

ÖZEL HUKUK / PRIVATE LAW

Araştırma Makalesi / Research Article

Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Alınmasında Karar Yeter Sayısına Uyulmamasının Hukuksal Sonucu*

Legal Consequence of Non-Compliance With the Quorum in Taking the Decisions of the Board of Condominium

Ömer Faruk ÇELİK**

ÖZ

Bu çalışma, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) hükümlerinde öngörülen karar yeter sayılarına uyulmadan alınan kat malikleri kurulu kararlarının hangi hukuksal sonuçla karşılaşacağı meselesine odaklanmaktadır. Kat malikleri kurulu, KMK m. 30/f. 1 hükmü uyarınca prensip itibariyle oy çokluğu ile karar alır. Bununla birlikte kanunun özel önem attığı bazı hallerde ağırlaştırılmış karar yeter sayıları düzenlenmiştir. Yeter sayılara ulaşılmadan alınan bir kararın müeyyideye maruz kalacağı şüpheden uzaktır. Ancak hangi tür müeyyidenin uygulanacağı hususunda farklı görüş ve içtihatlar söz konusudur. Bu gibi kararlara karşı ilke olarak KMK m. 33/f. 1 hükmüne istinaden iptal davası açılabilir. İptal davası için kısa sayılabilecek hak düşürücü süreler (1 ay ve 6 ay) öngörülmüştür. Buna karşın kararın yok hükmünde yahut kesin hükümsüz olması durumunda sürelere riayet etme mecburiyeti ortadan kalkmaktadır. Fakat KMK hükümlerinde karar yeter sayılarına uyulmaması halinde hangi tür müeyyidenin uygulanacağı düzenlenmemiştir. Bu konuda hem yargı kararlarında hem de doktrinde yeknesaklık bulunmamaktadır. Bu durum, özellikle açılan davanın türü, hak düşürücü sürelerin uygulama alanı bulup bulmayacağı ve bu kararlara istinaden gerçekleştirilen işlemlerin akıbeti meselesinde farklı uygulamalara yol açmaktadır. Çalışmanın amacı, bu sorunu sebepleriyle birlikte ortaya koymakla birlikte hangi tür müeyyidenin hukuka uygun olacağını ve bunun ne tür sonuçlara yol açacağını tespit etmektir.

Anahtar Kelimeler: Kat malikleri kurulu, karar yeter sayısı, iptal davası, hükümsüzlük türleri, yetkisiz temsil.

* Makale gönderim tarihi: 18.07.2023. Makale kabul tarihi: 06.11.2023. Ömer Faruk Çelik, "Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Alınmasında Karar Yeter Sayısına Uyulmamasının Hukuksal Sonucu", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 10, Sayı 2, 2023, s. 545-589, <https://doi.org/10.46547/imuhfd.2023.10.2.8>.

** İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı Öğrencisi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi, <https://orcid.org/0000-0003-1558-3934>, E-posta: ofcelik@fsm.edu.tr.
Çalışma Beyanı: Yazar herhangi bir çıkar çatışması bildirmemiştir.

ABSTRACT

This study focuses on legal consequences of the decisions of the board of condominium owners taken without complying with the decision quorums stipulated in the provisions of the Condominium Ownership Law (CML). Pursuant to Article 30/Par. 1 of the CML, the board of condominium owners takes decisions by majority of votes in principle. However, in some cases where the law attributes special importance, aggravated quorums are also regulated. It is beyond doubt that a decision taken without reaching the quorum will be subject to invalidity. Yet there are different opinions and jurisprudence regarding the type of invalidity to be applied. In principle, an action for annulment may be filed against such decisions pursuant to Article 33/Par. 1 of the CML. Short prescription periods (1 month and 6 months) are foreseen for the annulment action. On the other hand, in the event that the decision is inexistence or null, the obligation to comply with these short periods disappears. However, the provisions of the CML do not regulate the type of invalidity to be applied in case of non-compliance with the quorum. There is no uniformity in both jurisprudence and doctrine on this issue. This situation leads to different practices, especially with regard to the type of lawsuit filed, whether the period of prescription will be applied, and the consequence of the transactions carried out based on these decisions. The aim of this study is to reveal this problem with its reasons, to determine which type of invalidity will be in accordance with the law and what kind of consequences it will lead to.

Keywords: Board of condominium owners, quorum, annulment suit, types of invalidity, unauthorized representation.

Giriş

KMK hükümlerine göre, ana taşınmazın yönetilmesinde üç unsur görev almaktadır. Bunlar; kat malikleri kurulu (Kurul), yönetici ve kurul tarafından kararlaştırılması şartıyla denetçidir¹. Her ne kadar görev paylaşımı anılan üç unsur arasında yapılmışsa da KMK m. 27 hükmünde düzenlendiği üzere en temel işlevi kat malikleri kurulu üstlenmektedir². Kurul hem karar alma hem de yürütme işlevini birlikte görme hakkına ve yetkisine sahiptir³. Kurul, yönetim işlevini aldığı kararlara istinaden yürütür. Kararlar, olağan ve olağanüstü kat malikleri kuru-

1 Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Basım, Barış Yayınevi, İzmir, 2021, N. 2112; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II-Mülkiyet*, 10. Baskı, Adalet, Ankara, 2020, s. 616.

2 Selâhattin Sulhi Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2) (Kat Mülkiyeti)*, İstanbul, 1991, s. 105; Ertaş, N. 2110. Doktrinde kat malikleri kurulu bakımından “organ” teriminin kullanıldığına rastlansa da bu terim, bir tüzel kişiliğin varlığı anlamına gelmemelidir; Kemal Gürsoy, Fikret Eren, Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 1984, s. 457.

3 KMK m. 34/f. 2 hükmüne göre sekizden az bağımsız bölüm bulunan yapılarda yönetici atama zorunluluğunun bulunmaması, bu çıkarımın doğruluğunu ortaya koymaktadır, bakınız (bkz.) Abdulkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim (Yönetim)*, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984, s. 80, dipnot (dn.) 4.

lu toplantılarında alınır. Bu toplantıların düzenlenme usulü, toplanma ve karar alma için gerekli yeter sayılar KMK'da düzenlenmektedir. Buna göre kurul, KMK m. 30/f. 1 hükmüne istinaden, prensip itibariyle oyçokluğu ile karar almaktadır. Bunun yanı sıra, KMK'nın farklı hükümlerinde istisnai ve ağırlaştırılmış karar yeter sayıları da öngörülmüştür⁴. Hatta KMK dışındaki mevzuatta da karar nisabına ilişkin hükümlere rastlanılmaktadır. Bunun en güncel ve önemli örneklerinden birisini 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun⁵ m. 6 hükmü oluşturmaktadır. Anılan hükümde, kentsel dönüşüm olarak adlandırılan süreçte düzenlemede sayılan işlemlerin yapılabilmesi için üçte ikilik çoğunlukla karar alınabileceği öngörülmüştür. İşte anılan tüm bu karar yeter sayılarına erişilmemesine rağmen kurul tarafından bir karar alınmışsa, bu karara karşı KMK m. 33/f. 1 hükmünde sayılan kişiler tarafından iptal davası açılabilir.

Her ne kadar KMK m. 33/f. 1 hükmünde sadece “iptal davası” ifadesi geçiyorsa da esasen bu fıkraya göre açılacak davaların hepsini tür bakımından iptal davası kategorisine dâhil etmek isabetli değildir. Şayet kurul kararına uygulanacak müeyyide türü kesin hükümsüzlük yahut yokluk olursa bu durumda iptal edilebilir bir karardan değil, yokluğu yahut kesin hükümsüz olduğu tespit edilmesi gereken bir karardan bahsedilir. Bir diğer ifadeyle, yokluk veya kesin hükümsüzlükten söz ediliyorsa, açılacak dava türü iptal davası değil, tespit davası olmalıdır⁶. Buna karşın, “iptal edilebilirlik” müeyyidesi uygulanacaksa, açılacak dava türü itibariyle iptal davası olacaktır. İptal davası ise mahiyeti itibariyle inşai davalardandır. İşte bu sebeple karar yeter sayısına aykırılık halinde uygulanacak müeyyide türünün belirlenmesi son derece mühimdir.

Uygulanacak müeyyide türleri arasındaki bir diğer önemli fark ise hak düşürücü sürelerle ilişkindir. Şayet iptal edilebilirlik ve bunun sonucu olarak iptal davası söz konusuysa, kanun koyucu, davanın açılması için KMK m. 33/f. 1 hükmünde 1 ve 6 aylık kısa hak düşürücü süreler öngörmüştür. Fakat yokluk

4 KMK m. 24/f. 2, 42/f. 4, 44/f. 1-a, 45 hükümlerinde oybirliği, KMK m. 28/f. 3 ve 70 hükümlerinde beşte dört oranında ağırlaştırılmış nisap, KMK m. 25/f. 2, 34/f. 4, 41/f. 3, 42/f. 1, 2, 4, hükümlerinde ise sayı ve arsa payı çoğunluğu aranmaktadır. Bununla birlikte, KMK m. 19/f. 2 hükmünde “*bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça*” ifadesi yer almakta olup, bu düzenlemeyi kat malikleri kurulu nisabı olarak değerlendirmemek gerekmektedir. Anılan düzenleme, kurul kararı dışında bir rızadan bahsetmektedir. Söz konusu rıza, somut olayda kat malikleri kurulu kararı şeklinde verilse dahi bu durum, verilen rızaya kat malikleri kurulu kararı niteliği kazandırmaz. Karar şeklinde verilen rızalar, salt rızaya dair irade beyanı niteliğindedir. Aynı yönde bkz. Yargıtay (Yarg.) 18. Hukuk Dairesi (HD.), Esas (E.) 2010/2561, Karar (K.) 2010/9748, Tarih (T.) 29.06.2010. (Metinde paylaşılan Yargıtay kararları ‘Lexpera’ bilgi bankasından alınmış olup, farklı bir kaynaktan yararlanılmış olması halinde ayrıca kaynak gösterilecektir).

5 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 6306, Kabul Tarihi: 16.05.2021, Resmî Gazete (RG) T. 31.05.2012/ Sayı (S.) 28309.

6 E. Tuncay Senyen-Kaplan, “6356 Sayılı Kanun Açısından Sendika Genel Kurulunun İptali Davası”, Ed. Necdet Basa, Sema Uçukhan-Güleç, *Emeğin Hukuk Kurultayı-2*, Ankara, 2016, s. 297.

veya kesin hükümsüzlükten bahsedilecek ise bu durumda davacı, süre şartı olmadan davasını ikame edebilecektir.

Bu çalışmanın konusunu teşkil eden karar nisabına aykırılık halinde hangi tür müeyyidenin uygulanacağı meselesi oldukça tartışmalıdır. Bu hususta başlıca üç görüş bulunmaktadır; yokluk görüşü, kesin hükümsüzlük görüşü ve iptal edilebilirlik görüşü. Savunulan her görüş hem dava türü bakımından hem de neticeleri bakımından farklı sonuçların doğmasına sebep olacaktır. Doktrindeki tartışma bir yana Yargıtay kararlarında da bir yeknesaklık bulunmamaktadır. Yargıtayın kat malikleri kuruluna ilişkin verdiği kararlarda her üç hükümsüzlük türüne hükmettiğine de rastlanılmaktadır. Bu durum öngörülebilir bir uygulamayı imkânsız kıldığı gibi hukuk güvenliğini de zedelemektedir.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, KMK'da yer alan karar nisapları kısa bir şekilde izah edilmeye çalışılacaktır. Ardından ikinci bölümde müeyyide türleri, bu konudaki yargı kararları ve doktrindeki görüşler paylaşılacaktır. Nihayet üçüncü ve son bölümde karar yeter sayısına aykırılık halinde izlenecek yöntem, müeyyide türü ve bunun pratik sonuçları incelenecektir.

I. Kat Mülkiyeti Kanununda Öngörülen Karar Yeter Sayıları

A. Prensip

Kat maliklerinin bir konuda karar alabilmesi için kurul toplantısında KMK'da öngörülen nisaplara uygun çoğunluğa ulaşmış olmaları gerekmektedir. Kat malikleri kurulu, KMK m. 30/f. 1 hükmü gereğince prensip itibariyle oy çokluğu ile karar alır. Hükmün lafzı şu şekildedir; “*Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.*”. Hükmün kaleme alınış biçimi oy çokluğu ifadesinin nasıl anlaşılması gerektiği hususunda birtakım tereddütlere yol açmıştır. Bir görüşe göre, “*oy çokluğu*” ifadesinden toplantıya katılan kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğuna ulaşılması kastedilmektedir⁷. Yani bir diğer ifadeyle, çifte çoğunluk sağlanmalıdır. Bilindiği üzere apartman tipi yapılarda bağımsız bölümlerin arsa payları farklılaşabilmektedir. Fakat arsa payı ne olursa olsun her bağımsız bölüm maliki bir adet oya sahiptir. Arsa payının çoğunluğunun kabule yettiği, buna mukabil malik sayısı bakımından yeterli çoğunluğa ulaşamadığı hallerle karşı karşıya kalınabilir. İleri sürülen bu görüşe göre hem arsa payının hem de malik sayısının birlikte çoğunluğa erişip erişmediğinin hesaplanması gerekir. Malik sayısı bakımından çoğunluğa ulaşılsa dahi arsa payı bakımından çoğunluk sağlanmamışsa gerekli nisaba ulaşamamıştır.

7 İlknur Arslan, Mustafa Kırmızı, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Bilge Yayınevi, İstanbul, 2012, s. 490; Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 768.

Aksi yöndeki görüşe göre ise oy çokluğu ifadesiyle kast edilen yalnızca malik sayısının çokluğudur⁸. Bu ikinci görüşe iştirak etmeyi daha uygun bulmaktayız. Şöyle ki, kanun koyucunun amacı şayet hem arsa payı hem de sayı bakımından çoğunluk olsaydı bu durum açıkça ifade edilebilirdi. Nitekim bu şekilde bir çifte çoğunluk arandığı hallerde kanunda açık hükümler düzenlenmiştir. Örneğin, KMK m. 34/f. 4 hükmüne göre yönetici, kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. Halbuki KMK m. 30/f. 1 hükmünde böyle bir ifade yer almamaktadır. Görüşümüze dayanak teşkil eden bir diğer argüman ise “oy çokluğu” teriminin kullanılmasıdır. Oy hakkına sahip olmanın şartı kat maliki olmaktır. Her kat maliki, KMK m. 31/f. 2 gereğince maliki olduğu her bağımsız bölüm için bir oy hakkına sahiptir. Dolayısıyla “oy” ile “bağımsız bölüm sayısı” arasında doğrudan bir bağ vardır. Ancak bu perspektiften bakıldığında aynı bağın “oy” ile “arsa payı” arasında bulunduğunu söylemek güçtür. KMK m. 30/f. 1 hükmünde “arsa payı” ifadesinin geçmediği de nazara alındığında hükümdeki “oy çokluğu” ifadesinden “yalnızca malik sayısının oy çokluğu” anlamının çıkarılabileceğini düşünmekteyiz.

Bu noktada başka bir meseleyi daha izah etmek gerekir. KMK ilk toplantıdaki karar yeter sayısı için KMK m. 30/f. 1 hükmünde “oy çokluğu”, ikinci toplantıdaki karar yeter sayısı için ise KMK m. 30/f. 2 hükmünde “salt çoğunluk” terimlerini kullanmıştır⁹. Esas itibariyle kanaatimizce her iki terim de aynı anlama gelmektedir. Buna göre, “oy çokluğu” yahut “salt çoğunluk” oy kullanan kişi sayısının yarısından fazlasıdır¹⁰. Örneğin, toplantıya veya oylamaya katılanların sayısı 100 ise 51 oy; katılanların sayısı 101 ise yine 51 oy ile karar alınabilir¹¹. Kanun metinlerinin terim birliği sağlanmış şekilde yasalaşması, öngörülebilir, tutarlı ve tartışmadan olabildiğince uzak bir uygulama için önem arz etmektedir. Bu bakımdan kanun koyucunun aynı anlamı karşılayacak iki farklı terimi bir arada tercih etmesi, kanaatimizce isabetli olmamıştır.

8 İpek Sağlam, “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, II. Cilt*, Vedat, İstanbul, 2009, s. 1356; Ahmet Nar, “Kat Malikleri Kurulu”, *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 22, Sayı 1-2, 2018, s.172.

9 Mehmet Şengül, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, On İki Levha, İstanbul, 2011, s. 522. Adalet Komisyonu tarafından benimsenen ve Hükümet tarafından teklif edilen metinde “oy çokluğu” yer almasına rağmen genel kuruldaki görüşmeler neticesinde fıkra hükmünde “salt çoğunluk” ifadesi kendisine yer bulmuştur, bkz. Orhan Yılmaz, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 82, Sayı 1, 2008, s. 24.

