kişi tarafından toplanması, bağımsız bölümlerin devrine genel bir yasağın getirilmesi, kat malikinin oy hakkının veya kurulun gelecekte alacağı kararlara karşı dava açma hakkının veyahut da kat maliklerine ilişkin zorunlu devri talep etme hakkının ortadan kaldırılması örnek olarak gösterilebilir. Bkz. **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 210; Gaziantep BAM 3. HD., T. 2.5.2017, E. 2017/424, K. 2017/430 “Yönetim planına aykırı olarak ayrı bir yönetime sahip olan E blok hakkında A, B, C, D blok yönetimi tarafından genel yönetim ve giderlere ilişkin alınmış olan kararda anılan kanun maddeleri ve yönetim

sınırlamalar hariç, bir kat malikinin oy kullanma hakkının ortadan kaldırılmasına yönelik alınan karar bu niteliktedir.

“Yok” sayılan veya “mutlak butlan” ile hükümsüz olarak kabul edilen kararların iptalinin talep edilmesi bir süreye tabi olmasa da, her hakkın kullanılmasında olduğu gibi iptal davası açma hakkı da dürüstlük kuralına aykırı kullanılmaz. Bu kararlara karşı korunmaya değer hukuki yararların bulunması koşuluyla her zaman iptal davası açmak mümkündür. Bağımsız bölüm maliklerinin alınan karara uzun süre uygun hareket etmesinden sonra, kararın iptali için dava açmak istemesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir.

Kanun’da her ne kadar yok sayılan ve mutlak butlan yaptırımına tabi olan kararlar için iptal davasının açılmasından söz etmişse de, bu kararlar için açılacak dava hukuki nitelik olarak tespit davasıdır.

#### 4. İptal Kararının Özellikleri ve Etkisi

Mahkeme tarafından verilecek iptal kararı bozucu yenilik doğuran bir karar niteliğindedir<sup>84</sup>. Mahkeme, kat malikinin başvurusu üzerine kurulun kararını sadece iptal etme yetkisine sahiptir. Mahkeme kat malikleri kurulunun yerine geçerek, kararın düzeltilmesine veya değiştirilmesine karar veremez<sup>85</sup>. Kararın etkileri ortadan kalktığı için, aynı konuda yönetim planına ve yasalara uygun yeni bir karar alma yetkisi kat malikleri kurulundadır.

---

planı kapsamında usul ve yasalara aykırıdır. Yönetim planına aykırı olarak kat malikleri kurulunca alınmış karar yokluk hükmü ile malul olduğundan süre şartı aranmaz.” (Lexpera); **Öktem Çevik**, s. 131.

84 **Meier-Hayoz/Rey**, BernerKomm Art. 712m, N. 127; **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 232; **Arpacı**, s. 135.

85 **Wermelinger**, ZGB Art. 712m, N. 235; **Arpacı**, s. 135. Yarg. 18. HD., T. 9.7.2001, E. 2001/6129, K. 2001/7027 “Gerek apartmanın ortak yerlerinin kullanımı ile ilgili konularda gerek ortak giderlere katılma konusunda ve gerekse yönetimle ilgili sair hususlarda karar verme yetkisi yasaya göre münhasıran kat malikleri kuruluna ait olup, yasaların emredici kurallarına aykırılık teşkil etmediği sürece hakimnin kendiliğinden kat maliklerinin iradeleri yerine geçmek suretiyle hakkaniyete uygun olmadığı gerekçesiyle bu konularda karar vermesi olası değildir” (**Kazancı Bilişim, İctihat Bilgi Bankası**). Aynı yönde karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 22.10.2015, E. 2015/571, K. 2015/15173 (**Legalbank**). Aksi kanaattekilere göre hakimnin hükmü, genel kurul kararının iptali yönünde olabileceği gibi, değiştirilmesi veya tamamen yeni bir çözüm getirilmesi şeklinde de olabilir. Bkz. **Tekinay**, s. 95; **Ayan**, s. 528; **Öktem Çevik**, s. 176.

İptal kararı ile birlikte, kurulun kararı gerek kat malikleri gerekse üçüncü kişiler bakımından geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaktadır<sup>86</sup>.

### 5. Yetkili ve Görevli Mahkeme

Kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılacak davalarda yetkili ve görevli mahkeme anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir (KMK.m.33/f.1).

## VII. SONUÇ

Kat mülkiyeti sisteminin sorunsuz bir şekilde işlemesi ve malikleri mülkiyet hakkından doğan yetkileri kullanabilmeleri kat malikleri kurulunun usulüne uygun bir şekilde alacağı kararlara bağlıdır. Kanun'da kurulun oluşumu, toplanması, karar alma süreci ve alınan kararlara karşı hukuki başvuru yolları düzenlenmiştir. Ancak söz konusu hükümlerin bazı açılardan yetersiz kaldığı, uygulamada görüş ayrılıklarının bulunduğu ve yeniden yapılandırılması gerektiği görülmektedir. Bu nedenle Kat mülkiyeti Kanunu'nda yapılacak bir değişiklikte şu konuların yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir:

- Kurulun sadece kat maliklerinden oluşacağı ve kurula sadece kat maliklerinin katılacağına ilişkin sistem eleştiriye açıktır. Zira bağımsız bölümden yararlanan kişisel ya da sınırlı ayni hak sahipleri katılımları olmadan gerçekleştirilen kurulda alınan kararlar dolayısıyla borç altına girmekte ve bu kararlara karşı itiraz etme hakkına sahip olmamaktadır. Bu nedendir ki, bağımsız bölümden uzun süreli faydalanan kişisel veya sınırlı ayni hak sahiplerinin, kendilerini ilgilendiren konularda bağımsız bölüm maliki yerine kurulda yer almasını sağlayacak ZGB Art. 712o'ya benzer bir yasal düzenlemenin hukuk sistemimiz bakımından da hayata geçirilmesi yerinde olacaktır.