10 Arpacı, *Yönetim*, s. 142; Nar, s. 172.

11 Örnek için bkz. Halûk Nami Nomer, *Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008, s. 41. Benzer görüşte bkz. Seda Öktem-Çevik, *Toplu Yapılarda Yönetim*, On İki Levha, İstanbul, 2010, s. 129-130. Dernekler bakımından bkz. Ergun Özsunay, *Medeni Hukukumuzda Tüzel Kişiler*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1982, s. 201-202.

B. Ağırlaştırılmış Karar Yeter Sayıları

Kural oy çokluğu ile karar alınması olsa da KMK m. 30/f. 3 hükmünün açtığı yolla kanunda farklı nisapların düzenlendiği görülmektedir. Kanun koyucu, özel önem atfettiği konularda ağırlaştırılmış nisaplar ve hatta bazı konularda oybirliği şartı aramaktadır. Oy birliğinden kasıt, toplantıya katılanların oy birliği değildir. Oy birliği, ana taşınmazda yer alan tüm bağımsız bölümlerin maliklerinin onay vermesi ile oluşur¹². Özellikle ana taşınmaz üzerindeki önemli tasarruflar için kat maliklerinin oybirliği ile karar almasını şart kılınmıştır. Örneğin, KMK m. 24/f. 2 hükmüne göre kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gözüken bağımsız bölümde sinema, tiyatro, dükkân vb. açılabilmesi için oybirliği ile karar alınması gerekmektedir. Yine KMK m. 42/f. 4, m. 44/f. 1 ve m. 45 hükümlerinde karar alma nisabı olarak oybirliği düzenlenmiştir.

KMK bazı meselelerde ise beşte dörtlük ağırlaştırılmış bir nisap aramıştır. Söz gelimi, yönetim planının değişmesi için KMK m. 28/f. 3 uyarınca beşte dörtlük bir çoğunluk aranır. Bu maddelerde aranan çoğunluk, tüm kat maliklerinin beşte dördünün onayı ile sağlanır. Yoksa toplantıya katılanların beşte dördünün onay vermesi yeterli olmaz. Yine KMK m. 19/f. 2, m. 70, Ek Madde 4 hükümlerinde de beşte dörtlük nisap aranmaktadır.

6306 S.K. m. 6 hükmünde üçte ikilik bir çoğunluk arandığından daha evvel bahsedilmişti¹³. Her ne kadar hükmün kapsamına giren konular, KMK'da oybirliği aranan hallerden daha mühim meseleleri içeriyor ise de kamu sağlığı ve güvenliğinin mülkiyet hakkına nazaran görece üstün görülmesi yönündeki mülahaza nedeniyle oybirliğinden daha düşük bir nisap öngörüldüğünü düşünmekteyiz¹⁴.

Bazı hâllerde ise karar nisabı çifte çoğunluk olarak belirlenmiştir. Karar alınabilmesi için kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı bakımından salt çoğunluğunun olumlu oyu gerekmektedir. Örneğin, KMK m. 34/f. 4 uyarınca yönetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile belirlenir. KMK m. 25/f. 2, m. 41/f. 3, m. 42/f. 1, m. 42/f. 2, m. 42/f. 4, m. 72/f. 2 hükümlerindeki

12 Arpacı, Yönetim, s. 154-155; Nihat İnal, *Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi*, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 318. Yarg. 5. HD., E. 1971/323, K. 1971/992, T. 11.02.1971 (Ali Arcak, *Kat Mülkiyeti*, Seçkin Yayıncılık, 1988, s. 866'dan naklen).

13 Bkz. "Giriş".

14 Ülkemizin bir bölümünün deprem kuşağında, büyük kısmının ise olası afetlerin gerçekleşme alanında olduğu düşünüldüğünde, üçte ikilik çoğunluğun dahi ağır bir nisap olduğunu, bu çoğunluğun uygulamada özellikle toplu yapılarda karar alınmasını güçleştirdiğini düşünmekteyiz. Mülkiyet hakkına aşırı bir müdahaleden kaçınarak kentsel dönüşüm sürecinin karar mekanizmalarını hızlandıracak değişikliklerin yapılması isabetli olacaktır. Afet riski altındaki yapılarda kamu sağlığı ve güvenliği düşüncesinin ağır basması gerektiğini, bu yönde hareket edilirken suistimale yol açılmamasına dikkat edilmesi çekincesiyle birlikte önemle ifade etmek isteriz.

düzenlemeler çifte çoğunluk aranan diğer hâllerdendir.

Tüm bu karar yeter sayıları dışında, yönetim planında da özel karar yeter sayıları belirlenmiş olabilir. Bu konuda önceden bir belirleme yapmak mümkün değildir. Zira bu husus kat maliklerinin takdirine bırakılmıştır. Bununla birlikte yönetim planında belirlenmiş olan karar yeter sayılarının KMK'daki emredici hükümlere uygun olması gerektiği de unutulmamalıdır.

II. Karar Yeter Sayısına Erişilmeden Alınan Kat Malikleri Kurulu Kararlarına Uygulanacak Müeyyidenin Belirlenmesi

A. Sorunun Ortaya Konması

Kat malikleri kurulu, tüzel kişiliği bulunmayan şahıs topluluklarından¹⁵. Kurulun kararları ise mahiyeti itibarıyla hukuki işlem olarak kabul edilmektedir¹⁶. Önceki kısımlarda da bahsedildiği üzere yeter sayısına ulaşılmadan alınan karar, bu hukuki işlemin geçerliliğini zedelemekte ve hatta ortadan kaldırmaktadır. İşbu hukuka aykırılığa karşı dava açma hakkı KMK m. 33/f. 1 hükmünde düzenlenmiştir. Bu davayı açma hakkı münhasıran kat maliklerine tanınmıştır¹⁷. Bu dava, KMK Ek madde 1 hükmü uyarınca taşınmazın

15 Nomer, s. 13; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Mülkiyet), 7. Baskı, Yetkin, Ankara, 2023, s. 168; Hikmet Gökmar, *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1991, s. 377. Kurulun tüzel kişiliği bulunmadığından ne davacı ne de davalı sıfatını haiz olabilir. Bu sebeple kurulun dava ve taraf ehliyeti bulunmadığı Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir, bkz. Yarg. Hukuk Genel Kurulu (HGK), E. 2017/260, K. 2018/1931, T. 13.12.2018; Yarg. HGK, E. 2017/689, K. 2017/1686, T. 13.12.2017.

16 Ahmet Kılıçoğlu, *Medeni Hukuk*, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 4. Bası, Turhan, Ankara, 2021, s. 45; Nomer, s. 15.

17 Kat maliki olmayanlar iptal davası açamazlar, bkz. Yarg. 18. HD, E. 2003/5105, K. 2003/6206, T. 09.09.2003 (Yargıtay Kararları Dergisi, Cilt 29, Sayı 12, 2003, s. 1861). Yönetici dahi, yöneticilik sıfatına dayanarak iptal davası açamaz. Ancak yönetici aynı zamanda kat maliki ise, bu sıfatla dava açabilir, bkz. Amédéo Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches*, 2. Auflage, Schulthess, Zürich, 2014, Artikel (Art.) 712m, N. 224. Doktrinde ERTAŞ ise kararın iptalini kat malikleri dışında bağımsız bölümü devamlı olarak kullanan ve kararların iptalinde özel bir yararı bulunan kişilerin de dava açabileceğini ileri sürmektedir, bkz. Ertaş, N. 2142. Kanaatimizce KMK m. 33/f. 1 hükmünden böyle bir sonuç çıkarılamaz. Hüküm, dava açma hakkını yalnızca kat maliklerine tanımaktadır. AYAN ise dava açma hakkının sadece kat maliklerine tanındığını kabul etmekle birlikte, bağımsız bölümü bizzat kullanan kiracı veya oturma hakkı sahibinin alınan kararlardan doğrudan etkilendiğini, bu sebeple anılan kişilere de dava açma hakkı tanıyacak yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulduğunu vurgulamaktadır, bkz. Ayan, s. 632-633. Nitekim Yarg. 20. HD., E. 2019/3269, K. 2019/6235, T. 04.11.2019 ilamında özel bir çıkarı bulunması halinde kiracının, oturma hakkı sahibinin veya bağımsız bölümden başka bir nedene dayanarak sürekli biçimde faydalanan kişilerin de hâkimin müdahalesini isteyebileceklerine hükmedilmiştir. Yargıtay'ın bağımsız bölümden faydalananlar lehine bu şekilde bir karar vermiş olması, hak arama özgürlüğü çerçevesinde makul gözükse de yasa hükmüne açıkça aykırıdır. Bize göre de olması gereken hukuk bakımından böyle bir hakkın tanınması, sınırları ve şartlarının belirtilmesi kaydıyla makuldür. Fakat olan hukuk bakımından anılan kişilerin aktif husumetinin bulunduğunu kabul etmek mümkün değildir.

bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde görülür. Böylece hem yetkili hem de görevli mahkeme yasada belirlenmiştir. Bununla birlikte, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 37 hükmü ile değiştirilen 18/B maddesinin 1. fıkrasının "c" bendine göre Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar, dava şartı arabuluculuk kapsamına dâhil edilmiştir. Bu düzenleme 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu düzenleme, uyuşmazlık çeşitleri bakımından bir ayırım gözetmeden tüm uyuşmazlıkları dava şartı arabuluculuk kapsamına almıştır. Bu doğrultuda çalışmamızın konusunu teşkil eden kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava yoluna başvurulması da prensip itibariyle arabuluculuk şartına tabi olacaktır. Tüm uyuşmazlık türlerinin dava şartı arabuluculuk kapsamına dâhil edilmesi, özellikle husumet, taraf teşkili ve konu bakımından elverişli olmama hususlarında eleştirilebilir bir düzenlemedir. Lakin bu düzenlemenin değerlendirilmesi çalışmamızın kapsamını aşacağından, hatta başka bir çalışmanın konusunu oluşturacağından yürürlüğe girdiğini ifade etmekle yetinmekteyiz.

Karar yeter sayısına aykırılık halinde açılacak davanın KMK m. 33/f. 1 hükmüne istinaden ikame olunacağı açıktır. Hükümde üç türlü müeyyideden bahsedilmektedir; iptal edilebilirlik, kesin hükümsüzlük ve yokluk¹⁸. Fakat hem anılan hükümde hem de KMK'nın nisaba ilişkin diğer hükümlerinde, nisaba aykırılık halinde hangi müeyyidenin uygulanacağına dair açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde olduğu gibi Yargıtay uygulamasında da bu konuda bir yeknesaklık bulunmamaktadır. Yargıtay'ın her üç tür müeyyideye de hükmettiği kararları bulunmaktadır. Her ne kadar üç türlü müeyyideden bahsediliyor ise de sonuçları bakımından bir nüans hariç¹⁹ yokluk ve kesin hükümsüzlük benzer olduğundan, konumuz yönünden iptal edilebilirlik ile geri kalan iki müeyyide türü şeklinde sınıflandırma yapmakta bir sakınca bulunmamaktadır.

Müeyyide türünü tespit etmek özellikle üç yönden önemlidir: açılacak davanın türü, hak düşürücü sürenin uygulanıp uygulanmayacağı ve geçersiz karara

18 Bu konuda "hükümsüzlük" terimi yerine "müeyyide" terimini kullanmayı uygun bulmaktayız. Zira "iptal edilebilirlik" ve "kesin hükümsüzlük", hükümsüzlük sınıflandırmasında yer alan türler olsa da "yokluk" bunlardan ayrı olarak değerlendirilmelidir. Yokluk durumunda hukuk alanında mevcut bir hukuki işlemde bahsedilemeyeceği için böyle bir işlem bakımından ayrıca hükümsüzlük değerlendirmesi yapmaya gerek bulunmamaktadır, bkz. Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Borçlar Hukukuna Giriş - Hukuki İşlem – Sözleşme (Borçlar), C. I, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4 üncü Bası'dan 7 inci Tıpkı Bası, Filiz, İstanbul, 2017, s. 580, N. 1.*

19 Söz konusu nüans, kesin hükümsüzlüğün sonradan ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması yasağının ihlali teşkil ettiği duruma ilişkin olup, bu hususa ilişkin daha geniş açıklamalar ileriki bölümlerde yapılacaktır.

istinaden yapılan işlemlerin akıbeti. Şöyle ki, mutlak butlan yahut yokluk söz konusuysa açılacak davanın türü tespit davası olacak, buna karşı iptal edilebilirlik söz konusuysa tür bakımından inşaî dava kuralları cari olacaktır. Bu noktada KMK m. 33/f. 1 hükmünün metnine de değinilmelidir. Hükmün ilk cümlesi, “*Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.*” şeklindedir. Cümlelerin sonunda yer alan “*kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz*” ifadesinin yer bakımından hatalı olduğunu düşünmekteyiz. Çünkü bu ibare, yokluk ve mutlak butlan hallerinde açılacak davanın niteliğinin de olarak iptal davası olacağı izlenimini uyandırmaktadır. Fakat yok hükmünde yahut kesin hükümsüz bir karara karşı iptal davası açılması hukuk tekniği bakımından isabetsizdir. Böyle durumlarda açılacak dava, nitelik itibariyle tespit davasıdır. Bu nedenle, hükümdeki cümlelerin sonuna böyle bir ibarenin eklenmiş olması isabetli değildir. Cümle sonundaki ifadenin ayrılarak yeni bir cümle olarak kurgulanması, bu hallerde açılacak tespit davası bakımından süre koşulu aranmayacağı belirtilmesi isabetli olacaktır.

İkinci önemli sonuç ise hak düşürücü sürelerle ilişkindir. Hak düşürücü süre bakımından ise yine ikili bir ayırım yapmak gerekecektir. Şayet nisaba aykırılığa, iptal edilebilirlik yaptırımını uygulanacak ise bu durumda hükümde öngörülen hak düşürücü sürelerle riayet edilmelidir. Toplantıda alınan karara aleyhte oy kullanmak şartıyla²⁰ karar tarihinden itibaren 1 ay, toplantıya katılmayanların

20 Yargıtay’a göre, aleyhte oy kullanmadan yalnızca “ihtirazi kayıt” konulması dava açmak için yeterli olmaz. Toplantıya katılan malikin karar aleyhine dava açabilmesi için alınan kararın aleyhinde oy kullanması ve aleyhte oy kullanma sebebini belirtmesi gerekir. Bir kararda; “...davacının toplantıya katıldığı ve kararların tamamının oybirliği ile alındığı, davacının sadece “*itirazi kaydı şartı ile*” şerhi ile toplantı tutanağını imzaladığı, alınan kararların yok hükmünde veya mutlak butlanla geçersiz olmadığı anlaşıldığına göre yukarıda anılan Yasa maddelerine göre alınan kararlara aykırı oy kullanmayıp alınan kararlara karşı itiraz sebeplerini açıkça belirtmeksizin imzalayan davacının dava açma hakkı bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yerinde olmayan gerekçeyle kabulüne karar verilmesi...” şeklinde hüküm tesis edilmiştir, bkz. Yarg. 18. HD., E. 2014/16228, K. 2015/12775, T. 16.09.2015.

Benzer yönde alınan bir başka kararda ise “*Dosyadaki bilgi ve belgelerin, özellikle iptali istenen 20.03.2011 tarihli kat malikleri kurulu kararının incelenmesinde, davacıların sözü edilen kat malikleri kurulu toplantısına katıldıkları, hazirun cetvelini imzaladıkları, alınan kararlara yönelik olarak bir itirazda bulunmuşlarsa da bu itirazlarının muhalefet niteliğinde kayda geçirdiğine dair bilgi ve belgeye rastlanılmamıştır. Bu durumda yukarıda açıklanan Yasanın*

kararı öğrenmesinden itibaren 1 ay ve her halükârda karar tarihinden itibaren 6 ay içerisinde dava açılması şarttır. Hâkim tarafından hak düşürücü sürele- re uyulup uyulmadığı re'sen nazara alınır. Bu süreye uyulmadan açılan davalar reddedilir²¹. Buna karşın karar batıl yahut yok hükmünde ise hak düşürücü süre- lere uyulması beklenmez. Kural olarak kat malikleri her zaman dava açabilirler.

Müeyyide türünün belirlenmesine bağlı olarak sonucu değişebilecek üçüncü husus ise, hükümsüz karara istinaden kat malikleri kurulu yahut yöneticinin doğrudan yaptıkları veya üçüncü kişilerle yapmış oldukları hukuki işlemlerin nasıl etkileneceğidir. Bu esasen müeyyide türünün kararı nasıl etkilediğiyle alakalı bir meseledir. Yokluk halinde, ortada kurucu unsurları bulunmayan, dolayısıyla hukuk aleminde varlık kazanamayan bir karar söz konusu olduğun- dan yapılan işlemler yetki yönünden dayanaksız kalacaktır. Kesin hükümsüz- lük halinde ise bir karar bulunuyor olsa da baştan itibaren geçersizdir, bir diğer ifadeyle ölü doğmuştur. Bu durumda kesin hükümsüz karara istinaden yapılan işlemler de bu geçersizlikten etkilenecektir. Yalnız bu hususta kesin hükümsüz- lüğün ileri sürülmesi her durumda haklı görülmeyebilir. Kesin hükümsüzlüğün ileri sürülmesi şayet hakkın kötüye kullanılmasını yasaklayan TMK m. 2/f. 2 hükmüne aykırılık teşkil ediyorsa, artık bu yöndeki iddia dinlenmeyecektir²². Bir diğer ifadeyle, butlan etkisiz kalacaktır²³. Bu yönüyle, sonuçları bakımın-

şartlarına uyulmadığı anlaşıldığından açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, ye- rinde olmayan gerekçelerle 20.03.2011 tarihli kat malikleri kurulu toplantısının iptaline karar verilmesi doğru görülmemiştir.” şeklinde hüküm kurulmuştur, bkz. Yarg. 18. HD., E. 2014/8745, K. 2014/11094, T. 23.6.2014.

Kanaatimizce bu yaklaşım hak ihlalleri gibi ağır neticelere yol açabilecek niteliktedir. Gerçekçi olmak gerekirse, ülkemizdeki kat malikleri kurulu toplantılarında muhalif oy kullanılması duru- munda, bunun gerekçeleri ile tutanağa geçirilmesi birçok sebepten ötürü kolay değildir. Toplantıyı yöneten divan başkanının her muhalif oyun gerekçesini dinleyip bunu not alması bazı hallerde pratik olarak da mümkün olamamaktadır. Özellikle günümüzde inşa edilen ve bağımsız bölüm sayıları yüzleri aşan toplu yapılarda pratik bakımdan böyle bir uygulama yapılması gerektiği kabulüyle hareket etmek gerçekçi olmayacaktır. Toplanma ve karar nisaplarında dahi birçok usul- süzlüklerin gerçekleştiği toplantılarda bu şartı aramak, hak arama özgürlüğünü kısıtlar nitelikte olabilir. En azından ihtirazi kayıt ileri sürerek çekincelerini bir şekilde belirtebilmiş olan kat ma- liklerinin dava açmasının önüne geçilmemesi gerektiğini düşünmekteyiz.

21 “Somut olayda; iptali istenen 22.09.2013 tarihli kat malikleri kurulunca alınan kararların aidaat be- lirlenmesine ilişkin olduğu, bu tür kararların yasanın belirlediği bir ve altı aylık sürelerle tabi oldu- ğu, davacının kat malikleri kurulu toplantısına bizzat katıldığı, apartmanda ısı pay ölçer sistemine geçilmesini istediği ve bu nedenle alınan kararları muhalefet şerhiyle imzaladığı, bu durumda ka- rar tarihi itibarıyla bir aylık sürede dava açması gerekirken bu süreyi geçirdikten sonra 13.11.2013 da açtığı anlaşılmaktadır. Açıklanan nedenlerle mahkemece davanın süre yönünden reddi gerekir- ken kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yarg. 18. HD., E. 2015/3282, K. 2015/16702, T. 18.11.2015. Aynı yönde Yarg. 18. HD., E. 2014/20318, K. 2015/9062, T. 01.06.2015; Yarg. 18. HD., E. 2014/16222, K. 2015/4771, T. 31.03.2015; Yarg. 18. HD., E. 2014/14840, K. 2015/2116, T. 16.02.2015.

22 Bu hususta genel bilgi için bkz. Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 326, N. 20 ve devamı (vd.).

23 Şekle aykırılığın hakkın kötüye kullanılması biçiminde ileri sürülmesi halinde butlanın etkisiz kalacağı yönünde bkz. Yarg. 12. HD., E. 1991/7217, K. 1991/10901, T. 02.12.1991.

dan kesin hükümsüzlük ile yokluk müeyyideleri ayrılmaktadır²⁴. Son müeyyide türü ise iptal edilebilirliktir. İptal edilebilirlik halinde ise mahkeme kat malikleri kurulu kararının iptaline hükmeder. İptal kararına kadar geçerli bir kararın varlığından bahsedilir²⁵. İptal kararı, niteliği itibariyle inşai bir etkiye sahiptir²⁶. Kararın iptaline hükmedilmesi ve bu hususun kesinleşmesi ile birlikte kararlar geçersiz hale gelirler. Bu hükmün geçmişte yapılan işlemleri nasıl etkileyeceği ise yapılan işlemin niteliğine göre değişiklik gösterebilecektir²⁷.

Çalışmanın bundan sonraki bölümünde, nisaba aykırı kararlara uygulanacak müeyyidenin türü meselesi doktrindeki görüşler ve yargı içtihatları çerçevesinde incelenecektir.

B. Karar Yeter Sayısına Aykırılığın Yokluğa Sebep Olacağı Görüşü

Bir hukuki işlemin temelinde, o hukuki işlemi doğuran irade beyanı bulunmaktadır. Hukuki işlemin hukuk alanında mevcudiyet kazanması için kurucu unsur olan irade beyanının varlığı elzemedir. Aksi takdirde söz konusu olduğu iddia edilen işlemin var olmadığı sonucuna ulaşılır. Bu halde de hükümsüzlük tartışması yapmanın gereksiz olacağı söylenebilir²⁸. Zira hükümsüzlük tartışması yapılabilmesi için bundan evvel bir ön şart olarak hukuki işlemin varlığının tespiti gerekmektedir.

24 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 518, N. 2; Nomer, s. 61-62. Moroğlu, aynı görüşte olmakla birlikte “hakkın kötüye kullanılması” yerine “dürüstlük kuralı” kavramını tercih etmiştir, Erdoğan Moroğlu, *Anonim Ortaklıkta Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü*, Güncellenmiş Doku-zuncu Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2020, s. 37. Her dürüstlük kuralına aykırılığın aynı zamanda hakkın kötüye kullanılması teşkil etmesinin şart olmadığı nazara alındığında hakkın kötüye kullanılması kavramı tercihinin daha isabetli olduğu kanaatindeyiz. “Dürüstlük kuralı” ile “hakkın kötüye kullanılması yasağı” arasındaki bağlantı ve görüşlerin özeti için bkz. Nami Barlas, “Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medenî Kanunundaki Düzenlenme Tarzı ve Eleştirisi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Cilt 55, Sayı 3, 1997, s. 192, dn. 1.

25 Moroğlu, s. 28. “Yokluk nedeniyle iptali istenen 07.09.2009, 04.08.2010, 13.07.2011 ve 28.12.2011 tarihli kat malikleri genel kurul toplantısında alınan kararların tamamı yok hükmünde veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar olmayıp iptal edilinceye kadar geçerli olan kararlardandır.” Yarg. 18. HD., E. 2014/14553, K. 2015/2224, T. 17.02.2015.

26 Nomer, s. 193.

27 Nomer, s. 198 vd. Anonim ortaklıklar bakımından bkz. Moroğlu, s. 336-337. Yazara göre, seçilen yönetim kurulunun görevde bulunduğu süreçte iyiniyetli üçüncü kişilerle temsil yetkisi çerçevesinde gerçekleştirdiği hukuki işlemler bakımından sonradan seçime ilişkin kararın iptal edilmesi halinde, bu iptal kararı geçmişe etkili olmayacaktır. Zira böyle bir durumda iyiniyetli üçüncü kişilerin yönetim kurulu üyelerinin yetkileri konusunda yarattıkları hukuki görünüşe güvenleri haklı olarak korunur. Seçilen yönetim kurulu üyelerinin tescil edilmiş olmasının, üçüncü kişiler nezdinde bir hukuki görünüş yarattığını ve ortaklığın bu görünüş ile bağlı tutulmasının ticaret hukuku ilkesi olduğunu ifade etmektedir, bkz. Moroğlu, s. 86-87. Burada yorum yapılırken anılan görüşün ticaret hukuku ilkelerine göre temellendirildiği, KMK'nın ise amaç bakımından ticaret hukukundan farklı bir noktada olduğu unutulmamalıdır.

28 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 356, N. 19.

Yokluk müeyyidesine ilişkin doktriner tartışmalar²⁹ bir yana çalışma konumuz bakımından irdelenen mesele, karar nisabına ulaşmamasına rağmen alınan kat maliki kurulu kararının yok hükmünde sayılıp sayılamayacağıdır. Doktrinde oldukça taraftar bulan bir görüşe göre, karar yeter sayısına ulaşılamamış olması durumunda, yaptırım türlerinden yokluk gündeme gelecektir³⁰. Zira böylesi bir durumda kurulun iradesinin oluşmayacağı³¹, olumlu yahut olumsuz bir kararın varlık kazanamayacağı ileri sürülmüştür³².

Yokluk görüşünün ulaştığı sonuca göre, karar yeter sayısına ulaşamamışsa, açılacak davanın türü iptal davası/inşai dava değil, yokluğun tespiti davasıdır. KMK m. 33/f. 1 hükmü uyarınca, kat malikleri kurulu kararı yoklukla malul ise bu karar için süre sınırlaması olmaksızın sulh hukuk mahkemesinde dava açılabilir. Yokluğun tespitinin talep edilebilmesi için toplantıya katılmak, olumlu yahut olumsuz oy kullanmak şartı aranmamaktadır.

Yargıtay içtihatları incelendiğinde, Yargıtay'ın yokluk görüşünü benimsediği kararlar olduğu gibi benimsemediği kararlara da rastlanılmaktadır. Müeyyide türleri arasında hangisinin tercih edileceğine ilişkin tartışmanın yapıldığı az sayıda karardan yeni tarihli olan bir Hukuk Genel Kurulu kararında, karar nisabına aykırılığın yokluk yaptırımına tabi tutulacağına ilişkin görüşün kurulun

29 Yokluk ile kesin hükümsüzlüğün evlenme dışında bir farkı olmadığı görüşü için bkz., Turhan Esener, *Borçlar Hukuku I-Akitlerin Kuruluşu ve Geçerliliği* (Borçlar), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1969, s. 213; Muvazaah sözleşmelerin yok hükmünde sayılacağı hususunda bkz. Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 581, N. 2. Taşınmaz satışı gibi resmi şekil gerektiren hallerde şeklin kurucu unsur olduğu, bu nedenle şekle aykırılığın yokluğa sebep olacağı hususunda bkz. Max Keller, Christian Schöbi, *Das Schweizerische Schuldrecht, Band I, Allgemeine Lehren des Vertragsrecht*, 3. Auflage, Helbing Lichtenhahn, Basel, 1988, s. 26. Bu husustaki genel tartışmalar için bkz. Nomer, s. 61-62.

30 Arpacı, *Yönetim*, s. 172-176; Sağlam, s. 1368, dn. 57; Şengül, s. 583-584; Güneş Ayyıldız, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni", *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 80, Sayı 2, 2006, s. 697; Nar, s. 184; Öktem-Çevik, s. 131.

31 Arpacı, *Yönetim*, s. 174.

32 Johannes Baltzer, *Der Beschluss als rechtstechnisches Mittel organschaftlicher Funktion im Privatrecht*, Grote, Köln und Berlin, 1965, s. 85. Dernek genel kurul kararları bakımından aynı görüşe bkz. Zafer Saka, *Dernekler Hukuku*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 149. Anonim ortaklıklar hukuku bakımından aynı görüşte Hans Michael Riemer, *Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht*, Stämpfli, Bern, 1998, N. 277; Reha Poroy, Ünal Tekinalp, Ersin Çamoğlu, *Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku*, Güncelleştirilmiş 12. Baskı, Vedat, İstanbul, 2010, N. 721; Hayri Domaniç, *Anonim Şirketler Hukuku ve Uygulaması, TTK Şerhi II*, Temel Yayınları, 1998, İstanbul, s. 883; Fahiman Tekil, "Yokluk Hükümsüzlük ve İptal Edilebilirlik Sorunları", *Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2000, s. 1098; Halil Arslanlı, *Anonim Şirketler, II, Anonim Şirketin Organizasyonu*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1959, s. 66; Oğuz İmregün, *Anonim Ortaklıklar*, 4. Baskı, Yasa, İstanbul, 1989, s. 149-153; İsmail Kırca, *Anonim Şirketler Hukuku Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü*, 2. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2017, s. 10.

çoğunluğu tarafından benimsenmediği görülmektedir³³. Fakat yokluk görüşünün kurulun çoğunluğu tarafından neden benimsenmediği karar metninden anlaşılammaktadır. Buna karşın, anılan kararda yokluk yaptırımını savunan karşı oy gerekçesi detaylı olarak sunulmuş olup şöyledir; “Yönetici seçimine ilişkin 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. Yokluk yaptırımına ilişkin bir kararın iptali için dava açılmasında hukukî yararın bulunmadığı düşünülebilir ise de yokluk durumunun varlığı konusunda düşülen ihtilaf nedeniyle de kat malikleri arasında uyuşmazlık çıkması mümkün olduğundan alınan yönetici seçimi kararının yok hükmünde olduğunun tespiti için dava açılabilceğinin kabulü gerekir.” Karşı oy hem dayanılan hukuki sebepler hem de sonuçlar bakımından doktrinde ileri sürülen “yokluk” görüşü ile uyumludur.

HGK kararının aksine, Yargıtay’ın daha eski tarihli bazı kararlarında nisaba uyulmamasının yaptırımının yokluk olduğuna hükmedilmiştir. Örneğin bir kararda KMK m. 42 hükmünde aranan nisaba aykırı alınan kararın yok hükmünde olacağı, bu nedenle süre koşulu aranmadan davanın açılabilceği yönünde hüküm tesis edilmiştir³⁴. Buna benzer birçok karar bulunmaktadır³⁵. Dolayısıyla Yargıtay’ın bu hususta kesin bir tutum sergilediğini söylemek güçtür. Bununla birlikte en güncel tarihli HGK kararında yokluk görüşünün benimsenmediğini tekrar anımsatmak gerekmektedir.

Her ne kadar amaç bakımından ve yapısal olarak eş olmasa da bu meselede tüzel kişilerin genel kurul organlarına ilişkin görüş ve içtihatları incelemenin

33 Yarg. HGK, E. 2019/34, K. 2022/654, T. 17.05.2022.

34 “42. maddesinde ise “Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır.” hükmü yer almaktadır. Buna göre iptali istenen kat malikleri kurulu kararı nitelikli çoğunlukla alınması gerekli bir karar olup, yasanın aradığı koşulları taşımaması halinde yok hükmünde bir karar olacağından süre koşulu aranmaz.” Bkz. Yarg. 18. HD., E. 2013/19750, K. 2014/4538, T. 13.03.2014, www.karararama.yargitay.gov.tr, Erişim Tarihi: 04.06.2023.

35 Yarg. 18. HD., E. 2014/16826, K. 2014/15793, T. 10.11.2014; Yarg. 18. HD., E. 2013/16525, K. 2014/2178, T. 13.02.2014; Yarg. 18. HD., E. 2013/15913, K. 2014/554, T. 16.01.2014, www.karararama.yargitay.gov.tr, Erişim Tarihi: 04.06.2023.

de fikir verebileceğini düşünmekteyiz. Anonim ortaklıklarda ve kooperatiflerde Yargıtay'ın yokluk görüşünü daha çok benimsediği anlaşılmaktadır³⁶. Bu yöndeki kararları da değerlendiren ZENGİN, Yargıtay'ın anonim ortaklıklardaki “yokluk” görüşünün artık kabul edilen görüş olduğunu ileri sürmektedir³⁷. Kooperatif genel kurulunda toplantı nisabının sağlanmasına rağmen karar nisabının sağlanmadığı bir duruma ilişkin kararda “...*Dava, davalı kooperatif genel kurulunun kararlarının iptali istemine ilişkindir. Genel kurula gelip, muhalefet şerhini yazdırmayan davacıardan Cevdet ve Bilal bakımından, davanın gündemin 8'inci maddesi altında, yapılan anasözleşme değişiklikleri yönünden de reddi doğru olmamıştır. Zira sözleşmenin 63'üncü maddesine göre, anasözleşme değişikliği için katılanların 2/3'ünün olumlu oyu gerekmektedir. Somut olayda, toplantı nisabı var ise de 2/3 çoğunluk sağlanmış olmakla anasözleşme değişikliğine ilişkin alınan kararları yok hükmünde olup, muhalefet şerhi olmasa da davacıların dava hakkı vardır...*” şeklinde hüküm tesis edilmiştir³⁸.

Kat malikleri kuruluna amaç bakımından benzer olmasa da dernek genel kuruluna dair kararlara da göz atmakta fayda vardır. Nitekim mehz İsviçre Medeni Kanunu'nda kat malikleri kurulu kararları bahsinde derneklere atıf yapılmaktadır³⁹. Dernekler bakımından da karar yeter sayısına ulaşılamaması halinde yokluk yaptırımının uygulanacağı ileri sürülmektedir⁴⁰.