- Bir kişinin birden fazla bağımsız bölüme malik olması halinde, toplantı yeter sayısının "kat maliki sayısına ilişkin çoğunluğu"nun nasıl belirleneceğinin açık bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Malikin her bir bağımsız bölümü için ayrı ayrı mı yoksa malik olduğu bütün bağımsız bölümler için tek bir kişi olarak mı hesaba katılacağına ilişkin tereddütler giderilmelidir.

- Kanun'da kurulun birinci toplantısı için özel bir toplantı yer sayısı öngörülmesine rağmen, ikinci toplantısı bakımından her hangi bir

---

<sup>86</sup> Wermelinger, ZGB Art. 712m, N. 234 .



toplantı yeter sayısı öngörülmemiştir. Bu durum, kurulun ikinci toplantısını hangi yeter sayı ile gerçekleştireceği tartışmasına sebep olmuştur. Söz konusu tartışmanın sona erdirilmesi ve uyuşmazlıkların sonlandırılması bakımından ikinci toplantı yeter sayısının açıkça düzenlenmesi yerinde olacaktır.

- Bağımsız bölümlerden kişisel veya sınırlı aynı hakka dayalı olarak yararlanan kişilerin kurulda alınan kararlar aleyhine iptal davası açma yetkileri bulunmamaktadır. Bu kişilere kendilerini ilgilendiren konularda kurula katılma yetkisi tanınması gerektiği gibi, kurulda alınan kararlara karşı dava açma hakkı da tanınmalıdır.

- Kanun'da "yok" sayılan veya "mutlak butlan" ile hükümsüz kabul edilen kararların iptalinin herhangi bir süreye bağlı olmadan istenebileceğini düzenlemiştir. Ancak Kanun'da hangi kararların "yok" sayılacağı veya "mutlak butlan" yaptırımına tabi tutulacağı açıkça düzenlenmemiştir. Uygulamada ortaya çıkacak farklı kararların önüne geçmek için "yok" sayılan veya "mutlak butlan" ile hükümsüz olan kararların hangi hususlara ilişkin olabileceğine dair kriterlerin oluşturulması yerinde olacaktır.

**KAYNAKÇA**

**Acar** Faruk, 5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 72, Şubat 2008.

**Akipek** Jale G. /**Akıntürk** Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

**Arcak** Ali, Kat Mülkiyeti, Ankara 1973.

**Arpacı** Abdulkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyeti, İstanbul 1984.

**Ayan** Mehmet, Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara 2016.

**Aybay** Aydın/**Hatemi** Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2010.

**Ayyıldız** Güneş, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İBD., C. 80, S. 2, Y. 2008, s. 675-706.

**Breitschmid** Peter/**Jungo** Alexandra, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Erbrecht - Art. 641-977 ZGB, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2016.

**Dural** Mustafa/**Sarı** Suat, Türk Özel Hukuku, C. I, 3. Baskı, İstanbul 2006.

**Ertaş** Şeref, Eşya Hukuku, İzmir 2017 (Ertaş, Eşya).

**Ertaş** Şeref, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 2014 (Ertaş, Şerh).

**Esener** Turhan/**Güven** Kudret, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2017.

**Germeç** Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2008.

**Gözübüyük** Şeref, Yeni Kat Mülkiyeti Sistemleri Hakkında Mukayeseli İnceleme, AD., 1952.

**Gürsoy** Kemal T./**Eren** Fikret/**Cansel** Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984.

**Hatemi** Hüseyin, Medeni Hukuka Giriş, 4. Baskı, İstanbul 2010.

**Karahasan** Mustafa Reşit, Mülkiyet Kat Mülkiyeti Hukuku 3, İstanbul 1999.

**Mardin** Ebul'ula, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948.

**Meier-Hayoz** Arthur/**Rey** Heinz, Berner Kommentar Band/Nr. IV/1/5, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV, 1988.

**Oğuzman** Kemal, *Kat Mülkiyeti Meseleleri ve Hal Çareleri*, Ankara 1958.

**Oğuzman** Kemal/**Barlas** Nami, *Medeni Hukuk*, 15. Baskı, İstanbul 2008.

**Oğuzman** Kemal/**Seliçi Özer/Oktay Özdemir** Saibe, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2016.

**Öktem Çevik** Seda, *Toplu Yapılarda Yönetim*, İstanbul 2010.

**Reisoğlu** Safa, *Kat Mülkiyeti*, Ankara 1967.

**Rey** Heinz /**Maetzke** Lukas, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3. Auflage, 2009.

**Sağlam** İpek, *Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları*, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, II. Cilt, İstanbul 2009, s. 1351-1372.

**Seçer** Yaren, *Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu*, İBD., C. 83, S. 5, Y. 2009, s. 2507-2529.

**Şengül** Mehmet, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul 2011.

**Tekinay** Selahattin Sulhi, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, İstanbul 1991.

**Wermelinger** Amédéo, *Das Stockwerkeigentum Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches* 2. Auflage, 2014.

**Wolf** Stephan/ **Mangisch** Jonas, *Stockwerkeigentum in der Schweiz / III. - VII., 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum Rechtsvergleichendes Symposium an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern vom 12./13. November 2015*, INR - Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis Band/Nr. 18, 2016.