C. Karar Yeter Sayısına Aykırılığın Kesin Hükümsüzlüğe Sebep Olacağı Görüşü

Bir hukuki işlemin kesin hükümsüz olması, kurucu unsurların mevcut ol-

36 Yarg. 11. HD., E. 2005/9997, K. 2006/2773, T. 17.03.2006. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir; “*Buna göre davalı şirketin kuruluşu sırasında yürürlükte olan TTK'nun 388 nci maddesi ile ilk iki fıkrada gösterilen ağırlaştırılmış toplantı ve karar nisapları dışında diğer anasözleşme değişikliklerinin ilk toplantıda şirket sermayesinin en az 3/4'ünün, ikinci toplantıda yarısının, üçüncü toplantıda ise 1/3'nün hazır bulunması koşulu ile müzakere edilebileceği ve hazır bulunanların 2/3'ünün kabul oyu ile ana sözleşme değişikliğinin mümkün olduğu hükme bağlanmış olması itibarıyla dava konusu genel kurulda alınan anasözleşme değişikliklerine ilişkin kararların yukarıda açıklanan nisaplar gözetildiğinde, karar nisabının oluşmadığı ve bu nedenle de alınan kararların yok hükmünde olduklarının kabulü gerekmektedir.*”. Limited şirket bakımından benzer kararlar, Yarg. 11. HD., E. 2013/11753, K. 2014/1144, T. 20.01.2014; Yarg. 11. HD., E. 2000/3170, K. 2000/6471, T. 06.07.2000.

37 İbrahim Çağrı Zengin, *Türk Ticaret Kanunu'na Göre Anonim Ortaklık Genel Kurulunda Yeter Sayılar*, On İki Levha, İstanbul, 2020, s. 51.

38 Yarg. 11. HD., E. 2005/14333, K. 2006/11909, T. 20.11.2006 (Mahmut Coşkun, *Kooperatifler Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin, Ankara, 2022, s. 751'den naklen). Benzer bir karar için bkz. Yarg. 23. HD., E. 2016/7021, K. 2019/1918, T. 13.05.2019.

39 ZGB Art. 712m hükmü ZGB Art. 75 hükmüne atıf yapmaktadır.

40 Saka, s. 149; Burak Sabuncu, *Derneklerde Genel Kurul Organı*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2021, s. 321-322.

masına rağmen kamu düzenine ilişkin geçerlik şartlarının bulunmaması demektir. Bu durumda hukuki işlem doğmuştur lakin yapıldığı andan itibaren kesin olarak hükümsüzdür, yaygın tabirle ölü doğmuştur⁴¹. Kesin hükümsüzlük sebepleri Türk Borçlar Kanunu m. 27/f. 1’de sayılmış ise de hükümdeki sebepler tahdidi değildir⁴².

Doktrinde yokluk ve iptal edilebilirlik görüşlerinin taraftarlarına nazaran azınlıkta kaldığını ifade edebileceğimiz bir görüşe göre, karar nisabına uyulmadan alınmış bir karar, kesin hükümsüzlük yaptırımına maruz kalacaktır⁴³. Bu görüşün temel argümanı, KMK’da yer alan karar yeter sayılarına ilişkin hükümlerin emredici niteliğe sahip olduğudur. Buradan hareketle, kanunun emredici hükümlerine aykırı hukuki işlemler kesin hükümsüzdür.

Kesin hükümsüzlük yaptırımının kabulü birtakım sonuçlara yol açar. Öncelikle kararın kesin hükümsüz olduğu sonucuna varılırsa, buna karşı açılacak davanın türü iptal davası değil tespit davasıdır. Bir diğer ifadeyle, mahkemenin kesin hükümsüzlüğün tespiti istenmelidir. İkinci sonuç ise, dava açma sürelerine ilişkin olup, yokluk yaptırımıyla benzer şekilde bu durumda da dava açma için herhangi bir hak düşürücü süre yahut zamanaşımı söz konusu olmamaktadır. Dolayısıyla, bu şekildeki kararlara karşı her zaman tespit davası açılabilir.

Neticeleri itibariyle yokluk ve kesin hükümsüzlük görüşleri birbirleri ile aynı gözüktüğü de kesin hükümsüzlüğün yokluktan ayrıldığı önemli bir durum⁴⁴ bulunmaktadır. Şöyle ki, kesin hükümsüzlüğün ileri sürülmesi, hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık teşkil etmemelidir. Aksi halde, kesin hükümsüzlük iddiası dinlenmeyecektir. Yokluk yaptırımında ise böyle bir itirazdan bahsedilemez. Bu esasında önemli bir fark yaratır. Söz gelimi, nisaba aykırı alınan bir karara karşı, toplantıya katılıp olumlu oy kullanan bir kat malikinin, daha sonra çıkarlarına aykırı sonuçlar doğurması sebebiyle dava açması durumunda artık karar kesin hükümsüz olarak kabul edilse dahi davacının iddiası hakkın kötüye kullanılması teşkil edebileceğinden dinlenmeyebilir. Elbette bu meselede açılan davanın hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı olup olmadığı değerlendirilmesi yapılırken oldukça dikkatli olunmalıdır. Sadece kararın üzerinden uzun zaman geçmesi yahut kararın davacı malikin çıkarlarına

41 Hasan Erman, *Medenî Hukuk Dersleri, Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Basım, Der, İstanbul, 2016, s. 79.

42 Örneğin muvazaalı sözleşmeler, tam ehliyetsizlerin yaptıkları işlemler de kesin hükümsüzlük yaptırımına maruz kalır.

43 Rolf H. Weber, *Die Stockwerkeigentümergeinschaft: praktische Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Gestaltung im schweizerischen und deutschen Recht*, Schulthess, Zürich, 1979, s. 404.

44 Kesin hükümsüzlük ile yokluk arasındaki diğer fark ise “tahvil” imkânı olup, konumuz bakımından tahvile müracaat edilmesi söz konusu olmaz, bkz. Nomer, s. 108.

aykırı olması veya toplantıya katılmasına rağmen bilerek oy kullanmaması gibi durumlarda açılan her davanın hakkın kötüye kullanılması teşkil edeceği kesin bir biçimde söylenemez. Bir diğer ifadeyle burada genel ve kesin ilkeler belirlemek hakkaniyetli ve somut olayın niteliklerine uygun olmayacaktır. Hâkim, somut vakıanın şartlarını değerlendirerek takdir yetkisini kullanmalıdır.

Yargıtay'ın karar nisabına aykırı halde alınan kat malikleri kurulu kararlarını kesin hükümsüz olarak kabul ettiği içtihatları bulunmaktadır. Özellikle yönetim planı değişikliğine dair kararlar bu bakımdan önem arz etmektedir. Bir kararda, yönetim planının KMK m. 28 hükmüne aykırı olarak beşte dördlük çoğunluk olmadan değiştirilmesi yönündeki kararın mutlak butlanla batıl olduğuna hükmedilmiştir. İlgili kararın gerekçesini Yargıtay şu şekilde ifade etmektedir; “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesi uyarınca, yönetim planının bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğundan değiştirilmesi, bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün olup, kat maliklerinin 33. maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır. Belirtilen yasa maddeleri dikkate alındığında dava konusu anataşınmazda yönetim planının değiştirilmesine ilişkin kararların yasada aranan çoğunlukla alınmadığından, mutlak butlanla hükümsüz sayılarak Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde düzenlenen süre şartına bakılmaksızın mahkemece işin esasına girilip tarafların göstereceği deliller toplandıktan sonra oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi yerine, düşünülmeden, mahkemece davanın Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinde öngörülen sürelerde açılmaması nedeni ile davanın reddi doğru görülmemiştir.”⁴⁵. Bu kararda, beşte dördlük çoğunluğu düzenleyen KMK m. 28 hükmünün emredici niteliğinden yola çıkılarak kesin hükümsüzlük sonucuna varıldığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar karar metninde emredici niteliğe özel bir vurgu yapılmamışsa da içerikten bu sonuca ulaşmaktayız. Benzer gerekçelerle aynı neticeye ulaşılan başka kararlar da bulunmaktadır⁴⁶.

Anılan kararlarına karşın, aynı hukuk dairesinin yönetim planı değişikliğine ilişkin beşte dördlük çoğunluğa uyulmaması halinde kararın yoklukla malul olacağına hükmettiğine de rastlanılmaktadır⁴⁷. Kanaatimizce Yargıtay burada yokluk

45 Yarg. 18. HD., E. 2015/7135, K. 2016/3137, T. 24.02.2016, www.karararama.yargitay.gov.tr, Erişim Tarihi: 09.03.2023.

46 Yarg. 18. HD., E. 2012/14472, K. 2013/1108, T. 28.01.2013; Yarg. 20. HD., E. 2012/14472, K. 2013/1108, T. 01.01.2013, www.kazancı.com.tr, Erişim Tarihi: 09.03.2023.

47 “Buna göre Kat Mülkiyeti Yasasının 28. maddesi gereğince yönetim planı tüm kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu ile değiştirilebileceği, maddede belirtilen nitelikli çoğunlukla alınmamış kararın yok hükmünde bir karar olacağı bu nedenle bu tür kararların iptalinde süre koşulu aranmayacağı dikkate alınmadan 11.07.2009 tarihli kat malikleri kurul kararının iptali davasının da reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.”, bkz. Yarg. 18. HD., E. 2015/4800, K. 2015/18113, T. 09.02.2015.

ile kesin hükümsüzlük arasındaki farkı göz ardı ederek, bir diğer ifadeyle yeterince dikkatli davranmayarak bu sonuçlara ulaşmıştır. Sanki yokluk ile kesin hükümsüzlük tamamen aynı sonuçları meydana getiriyormuşçasına bir tutum gözlenmektedir. Yargıtay'ın esas yoğunlaştığı mesele, davanın süresinde açılıp açılmadığı olduğu, burada ise neredeyse ikili bir ayırım yapıldığı, bu ayırımın “iptal edilebilirlik” ve “yokluk ile mutlak butlan” şeklinde gerçekleştiğini anlamaktayız. Bununla birlikte, şu ana kadar paylaşılan kararlara ve kararlardaki gerekçelere aykırılık teşkil edebilecek nitelikteki bir başka Yargıtay kararında, yönetim planında yer alan düzenlemenin aksini öngören ve beşte dördlük çoğunluk sağlanmadan alınan kat malikleri kurulu kararını yok veya kesin hükümsüz kabul eden yerel mahkeme kararı bozulmuş, iptal edilebilirlik için aranan hak düşürücü sürenin geçmesinden ötürü davanın reddinin gerektiğine hükmedilmiştir⁴⁸. Mevzubahis kararın içeriğinden Yargıtay'ın hangi gerekçelerle yerel mahkeme kararını bozduğu tam anlamadığından kat'i bir yorumda bulunmanın da imkân dahilinde olmadığını belirtmek gerekir. Netice itibarıyla yönetim planı bakımından aranan beşte dördlük çoğunluğa aykırılık hakkında Yargıtay'ın üç farklı yönde de kararlar verdiği ve bu durumun hukuk güvenliğini zedelediğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Son olarak dernekler bakımından da kesin hükümsüzlüğü ileri süren azınlık görüşü mevcut olduğunu ifade etmek gerekir⁴⁹. Keza kooperatifler bakımından da aynı sonuca ulaşan bazı federal mahkeme kararları da bulunmaktadır⁵⁰.

48 “Mahkemece, 25.11.2012 tarihli kurul toplantısında alınan 2, 3 ve 4 numaralı kararlarda, ortak giderlere her kat malikinin eşit oranda katılacağı belirtiltiği, yönetim planının 25. maddesinde ise ortak giderlere her kat malikinin arsa payı oranında katılacağı düzenlendiği, 25.11.2012 tarihinde yapılan toplantıda alınan kararların ortak giderlere ilişkin olduğu, bu husus gözönüne alındığında toplantıda alınan kararların yönetim planı değişikliğine ilişkin olduğu, yönetim planı değişikliği yapılabilmesi için KMK'nın 28/3. maddesi gereğince bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyunun gerektiği ve bu çoğunluğa uyulmadan alınan kararların mutlak butlanla batıl veya yok hükmünde sayıldığı gerekçesiyle davanın kabulü ile sayılı taşınmaz üzerinde kurulu bulunan apartmanın 25.11.2012 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında alınan 2, 3 ve 4 numaralı maddeler ile alınan kararların iptaline karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. ... Dosyada toplanan bilgi ve belgelere göre; davacı tarafın iptalini talep ettiği 25.11.2012 tarihli kat malikleri kurulu toplantısına katılmadığı ve davanın 31.12.2014 tarihinde açıldığı anlaşılmaktadır. Toplantıda alınan kararlar iptal edilinceye kadar geçerli kararlar niteliğinde olup kararların yok hükmünde olmasını veya mutlak butlanla hükümsüz sayılmasını gerektiren bir neden de bulunmadığından, anılan madde uyarınca 6 aylık hak düşürücü sürenin dolmasından sonra açılmış olan davanın bu nedenle reddine karar verilmesi gerekirken, kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yarg. 20. HD., E. 2017/3064, K. 2017/6690, T. 21.09.2017.

49 Rona Serozan, *Tüzel Kişiler, Özellikle Dernekler ve Vakıflar*, Filiz, İstanbul, 1994, s. 65.

50 Kooperatiflerde emredici çoğunluğa uyulmadan alınan kararların batıl olduğu yönünde bkz. BGE 78 III 43, 44, www.entscheide.weblaw.ch, Erişim Tarihi: 11.03.2023. Söz konusu federal mahkeme kararında, kanunun emredici hükmünde öngörülen zaruri yeter sayının sağlanamaması nedeniyle geçerli olmayan kararın, itiraz edilmemesi halinde sadece zamanaşımı nedeniyle geçerli hale gelmeyeceği, emredici kurala aykırılığın geçersizliğe yol açacağı ifade edilmiştir. Benzer bir karar için bkz. BGE 93 II 30, www.swisslex.ch, Erişim Tarihi: 11.03.2023.

D. Karar Yeter Sayısına Aykırılığın İptal Edilebilirliğe Sebep Olacağı Görüşü

Hukuki işlemde yokluğa yahut kesin hükümsüzlüğe yol açmayacak düzeydeki birtakım geçerlilik unsurlarına aykırılıklar bulunabilir. Bu halde, kesin hükümsüzlükten ayrılan bir hükümsüzlük türü olarak iptal edilebilirlik söz konusu olur. Doktrindeki bazı yazarlar, karar nisabına ulaşılmadan alınan karar için en uygun yaptırımın iptal edilebilirlik olduğunu savunmaktadırlar⁵¹. Bu görüşe göre, genel kurul kararlarının meydana gelişine ilişkin bir sakatlığın yokluğa mı sebep olacağı yoksa iptal edilebilirlik müeyyidesinin mi uygulanacağı hususunda bir tereddüt varsa “*yokluğun istisnaiği/ikincilliği ilkesi*” ve işlem güvenliğinin korunması saikiyle iptal edilebilirliğin uygulanması daha isabetli olur⁵².

Bu görüşü savunan yazarlara göre, iptal kararı kesinleşinceye kadar geçerli bir kurul kararı söz konusudur⁵³. Bir diğer ifadeyle, iptal kararı kesinleşinceye kadar iptali istenen karar hükümlerini doğurmaya devam eder. İptal kararı kesinleşince, bu hüküm geçmişe etkili (ex tunc) olur ve karar baştan itibaren geçersiz hale gelir⁵⁴. Fakat bu kesin bir durum değildir. Somut olayın özelliklerine göre iptal kararına rağmen geçmişte gerçekleştirilen bazı işlemler geçerliliğini korur⁵⁵. Yargıtay’ın özellikle yönetici seçimine ilişkin içtihatlarında da iptal kararının geriye yürümeyeceğine ilişkin kararları bulunmaktadır⁵⁶.

Bu görüşe göre, iptal edilebilirlik hukuk güvenliği bakımından daha isabetli bir yaptırımdır. Usul hükümlerine aykırılık olmasına doğrudan bir sonuç bağlamaktansa kararın geçersiz kılınıp kılınmama hususundaki seçim hakkının birlik üyelerine bırakılması gerekir⁵⁷.

İptal edilebilirlik görüşünün diğer görüşlerden ayrıldığı temel noktalardan bir diğeri ise sürelerle ilişkindir. Buna göre iptal edilebilir bir kat malikleri ku-

51 M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 23. Bası, Filiz, İstanbul, 2021, N. 2305; Weber, 404; Nomer, s. 97, 104; Feridun Çakır, *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 298. Çakır, toplantı nisabına uyulmamasının kendi deyimıyla “yok hükmünde olup mutlan butlan olduğunu” savunurken, karar yeter sayısına ulaşılmamasının iptal edilebilirliğe yol açacağını ileri sürmüştür. Hemen belirtelim ki yokluk ile mutlak butlanı aynı müeyyide olarak değerlendirmek temel ilkelere aykırıdır.

Anonim ortaklıklar bakımından bkz. Moroğlu, s. 138-140; Mehmet Cemil Türk, *Anonim Şirketlerde Genel Kurul Kararlarının İptali*, Adalet, Ankara, 2019, s. 108.

52 Senyen-Kaplan, s. 302.

53 Moroğlu, s. 28; Türk, s. 77.

54 Riemer, s. 95; Nomer, s. 197.

55 Kişi birlikleri bakımından bkz. Nomer, s. 198 vd. Anonim ortaklıklar bakımından bkz. Moroğlu, s. 86-91.

56 Yarg. 20. HD., E. 2017/847, K. 2017/6512, T. 19.09.2017; Yarg. 18. HD., E. 1996/336, K. 1996/1714, T. 15.02.1996; Yarg. 18. HD., E. 2014/16777, K. 2015/8391, T. 14.05.2015.

57 Nomer, s. 105.

rulu kararı söz konusu ise KMK m. 33 hükmüne göre, aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde dava açmalıdır. Bu süreler, hak düşürücü nitelikte olduğundan, sürelerin kaçırılması durumunda hâkim bu durumu re'sen nazara alacak ve davayı reddedecektir. Uygulamada birçok davanın bu sebeple süre bakımından reddolunduğuna rastlanılmaktadır⁵⁸.

Bir diğer fark ise iptal davasını açabilecek kişiler ile diğer hükümsüzlük türlerini ilişkin davayı açabilecek kişilere ilişkindir. Bir diğer ifadeyle, aktif husumet yokluğu bakımından bir fark söz konusudur. KMK m. 33/f. 1 hükmünde iptal davasını açma yetkisi münhasıran kat maliklerine tanınmıştır. Hükmün lafzından yokluk ve kesin hükümsüzlük halinin de bu kapsamda kalacağı çıkarımı yapılabilir. Fakat yokluk ve kesin hükümsüzlüğün tespitini ilgisini ispat eden herkes açabilir. Bu bakımdan dava açabilecekleri kat malikleri ile sınırlandırmak isabetli olmaz. Örneğin, yok hükmünde bir kurul kararıyla yetki alan yönetici ile işlem yapacak üçüncü kişilerin durumdan haberdar olması halinde işlemden evvel kurul kararının yok hükmünde olup olmadığı hususunda bir tespit davası açmasında hukuki yarar olduğunu düşünmekteyiz. Böylece hukuki yararını ispat eden üçüncü kişinin de husumet bakımından sorun yaşamadan davasını ikame edebileceği düşünülmektedir.

Yargıtay'ın karar nisabına aykırılık halinde yokluğa ve kesin hükümsüzlüğe hükmettiği farklı içtihatlarından yukarıda bahsedilmişti. Birçok Yargıtay kararlarında ise karar nisabına aykırılık halinde iptal edilebilir bir kararın söz konusu olacağına hükmedilmiştir. Nispeten güncel sayılabilecek bir kararda yerel mahkeme, oy birliği ile alınması gereken bir kararın oy çokluğu ile alınmasını iptal edilebilirliğe tabi tutmuş, akabinde Yargıtay da bu kararı onamış ve butlan gerektiren bir hâl olmadığına hükmetmiştir⁵⁹.

58 Yarg. 18. HD., E. 2014/16222, K. 2015/4771, T. 31.03.2015; Yarg. 20. HD., E. 2017/915, K. 2017/6513, T. 19.09.2017.

59 “Mahkemece, 15/03/2015 Kat Malikleri Kurulu toplantısının 5 numaralı kararında AVM’de bulunan dükkanların önlerindeki ortak alanların kiraya verilmesine oy çokluğu ile karar verilmiş ise de Kat Mülkiyeti Kanununun 45. maddesinde ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufların veya ana yapının dış duvarlarının çatı veya damının reklam maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin ancak kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabileceği gerekçesiyle iptaline... Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, dava kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemine dair iptali istenen kat malikleri kurulu toplantısında alınan kararların niteliğine bakıldığında da yoklukla veya butlanla malul olmasını gerektirecek kararlar da alınmadığı anlaşılmakta olup... hükmün ONANMASINA...” Yarg. 20. HD., E. 2017/2813, K. 2018/465, T. 24.01.2018, www.karararama.yargitay.gov.tr, Erişim Tarihi: 08.04.2023.

Yönetici ve denetçi seçimine ilişkin verilen kararlar da konumuz bakımından dikkat çekicidir. Bir karara göre, yönetici seçiminin KMK m. 34/f. 4 hükmünde aranan sayı ve arsa payı çoğunluğu ile gerçekleşmemesi durumunda alınan karar yok hükmünde olmayıp, iptal edilebilir niteliktedir⁶⁰. Yargıtay'ın bu ve buna benzer kararları verirken ana taşınmazın yönetimsiz kalmaması saikiyle hareket ettiği düşünülmektedir. Bir başka kararda bu saik açıkça şu şekilde belirtilmiştir; “Mahkemece davacının yönetici seçildiği 12/02/2012 tarihli toplantının yok hükmünde olduğu ve davacının aktif taraf ehliyetine sahip olmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş ise de bu karar yanlıştır. Şöyle ki; Anataşınmazda yönetimin sürekliliği esas olup yönetici ve denetici seçimine dair kararlar iptal edilinceye kadar geçerli olduğundan yok hükmünde sayılamazlar.”⁶¹. Bu kararlardan yola çıkarak Yargıtayın “yönetimin sürekliliği” isimli bir ilke oluşturduğu söylenebilir⁶².

III. Karar Yeter Sayısına Aykırılık Halinde İzlenmesi Gereken Yöntem

A. Genel Olarak

Yukarıdaki başlıklarda izah olunduğu üzere kat malikleri kurulu toplantısında karar yeter sayısına erişilmemesine rağmen kararın alındığı durumlarda bu kararın hukuki akıbetinin ne olacağı yönünde üç farklı görüş ileri sürülmektedir. Bir kısım yazarlar ortada bir iradede bahsedilemeyeceğinden hare-

60 “Yönetici seçiminin kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilmemiş olması halinde bu karar iptal edilinceye kadar geçerli kararlardan olup kararın yok hükmünde kabulü sonucunu doğurmaz. Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesi gereğince kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınmamış olması nedeniyle yönetici seçimi ile ilgili alınan kararın iptali ile yetinilmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçelerle kararın yok hükmünde olması sebebiyle tamamen iptaline karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Bkz. Yarg. 18. HD., E. 2014/13169, K. 2014/13382, T. 15.09.2014. Benzer yönde daha yeni tarihli bir kararda şu şekilde hüküm kurulmuştur; “Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden dava konusu iptali istenen 29/06/2012 tarihli kat malikleri kurulu toplantısına davacının katılmadığı, ancak davasını 634 Sayılı Kanun’un 33. maddesinde öngörülen 6 aylık süreden sonra 29/12/2015 tarihinde açtığı anlaşılmaktadır. Yönetici seçiminin kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilmemiş olması halinde bu karar iptal edilinceye kadar geçerli kararlardan olup kararın yok hükmünde kabulü sonucunu doğurmaz. Bu nedenlerle mahkemece 29/06/2012 tarihli kat malikleri genel kurulu toplantısında alınan yönetici seçilmesine ilişkin talebinde hak düşürücü süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken anılan gerekçe ile iptaline karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yarg. 20. HD., E. 2017/3180, K. 2018/8219, T. 12.12.2018, www.karararama.yargitay.gov.tr, Erişim Tarihi: 08.04.2023.

61 Yarg. 20. HD., E. 2017/4462, K. 2018/6102, T. 01.10.2018. Benzer yönde bir başka karar için bkz. Yarg. 20. HD., E. 2018/811, K. 2018/4119, T. 29.05.2018. Yönetici ile birlikte denetçi için de aynı esasın kabul edildiği bir karar için bkz. Yarg. 20. HD., E. 2017/4246, K. 2018/2901, T. 12.04.2018, www.karararama.yargitay.gov.tr, Erişim Tarihi: 09.04.2023.

62 Yönetimin sürekliliği ilkesinden bahsedilen kararlar için bkz. Yarg. 20. HD., E. 2017/3807, K. 2017/7128, T. 02.10.2017; Yarg. 18. HD., E. 2014/11314, K. 2014/18929, T. 12.12.2018; Yarg. 20. HD., E. 2018/549, K. 2018/3482, T. 07.05.2018; Antalya Bölge Adliye Mahkemesi, 6. HD., E. 2019/945 K. 2019/756, T. 01.07.2019.

ketle hukuki işlemin yoklukla malul olduğunu savunmaktadırlar. Bazı yazarlar ise karar yeter sayılarını düzenleyen hükümlerin emredici nitelikte olduğunu, buna aykırılığın ise kesin hükümsüzlüğe yol açacağını düşünmektedirler. Niha-yet son grupta yer alan yazarlar, daha çok faydacı addedebileceğimiz sebeplerle yeter sayıya ulaşılmasını kurucu unsur görmemekte, aykırılık halinde ise iptal edilebilir bir kararın söz konusu olacağını savunmaktadırlar. Yargı içtihatlarını taradığımızda ise her üç görüşün de savunduğu düşüncelere uygun kararlara rastlanılmaktadır. Bir diğer ifadeyle, bu meselede tam bir içtihat farklılığı göz-lemlemektedir. Hatta daha ileri gidilecek olursa, beşte dörtlük çoğunluk me-selesi gibi durumlarda Yargıtay'ın aynı hukuk dairesinin dahi farklı kararlarına rastlanılmaktadır⁶³.

Hemen ifade edelim ki bu konudaki içtihat ayrılığı, başka bir tabirle aynı konuda dava açan kişilerin farklı sonuçlara maruz kalması, yargı kararlarının öngörülemezliğine ve hukuk güvenliğinin sarsılmasına yol açmaktadır. Bu iç-tihat farklılığının giderilmesi yargı erkine olan güveni de artıracaktır. Bu so-runlu durumun çözülebilmesi için iki farklı yönteme müracaat edilebilir. Ya bu konudaki tüm içtihatlar aynılaştırılmalı (içtihadı birleştirme yoluyla) ya da bir yasa değişikliği vasıtasıyla uygulamada birlik sağlanmalıdır. Bu meselenin hal-li bakımından bir kanaate varmadan evvel öncelikle hukuki işlem türlerinden olan “karar” hakkında kısa bir bilgi verilmesi faydalı olacaktır. Ancak bundan sonra tutarlı bir sonuca varılabilecektir.

Bir diğer mesele ise konunun doktrinde daha çok geçersizlik türü çerçeve-sinde irdelenmesi, bu geçersizliğin uygulama bakımından pratik sonuçlarına yeterince değinilmemiş olmasıdır. Esasen konunun doğrudan pratik sonuçları bulunmaktadır. Bu sonuçlar iki türdür. Birinci olarak, kat malikleri kurulu-nun sadece anataşınmaz veya kat maliklerini ilgilendiren kararları bakımından doğan sonuçlardır. İkinci olarak ise kurulda alınan kararlara istinaden üçüncü kişilerle gerçekleştirilen hukuki işlemlerin akıbetidir. Meselenin çözümünün bu iki türlü sonucu nasıl etkileyeceği, esas olarak irdelenmesi gereken husus-ların başında gelmektedir. Buna göre, varacağımız kanaatin bu sonuçları nasıl etkileyeceği de irdelenecektir.

B. “Karar” Şeklindeki Hukuki İşlemlerin Niteliği

Hukuki işlemleri taraf bakımından bir ayrıma tuttuğumuzda tek taraflı, iki taraflı ve çok taraflı hukuki işlemler şeklinde bir sınıflandırma yapılması mümkündür. İşte karar, baskın görüşe göre çok taraflı olan hukuki işlemler-dendir⁶⁴. Karar, tüzel kişiliği bulunsun ya da bulunmasın bir kişi topluluğunun

63 Bkz. III, C.

64 Andreas von Tuhr, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, Çevirmen: Cevat Edege, Yeni Matbaa,

belirli bir konudaki iradesinin oylama yöntemiyle oluşmasını sağlayan hukuki işlemidir⁶⁵. Karar, kararı alan kişi topluluğunun iç ilişkilerini ilgilendirir. Prensipte itibariyle doğrudan dış ilişkide bir sonuç doğurmaz⁶⁶. Kişi topluluğunun üçüncü kişilerle hukuki işlemler gerçekleştirmek istemesi halinde, karar, o işlemin kişi topluluğu tarafının iradesinin hukuki dayanağını oluşturmaktadır⁶⁷. Örneğin, anataşınmazın etrafının çitle çevrilmesi yönünde kat malikleri kurulu tarafından alınan bir karar, tek başına üçüncü kişilere bu işlemin yapılmasına yetmez. Yöneticinin bu karara istinaden üçüncü kişilerle bir sözleşme akdetmesi gerekecektir. Yönetici, burada sözleşmenin tarafı değildir. Kat malikleri kurulunun verdiği karara istinaden anataşınmazdaki maliklerin temsilcisi şeklinde hareket edecek ve kararın sınırları çerçevesinde üçüncü kişi ile sözleşme akdedecektir.

C. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Oluşması

Kat malikleri kurulunun kararlarının oluşması için birtakım aşamalardan geçmesi gerekmektedir. Öncelikle usulüne uygun toplanan kurulda, karar alınması için gündemde yer alan yahut eklenen teklif görüşülmeli, daha sonra bu teklif oya sunulmalıdır. Oylama esnasında KMK m. 31 hükmünde belirlenen “oya katılma” esaslarına bilhassa dikkat edilmelidir. Zira özellikle toplu yapılarda ve çok fazla bağımsız bölüm içeren tekil yapılarda vekaleten oy kullanma durumunda hesaplar karışabilmektedir. Keza birden fazla bağımsız bölüme malik olanların nisaplardaki durumu da birtakım hesap hatalarına yol açabilmektedir.

Oylama sonucunda divan başkanı teklif için gerekli karar nisabına ulaşıp ulaşamadığını tespit edip, bu durumu genel kurula açıklamalıdır. Daha sonra bu netice toplantı tutanağına geçirilmeli ve akabinde noter mühürüyle tasdikli karar defterine işlenmelidir. KMK m. 32/f. 4 hükmü gereğince toplantıda

İstanbul, 1952, s. 140; Gökhan Antalya, Murat Topuz, *Medeni Hukuk, Giriş, Temel Kavramlar, Başlangıç Hükümleri, C. I*, Genişletilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, N. 922; Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 113 N 36. Kararı tek taraflı hukuki işlem olarak kabul eden görüşü savunan yazarlar için bkz. Moroğlu, s. 12, dn. 14’te anılan yazarlar.

İrade sahibinin tek bir tüzel kişi yahut şahıs topluluğu olduğundan hareketle kararın tek taraflı hukuki işlem olduğunu ileri süren görüş için bkz., Ali Pash, “Anonim Ortaklık Genel Kurulunda Kullanılan «Oy»un Hukuki Niteliği”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 68, Sayı 1-2, 2009, s. 171-172; Zengin, s. 21 vd.

65 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 113, N 36; Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz, H. Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku- Genel Hükümler*, 2. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2021, N. 205; Ümit Y. Doğanay, *Hükmi Şahıslar (Ders Notları)*, 2. Baskı, Kutulmuş Matbaası, 1969, s. 81; Nomer, s. 14 vd.

66 “Genel kurul kararlarının dış ilişkide hukuken doğrudan doğruya etkili olabilmesi için bunun kanunla veya ana sözleşmede öngörülmesi gerekir ki bu *istisnaen* mümkün olabilir.”. Bkz. Moroğlu, s. 10.

67 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 113, N 36; Sabuncu, s. 321.

bulunan bütün kat maliklerince bu kararın altına imza atılmalı; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirtmelidirler. Ne yazık ki uygulamada bu esaslara yeterince riayet edilmemektedir. Birçok sorun da esasen bu usule uyulmamasından kaynaklanmaktadır.

Kat malikleri kurulu kararının yukarıda izah olunan aşamalardan hangisinde oluşacağıın tespiti edilmesi mühimdir. Bu tespit, karar yeter sayılarına uyulmaması durumunda ne gibi bir müeyyideye maruz kalınacağı hususunda yol gösterici olacaktır. Bazı yazarlara göre, özellikle anonim ortaklıklarda, toplantı başkanının alınan kararı tespiti ve açıklaması işlemin kurucu unsurudur⁶⁸. Bu görüşe göre, aksinin kabulü halinde kararlara karşı her zaman dava açılabilir olup, bu durum işlem güvenliğini zedeleyecektir. Buna karşılık ikinci görüş, birliğin iradesini meydana getiren üyelerin oylarının kurucu etkiye sahip olduğunu ileri sürmektedir⁶⁹. Bir diğer ifadeyle, kurul kararının esas kurucu unsurunu olumlu yönde birleşen yeterli sayıdaki oylardır⁷⁰.

Bize göre, ikinci görüş daha isabetlidir. Şöyle ki, bir hukuki işlem türü olan “karar” işleminin kurucu unsuru, onu yaratan ve doğuran hukuki fiil, üyelerin aynı istikamete yönelen ve karar nisabını aşacak sayıya ulaşan oylarıdır. Bu bakımdan toplantı başkanının tespit ve açıklama işlemine üstünlük tanıyan görüşe iştirak etmemekteyiz. Kanaatimizce birinci görüş, pragmatik sonuçlara üstünlük tanımakta, bu doğrultuda temellendirme yapmaktadır. Bu yaklaşımı yadsımamakla birlikte, üyelerin oylarının kurucu unsur olmadığını kabul etmenin hukukun temel ilkeleriyle bağdaşmadığını düşünmekteyiz. Zira kararın tanımı yapılırken dahi kişi topluluğunun iradesinin oluşması için aynı yöndeki oyların birleşimi şeklinde bir formülasyondan bahsedilmektedir⁷¹. Bu durumda oyların kurucu unsur olmadığını kabul etmek, kararın tanımındaki esas öğeyi reddetmek anlamına gelecektir. Birinci görüşün kabul edilmesi halinde, toplantı başkanının iradesini kişi topluluğunun üzerinde görmek gibi kanaatimizce isabetsiz bir sonuç ortaya çıkar. Misalen, toplantı başkanının oyları yanlış sayması ve esasen reddedilen bir kararı alınmış gibi göstermesi halinde, esasen kişi topluluğunun iradesini yansıtmayan ve gerçekte olmayan bir karar alınmış gözükmektedir. Bu karara karşı iptal edilebilirlik yaptırımını öngörüdür-

68 Nomer, s. 52-53 ve dn. 281’de anılan yazarlar.

69 Brigitte Tanner, *Quoren für die Beschlussfassung in der Aktiengesellschaft*, Schulthess, Zürich, 1987, N. 68 (ZENGİN, s. 51, dn. 41’den naklen).

70 Safa Reisoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 49; Bülent Köprülü, *Medeni Hukuk, Genel Prensipler, Kişinin Hukuku, (Gerçek Kişiler-Tüzel Kişiler)*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1979, s. 499; Sabuncu, s. 316.

71 Kemal Oğuzman, Nami Barlas, *Medeni Hukuk*, 24. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, N. 615; İmregün, s. 149.

ğünde ise hak düşürücü sürelerin kaçırıldığı bir senaryoda artık geçerliliği tartışılmayacak bir karardan bahsedilecektir. Bu sonucu kabul etmenin isabetli olmayacağı kanaatindeyiz⁷².

Burada izah etmemiz gereken bir diğer mesele ise geçersiz sayılan oyların karara etkisidir. Daha evvel ifade olunduğu üzere KMK m. 31 hükmünde oya katılmanın esasları düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere aykırı şekildeki oy kullanımlarının söz konusu olması halinde acaba bu durum da müeyyideye sebep olacak mıdır? Fikrimizce, KMK m. 31 hükmüne aykırılığın somut olayda kararın alınmasına etkisi incelenmelidir. Şayet fazla sayıda oy kullanılması, geçersiz oy kullanılması, vekalet sınırlarının aşılması gibi durumlarda geçersiz sayılması gereken oyların toplamının tüm olumlu oylardan tenkisi halinde dahi bakiye olumlu oylar karar alınması için yeterli çoğunluğa erişiyor ise bu durumda geçerli bir karardan bahsedilebilecektir. Bir diğer ifadeyle, geçersiz oyların karar yeter sayısına olumsuz bir tesiri söz konusu değilse bu durumda müeyyideye gerek kalmayacaktır. Meseleyi bir örnek üzerinden izah etmek faydalı olacaktır. Toplam 36 bağımsız bölüm bulunan bir apartmanda 14 dairesi bulunan bir kişinin, oy çokluğu ile alınması gereken karara olumlu oy verdiğini, diğer maliklerden 6 tanesinin de olumlu oy kullandığını, geri kalan 16 kat malikinin ise ret oyu kullandığını ve bunun sonucunda kararın 16 ret oyuna karşı 20 kabul oyuyla alındığını varsayalım. Bu karara karşı açılan bir davada 14 dairesi bulunan kişinin KMK m. 31/f. 2 hükmü gereğince 14 oy kullanamayacağı, bu nedenle kararın yok hükmünde olduğu ileri sürülmüş olsun. Bu varsayımda 14 dairenin maliki olan kişi KMK m. 31/f. 2 uyarınca toplam oyların en fazla üçte biri kadar oy kullanabilecektir. O halde bu kişi, en fazla 12 oy kullanabilecektir. Dolayısıyla bu kişinin 12 oyunun kabul yönünde olduğu anlaşılmaktadır. Diğer 6 kabul oyuyla birlikte toplamda 18 kabul oyu bulunacaktır. Toplam 36 bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazda her ne kadar oy çokluğu için asgari 19 oya ihtiyaç duyuluyor ise de 14 bağımsız bölümün maliki olan kişi en fazla 12 oy kullanabildiğinden, bir diğer ifadeyle 2 oy kullanılamaz hale geldiğinden oy çokluğuna esas alınması gereken sayı 36 değil 34 olacaktır. Bu durumda da oy çokluğu için asgari 18 kabul oyu gerekli ve yeterlidir. Somut örnekte kullanılmayan 2 oy çıkarıldığında dahi toplam 12 ve diğer maliklerden 6 kabul oyu bulunduğu için 18 kabul oyu olduğu anlaşılmaktadır. Bu halde 18 kabul oyu, oy çokluğu için yeterlidir. Dolayısıyla geçerli bir oy çokluğu olduğu için alınan karar, yokluk ile malul olmayacak, geçerli bir karar olarak kabul edilecektir. Ancak somut örnekte diğer maliklerden 6 tanesi değil de 5 tanesi kabul oyu vermiş olsaydı, toplam kabul oyu 17 olacak idi. Bu halde ise

72 Benzer yönde bkz. Zengin, s. 494.

toplam 34 daire bakımından aranan oyçokluğu en az 18 kabul oyu olacağından, 17 oy yeterli olmayacak ve aranan oy çokluğuna ulaşamadığından bir karar alınamamış olacaktır.

D. Karar Yeter Sayısına Ulaşılammış Olmasına Rağmen Alınan Kararlara Uygulanacak Müeyyide Hakkında

Yukarıdaki başlıklarda bir kat malikleri kurulu toplantısındaki karar alma sürecini izah etmiş bulunuyoruz. Esasen hemen yukarıdaki “C” numaralı başlık altında yapılan açıklamadan nisaba aykırı olan kararlara karşı uygulanacak müeyyideye dair görüşümüzü de dolaylı olarak aktarmış olduk. Buna göre, yeterli olumlu yönde oy olmamasına rağmen divan başkanının bir karar alınmış gibi tespitte bulunması ve diğer usulî işlemleri (toplantı tutanağına ve karar defterine yazılma gibi) gerçekleştirmesi kararın alındığı anlamına gelmez. Bir diğer ifadeyle, böyle bir durumda geçerli yahut geçersiz bir kararın varlığından dahi söz edilemez. Bu nedenle, nisaba aykırı kararlar bakımından yokluk müeyyidesinin en isabetli belirleme olduğu kanaatindeyiz. Zira hukuki işlemi meydana getiren irade, meselemiz bakımından yeter sayıya erişebilecek kadar aynı yönde olumlu oy, bulunmamaktadır. Bu durumda iradenin sakatlığını değerlendirmeye dahi gerek yoktur. Dolayısıyla işlem güvenliği fikrine dayanan faydacı mülahazaları esas alan iptal edilebilirlik görüşüne katılmayı uygun görmemekteyiz. Keza ortada alınan bir karardan bahsedilemeyeceği için kesin hükümsüzlük değerlendirmesi yapmak da kanaatimizce beyhudedir.

E. Karar Yeter Sayısına Aykırı Şekilde Alınan Kararın Sonuçları

Nisaba aykırı şekilde alınmış bir kat malikleri kurulu kararının yokluk ile malul olacağı görüşüne iştirak ettiğimizi ifade etmiş olduk. Doktrinde, özellikle iptal edilebilirlik görüşünü savunan yazarların, uygulamaya dair endişelerden ve yokluk görüşünün yaratabileceği olumsuz neticelerden ötürü bu görüşte olduklarını düşünmekteyiz⁷³. Esasen bu kaygıların yargı içtihatlarına da yansıdığını, bazı kararlar verilirken uygulamada oluşabilecek karmaşıklığın yeni hukuki ihtilaflar doğurmak suretiyle içinden çıkılmaz bir hal alabileceği düşüncesiyle hareket edildiğini daha önce ifade etmiştik. Örneğin yönetici seçimine dair içtihatlarda “*yönetimin sürekliliği*” ilkesi adı altında bir ilkenin türetildiği, bu düşünce ile iptal edilebilirlik yaptırımının uygunluğuna karar verildiği gözlemlenmektedir⁷⁴. Bize göre, nisaba aykırı alınmış bir karara yokluk yaptırımını uygulanacağı hususunda şüphe yoktur. Ancak bu yaptırımın neticesi itibariyle rizikolar taşıyabileceği de göz ardı edilmemelidir. Bu başlıkta,

73 Nomer, s. 52.

74 Yarg. 20. HD., E. 2017/4462, K. 2018/6102, T. 01.10.2018; Yarg. 20. HD., E. 2018/811, K. 2018/4119, T. 29.05.2018; Yarg. 20. HD., E. 2017/4246, K. 2018/2901, T. 12.04.2018.

yok hükmündeki kararın hangi hukuki sonuçlara yol açacağı, özellikle üçüncü kişilerle olan münasebetlerde ne gibi ihtilaflar yaratabileceği üzerinde durulacaktır.

Kat malikleri kurulu, etkilediği kişiler bakımından iki türlü kararlar alabilir. Birinci tür kararlar yalnızca kat maliklerini doğrudan ilgilendiren, bir diğer ifadeyle birliğin iç işlerine⁷⁵ ilişkin kararlardır. İkinci tür kararlar ise üçüncü kişiler ile yapılacak işlemlere dayanak teşkil edecek olan kararlardır. Yok hükmünde bir kat malikleri kurulu kararının her iki tür işlem bakımından doğuracağı sonuçlar münferiden incelenmeye değerdir.

1. Birliğin İç İşlerine İlişkin Kat Malikleri Kurulu Kararının Yokluk ile Malul Olmasının Etkileri

Kat malikleri kurulu kararlarından bazıları, KMK hükümlerine göre oluşmuş kat maliklerinden müteşekkil tüzel kişiliği olmayan bu birliğin iç işlerine ilişkin olabilir. Özellikle malikler arasındaki ilişkiler, ortak yerlere dair birtakım hususlar (kullanım türü yahut kısıtlaması gibi), ortak giderin belirlenmesi gibi meseleler birliğin iç işlerini ilgilendirir. Örneğin, ortak yerlerden faydalanma hususunda özel bir düzenleme yapılabilir. Bu doğrultuda otoparktan faydalanmaya ilişkin esaslar düzenlenmiş olabilir. Yahut kurul, yönetim planı değişikliğine ilişkin bir karar alabilir⁷⁶. Bu ve bunun gibi örneklerde alınan karar yalnızca birliğin iç işlerini düzenler nitelikte olup, üçüncü kişileri bağlamaz. Fakat alınan kararın etkilediği kişi zümresini kat malikleri ile sınırlandırmak doğru olmaz. Bu kararlar, bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananları da etkileyecektir (KMK m. 18/f. 2 ve KMK m. 22/f. 1 hükümlerine kıyasen). Örneğin, kanunun ortak gider olarak adlandırdığı, uygulamada “aidat” olarak bilinen borçlardan sadece kat malikleri değil, bağımsız bölümü kullanan malik dışındaki kimseler de KMK m. 22/f. 1 hükmünün kanaatimizce isabetsiz deyişle “müştereken ve müteselsilen” sorumludurlar⁷⁷.

75 Bu ifadenin kullanımı için bkz. Nomer, s. 201.

76 Yönetim planı değişikliğinin kat malikleri kurulu kararıyla yapılabileceği hakkında bkz. Arzu Genç-Ardemir, *Kat Mülkiyeti I*, On İki Levha, İstanbul, 2021, s. 474-477.

77 Müşterek ve müteselsil sorumluluğun bir arada öngörülmesi, sorumluluk bakımından birtakım sakıncalar doğurma riskini barındırmaktadır. Esasen kanunun burada müteselsil sorumluluğu öngördüğü, bu iki ifadenin bir arada kullanılmasının vahim bir hata olduğu yönünde bkz. Abdulkadir Arpacı, “Kira, Eser (veya Satış) ve Kooperatif İlişkileri ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Bağlar”, ed. Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyum Bildirileri, 8-9 Kasım 2018*, On İki Levha, İstanbul, 2019, s. 153; Genç-Ardemir, s. 939.

Müşterek ve müteselsil sorumluluğun özellikle kefalet bakımından yarattığı sorunlar hakkında bkz. Fulya Erlüle, “Müteselsil Kefalet ve Müteselsil Borçluluk Kavramlarının Karşılaştırılması”, *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 7, Sayı 1, 2003, s. 629 vd.

Sadece birliğin iç işlerini etkileyen kararların yok hükmünde olmasının ne gibi sonuçlara yol açacağı izah edilmelidir. Bu durumda, alınan karar yok hükmünde olduğundan karar tarihinden önce cari olan uygulamaya dönülmesi gerekmektedir. Bir diğer ifadeyle, o meseleye dair bir karar alınmamış gibi önceki uygulamanın geçerliliği devam edecektir. Örneğin, ortak yerde bulunan otoparktan misafirlerin yararlanmasını yasaklayan bir uygulama söz konusuysen misafirlerin de otoparktan istifade edebileceğine yönelik sonradan ve yeter sayıya ulaşmadan alınan bir karar bulunması halinde, sanki bu karar hiç alınmamış gibi önceki uygulamaya devam edilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla misafirlerin otoparktan faydalanması yine mümkün olmayacaktır. Yahut KMK m. 24/f. 2 hükmüne göre oybirliği ile alınması gereken bir karar neticesinde hükümde belirtilen işyerlerinden birisinin açıldığı durumda, şayet oybirliği bulunmuyorsa karar yok hükmünde olacağından eski hale döndürme mecburiyeti doğacaktır. Bu doğrultuda yok hükmündeki karara istinaden açılan bu işyerinin kapatılması gerekmektedir. Şayet bu işyeri açma kararı KMK m. 24/f. 4 uyarınca kat mülkiyeti kütüğüne şerh edilmiş ise kararın yokluk ile malul olması bu şerhi de yolsuz hale getirecektir. Ancak şerhin terkin için dava açılması gerekecektir. Şerhi terkin ettirmek isteyen kat maliki, yokluğun tespiti ile birlikte şerhin terkin edilmesini de açtığı davada talep etmelidir. Bir başka örnek vermek gerekirse, yönetim planı değişikliğine ilişkin alınan kararın yok hükmünde olduğunun tespit edilmesi halinde, planın değişiklikten önceki hükümleri geçerliliğini koruyacaktır.

İzah olunduğu üzere, birliğin iç işleyişine ilişkin kararlarda, kararın yok hükmünde olmasının yaratacağı etki üçüncü kişilerle yapılan işlemlere nazaran daha az karmaşık olacaktır. Bununla birlikte, yukarıda örneklediğimiz meselelerden daha girift sorunlarla karşılaşılabilmesi de olasıdır. Her ihtilaf, barındırdığı özelliklere göre çözümlenmelidir.

2. Üçüncü Kişilerle İşlem Yapılması Halinde Yok Hükmündeki Kararın Etkisi

a. Genel Olarak

Yukarıda ifade olunduğu üzere kat malikleri kurulu kararına istinaden üçüncü kişilerle birtakım hukuki işlemler gerçekleştirilebilir. Anataşınmazda tüm kat maliklerinin birlikte malik olduğu bağımsız bölümler için kira sözleşmesi akdedilmesi, anataşınmazın tadilatı veya ilave yeniliklerin gerçekleştirilebilmesi için üçüncü kişilerle eser sözleşmesi yapılması, kat maliklerinin hukuki sorunlarının çözümü için bir avukat ile vekalet sözleşmesi yapılması gibi durumlarda üçüncü kişiler ile hukuki işlem yapılmaktadır. Bu durumda nisaba aykırı alınan kararın yok hükmünde olmasının üçüncü kişiler ile yapılan işlemlere etkisi, üzerinde durulması gereken mühim bir meseledir.

Kat malikleri kurulunun üçüncü kişilerle hukuki işlem gerçekleştirilmesine ilişkin kararları, şayet bir yönetici belirlenmişse⁷⁸, o yönetici eliyle gerçekleştirilir. Zira KMK m. 35/f. 1-a gereği kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi yöneticinin görevlerindedir. Yönetici, anataşmaz kat malikleri adına yönetir ve onlara karşı bir vekil gibi sorumlu olur (KMK m. 38). Bir diğer ifadeyle kat malikleri⁷⁹ ile yönetici arasında bir vekalet ilişkisi bulunmaktadır⁸⁰. Dolayısıyla yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin hukuki temeli “temsil” ilişkisine dayanmaktadır⁸¹. Yönetici, alınan karara istinaden bu kararın sınırları çerçevesinde işlem yapılacak üçüncü kişi ile sözleşme akdeder.

Karar yeter sayısına uyulmadan alınan bir karara istinaden yöneticinin üçüncü kişilerle sözleşme akdetmesi durumunda, kurul kararı yok hükmünde olacağından yöneticinin temsil yetkisini aldığı iradeden de bahsedilemeyecektir. Bir diğer ifadeyle, burada yöneticinin temsil yetkisindeki yetki unsuru ortadan kalkacaktır. İşte yok hükmündeki karara rağmen üçüncü kişi ile sözleşme yapılması durumunda yetki unsuru yokluğu sebebiyle “yetkisiz temsil” söz konusu olacaktır. Bu durum, ancak kat malikleri kurulu kararıyla yöneticinin üçüncü kişilerle işlem yapabileceği hallere özgüdür. Şöyle ki, KMK m. 35 hükmüne göre yönetici, anataşmazın genel yönetimiyle ilgili işler için ayrıca kat malikleri kurulu kararına ihtiyaç duymaz. Örneğin, kapı camının kırılması durumunda camcı ile sözleşme yapabilir⁸². Bunun için ayrıca kat malikleri kurulu kararı alınmasına ihtiyaç yoktur. Fakat genel yönetimi aşan işler bakımından yöneticinin işlem yapabilmesi için kat malikleri kurulu kararı gerekmektedir. Örneğin, binanın dış cephesinin mantolaması işlemi genel yönetim işini aşan ve masraflı bir işlemdir. Yönetici bizatihi KMK m. 35 hükmüne istinaden bu

78 KMK m. 34/f. 2 gereğince anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir. Hükmün zıt anlam yorumundan sekizden az bağımsız bölümün bulunduğu anataşmazda yönetici atanmasının gerekli olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda ise kat malikleri kurulu kararlarını ya maliklerin belirleyeceği bir temsilci yerine getirebilir ya da tüm kat malikleri birlikte üçüncü kişi ile yapılacak hukuki işlemin tarafı olurlar. Bu son ihtimalde her ne kadar tüm kat malikleri üçüncü kişi ile yapılacak hukuki işleme katılacak iseler de bu durum üçüncü kişi ile yapılacak hukuki işlemi çok taraflı hukuki işlem haline getirmez. Bir diğer ifadeyle, bu durumda yine iki taraflı bir hukuki işlem (sözleşmeden) bahsedilecektir.

79 İlişkinin tarafı kat malikleri kurulu değil, bizatihi kat malikleridir. Zira kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır, bkz. Ahmet Türkmen, Burak Keçecioglu, “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, Cilt 19, Özel Sayı, 2017, s. 870.

80 Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, N. 2329; Türkmen, Keçecioglu, s. 863. Türkmen ve Keçecioglu her ne kadar bu değerlendirmeyi profesyonel yöneticilik sözleşmesi bakımından yapmış iseler de KMK m. 38 gereği profesyonel bir sözleşme olmaması durumunda dahi yönetici ile kat malikleri arasında bir vekalet ilişkisinin bulunduğu kabul edilmelidir.

81 Selâhattin Sulhi Tekinay, *Eşya Hukuku, C.I* (Eşya), 3. Baskı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1978, s. 681; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, N. 2350.

82 Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, N. 2350.

işi yapacak üçüncü kişiler ile sözleşme akdedemez. İşte burada bir kat malikleri kurulu kararı gerekmektedir. Yahut kapıcı, bahçıvan, güvenlik görevlileri, resepsiyon hizmetleri gibi önemli yönetim işi niteliğindeki işler için üçüncü kişiler ile sözleşme yapılabilmesi, bu konuda alınan bir kat malikleri kurulu kararıyla mümkün olur⁸³. Bu yönde alınan karar yok hükmünde ise artık temsil yetkisi hiç verilmemiş olduğundan yönetici, yetkisiz temsilci haline gelecektir. Bu durum, yetkisiz temsilci olan yöneticinin üçüncü kişi ile yaptığı işlemin sınırlarını etkileyecektir. Zira bu halde sözleşme kurulmuş gözükmesine rağmen, temsil olunanın yani kat maliklerinin iradesi bulunmadığından hukuk alanında hüküm ve sonuç doğurmayacaktır⁸⁴. Temsil olunan kat malikleri ve üçüncü kişiler, bu sözleşme ile alacaklı yahut borçlu sıfatı kazanamayacaklardır⁸⁵. Temsil olunan kat malikleri, bu hukuki işleme icazet verene kadar, yetkisiz temsilci tarafından gerçekleştirilen hukuki işlem, taraflar bakımından geçersizdir. Fakat bu geçersizlik kesin değildir, askıdadır. Bir diğer ifadeyle, askıda hükümsüzlük söz konusudur. Bu askıda olma durumu devam ettiği müddetçe üçüncü kişi sözleşme ile bağlı olduğu halde, temsil olunan kişi (kat malikleri) icazet verip vermeme hakkına sahiptir⁸⁶.

Yöneticinin yetkisiz temsilci haline gelmesi durumunda üçüncü kişi ile akdedilen sözleşmeye yetkisiz temsile ilişkin TBK m. 46 vd. hükümleri prensip olarak uygulanmalıdır. Buna karşın, temsilci olan yönetici, üçüncü kişilerle sözleşme yaparken, yetkisini doğuran (fakat aslında yok hükmünde olan) kurul kararını üçüncü kişiye göstermek suretiyle işlem yaparsa, bu durumda TBK m. 41/f. 2 hükmünün uygulanması da söz konusu olabilir. Üçüncü kişi ile yapılan işlemlere ilişkin nasıl bir yöntem izleneceği, yapılan işlemin o anki durumunun yaratacağı ihtimallere göre farklılık arz edebilecektir. Bu sebeple aşağıda gösterilecek ihtimallerin münferiden incelenmesine fayda vardır.

83 Türkmen, Keçecioglu, s. 876.

84 Karl Oftinger, Raymond Jeanpretre, *Borçlar Kanununun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İçtihatları*, Çev. Kemal Dayındarlı, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Dayındarlı Yayıncılık, Ankara, 1990, s. 160; A. Samim Gönensay, *Borçlar Hukuku 1. Cilt*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1948, s. 142. Bu durum, “Üçüncü kişinin temsil olunana karşı hiçbir hukuksal dayanağı yoktur” şeklinde ifade edilmektedir, bkz. Ayfer Kutlu-Sungurbey, *Yetkisiz Temsil, Özellikle Culpa in Contrahendo (Sözleşmenin Görüşülmesinde Kusur) ve Olumsuz Zarar*, Yasa Yayınları, İstanbul, 1988, s. 37. Aynı yönde bkz. Yarg. HGK, E. 2011/12-549, K. 2011/644, T. 19.10.2011.

85 Kocayusufoğlu, *Borçlar*, s. 723, N 3. “Yetkili olmadığı halde başkası namına akit yapılmışsa, akde icazet vermeyen kişi sözleşmenin alacaklı veya borçlusunu alamaz. İcazetin bulunmaması halinde uğranılan zararın mümessil sıfatını takınan kimse tarafından karşılanması gerekir.” Yarg. 14. HD., E. 2007/2409, K. 2007/4635, T. 20.04.2007.

86 “Öte yandan, temsilci aracılığı ile düzenlendiği ileri sürülen sözleşmenin temsil olunamı bağlayıcı olabilmesi için temsil olunan tarafından temsilciye yetki verilmiş olması ya da düzenlenmiş olan sözleşmeye onay (icazet) verilmiş olması gerekir.” Yarg. 15. HD., E. 2005/7437, K. 2006/1321, T. 09.03.2006.

b. Kat Malikleri Kurulu Kararının Sözleşme Yapılan Üçüncü Kişiyi Bildirilmesi Durumunda

Şayet üçüncü kişiler ile sözleşme yapılırken kat malikleri kurulu kararı üçüncü kişiye bildirilmiş ise, bu durumda TBK m. 41/f. 2 hükmünün uygulanmasını gerektiren bir durum ortaya çıkar. İlgili hükme göre, “*Temsil yetkisi üçüncü kişilere bildirilmişse temsil yetkisinin içeriği ve derecesi, bu bildirimle göre belirlenir.*”. Esasen hüküm, üçüncü kişilere bildirilen temsil yetkisinin içeriği ve derecesine ilişkindir. Fakat doktrindeki katıldığımız ağırlıklı görüşe göre, bu hüküm temsil yetkisinin varlığı konusunda da uygulama alanı bulacaktır⁸⁷. Bu görüşe göre, üçüncü kişiye kararın bildirilmesi ve işlem yapılan üçüncü kişinin iyiniyetli olması halinde⁸⁸, üçüncü kişi TBK m. 41/f. 2 hükmünün korumasından faydalanabilecektir. Böylece, üçüncü kişi temsilciye temsil yetkisi verilmediği yahut yetkilendirme işleminin geçersiz olduğunu bilmiyor veya bilebilecek durumda değil ve kendisine yapılan bildirimle güvenerak temsilci olan yöneticiyle işlem yapmışsa, geçerli bir yetki varmış gibi işlem sonuç doğurur ve temsil olunan kat maliklerini bağlar⁸⁹. Dolayısıyla kararın yokluğunun tespitinde dahi, bu bildirim iyiniyetli olmak kaydıyla üçüncü kişiyi korur ve hukuki işlem (sözleşme) tarafları bağlayarak hüküm ve sonuçlarını doğurur. Zira bu yokluğa bizzat kat malikleri kurulu sebep olmaktadır ve bizzat yarattıkları hukuki görünümüne iyiniyetli üçüncü kişilerin güven duyması korunmalıdır. Böylece sözleşme taraflar için bağlayıcı olacak ve taraflarca ifa edilmiş edimlerin iadesine gerek kalmayacaktır.

c. Kat Malikleri Kurulu Kararının Sözleşme Yapılan Üçüncü Kişiyi Bildirilmemesi Durumunda

Uygulamada, kat malikleri kurulu kararı üçüncü kişilere bildirilmeden de işlem yapılmış olabilir. Bu karar bildirilmeden işlem yapılırsa, üçüncü kişi TBK m. 41/f. 2 hükmünün korumasından faydalanamayacaktır. Bu durumda nasıl bir yol izleneceği irdelenmelidir. Biz, böyle durumları kendi içerisinde

87 Kutlu-Sungurbey, s. 39; Necip Kocayusufpaşaoğlu, “Bir Yetki Belgesi ile Kanıtlanan Temsil Yetkisinin Geri Alınmasında Üçüncü Kişilerin İyiniyetlerinin Korunması Açısından BK. m. 33/II, 34/III, ve 37 Karşısında BK. 36/II’in Uygulama Alanının Belirlenmesi”, ed. Mürsel Başgöl, Haluk Konuralp, *Prof. Haluk Tandoğan’ın Hatırasına Armağan*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1990, s. 208; Turhan Esener, *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Bakımdan Yetkisiz Temsil (Yetkisiz Temsil)*, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1963, s. 47; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Borçlar)*, 24. Baskı, Yetkin, Ankara, 2019, N. 1355; Handan Oruç-Ömeroğlu, *Yetkisiz Temsil*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018, s. 180-181.

88 Üçüncü kişinin iyiniyetli olması kanunun lafzında aranmıyor ise de doktrinde haklı olarak korumadan faydalanacak kişinin iyiniyetli olması gerektiği ileri sürülmektedir, bkz. Esener, *Yetkisiz Temsil*, s. 47; Oruç-Ömeroğlu, s. 50.

89 Eren, *Borçlar*, N. 1355; Oruç-Ömeroğlu, s. 181-182.

ifanın gerçekleşip gerçekleşmemesine göre sınıflandırarak incelemeyi uygun bulmaktayız. Zira henüz karşılıklı ifanın gerçekleşmediği hallerde (sinallagmatik sözleşmeler bakımından) iade talepleri gündeme gelmeyecektir. Böylece hukuki işlemin akıbeti ve neticeleri, ifanın gerçekleştiği hallere nazaran daha kolay belirlenebilecektir. Bu nedenle söz konusu haller aşağıda münferiden incelenecektir.

(1) Üçüncü Kişi ile Sözleşme Akdedilmesine Rağmen Henüz İfanın İcrasına Başlanmadığı Durumda

İfade olunduğu üzere yöneticinin yetkisiz hale gelmesiyle birlikte üçüncü kişi ile akdedilen sözleşmelerin akıbeti yetkisiz temsil hükümlerine göre belirlenecektir. Dolayısıyla askıda hükümsüzlüğe göre hareket edilecektir. Buna göre, TBK m. 46/f. 1 hükmü uyarınca yapılan hukuki işlem, ancak kat malikleri kurulu tarafından onandığı takdirde kat maliklerini bağlayacaktır. Böylece askıda hükümsüzlük sona erecek ve işlem baştan itibaren geçerli hale gelecektir. Kat maliklerinin böyle bir onama (icazet) için asıl işlem için aranan karar yeter sayısına ulaşarak onama kararı vermeleri gerekmektedir. Aksinin kabulü halinde, yeter sayıya ilişkin kanun hükmünün dolanılması gibi kabul edilemeyecek bir sonuç ortaya çıkacaktır.

Şayet üçüncü kişi, temsilin yetkisiz olduğunu öğrendiği durumlarda bu sözleşme ile bağlı kalmak istemiyorsa, TBK m. 46/f. 2 hükmüne istinaden kat malikleri kurulundan uygun bir süre içinde bu sözleşmeyi onayıp onamayacağını bildirmesini isteyebilir. Verilen mehil içerisinde kat malikleri kurulu onay anlamına gelen bir karar alıp bunu üçüncü kişiye bildirmez ise yahut sessiz kalırsa üçüncü kişi sözleşme ile bağlı olmaktan kurtulacaktır. Bir diğer ifadeyle askıda hükümsüzlük, kesin hükümsüzlüğe dönüşecek ve sözleşme kurulduğu andan itibaren geçersiz hale gelecektir. Böylece taraflar karşılıklı ifa yükümlülüğünden kurtulacaklardır. Henüz ifa gerçekleşmediği için de edimlerin iadesi talebi gündeme gelmeyecektir.

Buna mukabil, kat malikleri kurulu hukuka uygun bir icazet verirse, sözleşme yapıldığı andan itibaren geçerlilik kazanacaktır. Bir diğer ifadeyle, onay ile birlikte sözleşme geriye etkili olarak sonuç doğuracaktır⁹⁰. Bu halde henüz edimlerini ifa etmeyen taraflar, ifanın icrasına başlayabileceklerdir. Zira tarafların sözleşmeden doğan hakları ve borçları geçerli hale gelecektir. Bu durumun bir örnek ile izah edilmesi faydalı olacaktır. Örneğin, kat malikleri kurulu, anataşınmazın etrafını demir çitlerle çevirmek için bir karar almış ve bu karara istinaden yönetici de yüklenici ile bir eser sözleşmesi akdetmiş olsun. Henüz

90 Şener Akyol, *Türk Medeni Hukukunda Temsil*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 507; Kutlu-Sungurbey, s. 73; Esener, *Yetkisiz Temsil*, s. 129.

yüklenici taraf, ifanın icrasına başlamadan kararın yok hükmünde olduğuna hükmedilirse, bu durumda kat malikleri kurulu TBK m. 46/f. 1 uyarınca sonradan bir karar alarak sözleşmeye icazet verebilir. Yahut yüklenici taraf, uygun bir mehil tanıyarak kat malikleri kurulunun icazete ilişkin karar almasını talep edebilir. Şayet icazete ilişkin karar verilirse, artık yüklenici ifaya başlayabilir. Fakat burada icazetin verileceği an ile sözleşmenin akdedildiği an arasında bir gecikme yaşanacaktır. Bu gecikmeden ötürü üçüncü kişi olan yüklenici nezdinde bir zarar meydana gelmişse (örneğin teslim edilecek mallar için depo kiralamışsa), bu gecikmeden kaynaklanan zararın tazmininin yetkisiz temsilci-den istenebileceği ileri sürülmektedir⁹¹. Bu durumda yüklenici, yetkisiz temsilci konumundaki yöneticiden bu zararını talep edebilecektir. Bununla birlikte, icazetin verilmesine kadar gecikme gerçekleşmiş ve sözleşmede bir vade belirlenmişse, söz konusu gecikme süresi vadeye eklenmelidir.

İcazet verilmemesi halinde sözleşme baştan itibaren geçersiz hale gelecek olup, bu halde, yüklenici taraf sözleşmenin akdi için bir masraf yapmış ise bu masrafı TBK m. 47/f. 1 gereği menfi zarar⁹² kapsamında talep edebilecektir. Bu talebin muhatabı anılan hükümde belirtildiği gibi yetkisiz temsilci olup, meselemiz bakımından yönetici olacaktır. Doktrinde ileri sürüldüğü üzere buradaki sorumluluk türü, kusursuz sorumluluktur⁹³. Fakat üçüncü kişi iyiniyetli değilse, bir diğer ifadeyle kararın yok hükmünde olduğunu biliyor veya bilmesi gerekiyor ise menfi zararın tazminini talep edemez⁹⁴.

Bize göre, temsil yetkisinin ortadan kaldırılmasına esas sebep olan bu durumda temsil yetkisini veren kat malikleri kurulu olduğundan, üçüncü kişi bu kurulu teşkil eden kat maliklerinden de menfi zararını talep edebilmelidir. Nitekim doktrinde ileri sürülen ve iştirak ettiğimiz bir görüşe göre, temsil olunan, kendi *culpa in contrahendo*'sundan sorumlu tutulacak olup üçüncü kişi, temsil olunandan bu sebebe dayalı olarak tazminat talep edebilecektir⁹⁵. Çalışma konumuz bakımından da kararın yok hükmünde olmasının esas sebebi kat malikleri kurulu toplantısında alındığı sanılan karardır. Mevcut olmayan bu

91 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 745, N 39.

92 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 736, N. 26.

93 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 736, N. 26, özellikle dn. 48; Kutlu-Sungurbey, s. 145; Serkan Ergüne, *Olumsuz Zarar*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008, s. 204.

94 Üçüncü kişinin iyiniyetli olmaması ve aynı zamanda yetkisiz temsilcinin de kusurlu olması halinde, üçüncü kişinin tazminat talep etme hakkının bulunup bulunmadığı hususundaki tartışmalar için bkz. Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 742, N. 34 vd.

95 Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar*, s. 747, N. 40 vd.; Mustafa Tiftik, Elif Şen, "Yetkisiz Temsilde Culpa In Contrahendo Sorumluluğu", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı: Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan*, Cilt 22, Sayı 3, 2016, s. 2658; Oruç-Ömeroğlu, s. 303 vd.

kararın alındı gibi gösterilmesine sebep olan ise bizatihi temsil olunan, yani kat malikleridir. Bu sebeple, üçüncü kişi, menfi zararını doğrudan kat maliklerinden de talep edebilecektir. Kat malikleri veya yönetici, üçüncü kişinin menfi zararını tazmin ettikten sonra şayet kusurları yoksa, kanaatimizce zararın meydana gelmesindeki esas kusurlu kişilere rücu edebilirler. Bu kişiler, esasında yok hükmündeki bir kararı varmış gibi gösterenlerdir. Meselemiz bakımından ise kat malikleri kurulu toplantısındaki divan kurulunda görev alanlar, bilhassa divan kurulu başkanı ve oy saymanı olacaktır. Şöyle ki, KMK'da toplantıyı kimin yöneteceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple en benzer düzenleme olan Dernekler Yönetmeliği incelenmeye değerdir. Dernekler Yönetmeliği'nin toplantı usulünü düzenleyen 15. maddesinin 3. fıkrasına göre toplantı açıldıktan sonra, toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve yeteri kadar başkan vekili ile yazman seçilerek divan heyeti oluşturulur. Bu aşamadan sonra toplantının yönetimi ile ilgili her türlü yetki divandadır⁹⁶. Aynı maddenin 6. fıkrasına göre ise *“Toplantıda görüşülen konular ve alınan kararlar bir tutanağa yazılır ve divan başkanı ile yazmanlar tarafından birlikte imzalanır.”*. Bu kişiler, kusurları nedeniyle sorumlu tutulabilecek ve rücu talebine muhatap olacaklardır. Zira bu kişiler, anılan görevleri kabul etmek mecburiyetinde olmamalarına rağmen kabul etmişler ise kusurlu hareketlerinden ötürü de sorumlu tutulabileceklerdir⁹⁷. Kanaatimizce dernekler hukukundaki söz konusu düzenlemenin kat mülkiyeti hukuku bakımından uygulanması önünde bir engel bulunmamaktadır. Bu suretle, yeter sayısına ulaşamamasına rağmen bir karar alınmış gibi açıklama yapan ve bunun neticesinde üçüncü kişiler nezdinde zarara sebep olan divan kurulu üyeleri de sorumlu olacaktır. Üçüncü kişinin zararını tazmin eden yönetici veya kat malikleri, bu zarar için divan kurulu üyelerine rücu edebileceklerdir.

(2) Üçüncü Kişi ile Sözleşme Akdedildikten Sonra İfanın Tamamen veya Kısmen Gerçekleşmesi Durumunda

Üçüncü kişi ile sözleşme akdedilmesi akabinde tarafların edimlerini tamamen veya kısmen ifa etmesinden sonra kurul kararının yok hükmünde olduğu tespit edilirse nasıl bir yol izleneceği de özellikle sonuçları bakımından incelemeye değerdir. Bu ihtimal, pragmatik sebeplerle iptal edilebilirlik görüşünü

96 Sabuncu, (n. 40) 286.

97 Dernekler bakımından bkz. Sabuncu, s. 322. Yazara göre, *“Tutakların gerçeğe uygun ve tereddüte mahal vermeyecek şekilde düzenli olarak tutulmasından divan sorumludur.”*. Her ne kadar Sabuncu, bu çıkarımını yoruma açık şekilde düzenlenmiş tutanaklar bakımından yapıyor ise de kanaatimizce tutanağa aktarılan ve gerçek durumu yansıtmayan meselelerden ötürü de divan sorumlu olacaktır. Bu doğrultuda, yeter sayıya ulaşamamasına rağmen ulaşılmış gibi gösterilmesi de divanın sorumluluğunu doğurur.

savunan yazarların en riskli gördüğü olasılıktır. Zira yeni ve çözümü karmaşık ihtilafların doğumuna sebebiyet verebilir.

Esasen bu ihtimalde de sözleşmenin akıbeti bakımından hemen yukarıda “aa” numaralı paragrafta izah olunan yönteme sadık kalınmalıdır. Şöyle ki, kat malikleri kurulunun icazete ilişkin bir karar alması gerekecektir. Yahut üçüncü kişi icazet kararı için uygun bir süre tanıyabilir. İcazete yönelik karar verilirse mesele hallolur ve taraflar edimlerinin ifasına devam ederler veya ifası tamamlanmış edimlerin iadesi talebi gündeme gelmez.

Fakat icazet verilmezse sözleşme baştan itibaren geçersiz hale geleceğinden gerçekleştirilmiş ifanın akıbeti değerlendirilmelidir. Temsil olunanın icazet vermemesi durumunda, sözleşme geçersiz hale geleceğinden, ifa edilmiş edimlerin karşılıklı olarak iadesi gerekmektedir. Bu bakımdan gerek kat malikleri gerekse de üçüncü kişi, kabul ettikleri edimleri iade etmekle yükümlü olurlar. Elbette taraflar aksine bir anlaşma yapabilirler. Fakat böyle bir anlaşma bulunmuyor ise edimlerin iadesi meselesinin nasıl gerçekleşeceği önemli bir uygulama sorunu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda prensip olarak TBK m. 47/f. 3 hükmüne göre iade bakımından sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre hareket edilecektir. Ancak bu konuda hemen bir çekince koymak gerekmektedir. Şöyle ki, doktrindeki birtakım yazarların da isabetle ileri sürdüğü üzere, şayet ifanın konusu bir taşınır mülkiyetinin devri ise sebebe bağlılık (illilik) ve sebepten soyutluk (mücerretlik) görüşünden hangisinin benimsendiği önem taşır⁹⁸. Sebepten soyutluk görüşü benimsenirse⁹⁹ geçersiz borçlandırıcı işleme rağmen mülkiyet karşı tarafa geçeceğinden iade talebi de sebepsiz zenginleşmeye dayanacaktır. Fakat doktrindeki baskın görüş olarak savunulan sebebe bağlılık görüşüne göre tasarruf işlemi de sakatlanacağından mülkiyet karşı tarafa geçmediği ve iadenin istihkak davasıyla istenebileceği unutulmamalıdır¹⁰⁰.

Tamamen veya kısmen ifa edilmiş edimlerin iadesi talepleri bakımından sözleşmenin ve bu sözleşmeden doğan edimlerin niteliğine göre hareket etmek uygun olacaktır. Özellikle sözleşmenin karşılıklı borç yükleyip yüklenmediğine, ifa edilen edimin iadesinin mümkün olup olmadığına, kısmi ifanın söz konusu olup olmadığına göre değerlendirmeler yapılmalıdır. Burada en çok karşılaşılabilecek durumları incelemenin faydalı olacağını düşünmekle birlikte, somut

98 Andreas von Tuhr, Hans Peter, *Allgemeinen Teil des Obligationenrechts, Band I*, Schulthess, Zürich, 1979, s. 405; Selâhattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz, İstanbul, 1993, s. 206; Kutlu-Sungurbey, s. 184; Kocayusufoğlu, *Borçlar*, s. 752, N 49; Akyol, s. 551.

99 Özge Erbek, “Taşınır Mülkiyetinin Devrinde Sebebe Bağlılık (İllilik) - Soyutluk (Mücerretlik) Meselesi”, *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, Cilt 8, Sayı Özel, 2013, s. 945, dn. 17’de anılan yazarlar.

100 Erbek, s. 943, dn. 15’te sayılan yazarlar.

olaydaki edimin niteliğinin hususi bir değerlendirmeye muhtaç olabileceği de unutulmamalıdır.

i. Tarafların Edimlerini Tam Olarak İfa Etmeleri Durumunda

Şayet taraflar edimlerini karşılıklı olarak tam bir şekilde ifa etmişler, bir diğer ifadeyle ifa aşaması sona ermiş ve kararın yok hükmünde olduğu sonradan tespit edilmişse, bu durumda karşılıklı iade talepleri doğacaktır. Bu taleplerin dayanağının sebepsiz zenginleşmeye mi yoksa istihkaka mı dayandırılacağı ifa edilen edimin niteliğine ve savunulacak görüşe göre değişecektir. Şayet karışma veya birleşme şeklinde bir edim varsa, bu durumda mülkiyet karşı tarafa geçecek olup iade talebinin kaynağı sebepsiz zenginleşmeye dayandırılmalıdır. Örneğin, anataşınmazın dış cephesi boyanmışsa artık boyayı yapan yüklenici sarf ettiği boyanın iadesini talep edemeyecektir. Zira boya anataşınmaz ile birleşmiştir. Bu durumda iade talebi sebepsiz zenginleşmeye dayandırılmalıdır. Ancak böyle bir durum yoksa iadenin mülkiyet hakkına dayandırılıp dayandırılmayacağı meselesi edimin niteliğine bağlıdır. Şayet edim bir taşınmaz niteliğinde ise ki böyle bir durumla çok sık karşılaşılmaz, bu durumda sebebe bağlılık görüşü gereği iade talebi istihkaka dayandırılır. Fakat edim taşınır mülkiyetinin devri niteliğinde ise bu durumda borçlandırıcı işlemdeki sakatlığın tasarruf işlemi nasıl etkileyeceğine ilişkin ileri sürülen görüşlere göre değişiklik arz edecektir. Bu durumda illilik görüşü savunulacak ise iade talebi istihkaka, sebepten soyutluk görüşü savunulacak ise iade talebi sebepsiz zenginleşmeye dayandırılacağı yukarıda da ifade edilmişti. Bu hususu bir örnek ile somutlaştırmanın faydalı olacağı kanaatindeyiz. Örneğin, kat malikleri kurulu, anataşınmazda yer alan spor salonuna spor malzemeleri alınması için bir karar almış ve yönetici de bu karara istinaden tedarikçi ile satış sözleşmesi akdetmiş ve malzemeler teslim edilmiş olsun. Bu durumda, karar yok hükmünde olduğundan ve sonrasında kat malikleri tarafından icazet verilmediğinden satış sözleşmesi geriye etkili olacak şekilde hükümsüz hale gelecektir. Satıcı taraf olan üçüncü kişi, illilik prensibi esas alınrsa mülkiyet hakkına dayandırılan bir istihkak talebiyle malzemelerin iadesini talep edebilecektir. Zira borçlandırıcı işlemin geçersiz olması tasarruf işlemi de etkileyecek ve mülkiyet hiçbir zaman kat maliklerine geçmemiş olacaktır. Şayet sebepten soyutluk görüşü savunulursa, bu durumda iade talebi sebepsiz zenginleşme esaslarına tabi olacaktır. Zira mülkiyet, borçlandırıcı işlemin geçersizliğine rağmen tasarruf işlemi bundan etkilenmediğinden kat maliklerine geçmiştir.

Sebepsiz zenginleşmeye dayandırılan iade taleplerinin yaratacağı mübadele ilişkisinde, iade borçlarının aynı anda ifa edilmesi esas prensiptir¹⁰¹. Bu prensip,

101 Cüneyt Pekmez, *Borcun İfa Edilmediği Defi (Ödemezlilik Defi)*, 2. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2021, s. 123 vd.

fiili sinallagma (*faktische synallagma*) teorisinin bir neticesidir¹⁰². Buna göre, aynı anda iade yükümlülüğünde taraflardan birisinin iade talebine karşılık öteki taraf ödemezlik def'ini ileri sürerek ifadan kaçınabilecek ve karşı tarafın iadeyi gerçekleştirmesini talep edebilecektir. Yukarıda paylaşılan örnek sebepten soyutluk görüşü üzerinden ele alındığında, spor aletlerinin iadesini isteyen üçüncü kişiye karşı kat malikleri, ifa etmiş oldukları paranın ödenmemesi durumunda aletleri iade etmeyeceğine yönelik bir ödemezlik def'ini ileri sürebilecektir.

Özellikle bir tarafın borcunun para ötekinin ise bir şeyin teslimi olduğu sözleşmelerde, tek başına iadenin gerçekleşmesi bir tarafın menfaatini zedeleyen durumlar ortaya çıkarabilir. Spor aletleri örneği üzerinden meseleye açıklık getirelim. Kat malikleri, spor aletlerinin kendilerine tesliminden satıcıya iadesine kadarki süreçte bu aletlerden faydalanmış olabilirler. Böyle bir durumda spor aletlerinden bu faydalanmanın bir karşılığı olmalıdır. Benzer şekilde artık söz konusu aletler yıpranmış olacaktır, uygulamadaki tabirle ikinci el haline gelecektir. Bu da satıcının tekrar o mallardan elde edebileceği geliri düşürmektedir. İşte üçüncü kişi olan satıcı, bu yıpranma (amortisman) bedelinin tazminini de talep edebilecektir. Bu talebin muhatapları yetkisiz temsilci ve/veya daha önce izah olunduğu üzere *culpa in contrahendo* temeline dayanarak kat malikleri olacaktır.

ii. Tarafların Edimlerini Kısmen İfa Etmeleri Durumunda

Bir diğer incelenmesi gereken husus ise kısmi ifanın gerçekleştiği hallerdir. Bu durumda kısmi ifa gerçekleştikten sonra kararın yok hükmünde olduğu anlaşılmıştır. Böyle bir halde, tarafların ifayı tamamlayıp tamamlamayacağı hususu, sözleşmeye icazet verilmesine bağlıdır. Şayet icazet verilirse, mesele yoktur. Fakat icazet verilmezse, bu durumda kısmi ifanın iadesi talebi gündeme gelir. İfa edilmeyen kısım için ise tarafların edim yükümlülüğü ortadan kalkar. İfa edilen kısım bakımından ise yukarıda açıklandığı üzere sebepsiz zenginleşmeye yahut istihkaka dayalı iade talepleri gündeme gelecektir. Yine yukarıda bahsedildiği üzere ödemezlik def'ini ileri sürme hakkı caridir.

iii. İfa Edilen Edimin İadesinin İmkânsızlaşması Durumunda

Bir başka incelenmesi gereken husus ise gerçekleşen ifanın iadesinin imkânsızlaşması durumudur. Edimin iadesinin mümkün olmadığı durumlar, edimin tüketilmiş olması veya zarar vermeden iadenin mümkün olmaması yahut iadenin fiilen mümkün olmaması gibi hallerden kaynaklanıyor olabilir. Örneğin, kat maliklerinin ortak mülkiyetindeki daireyi kiraya vermiş oldukları durumda, kiraya verme kararının yok hükmünde olması durumunda geçerli bir

102 Pekmez, s. 123 vd.

kira sözleşmesinin varlığından bahsedilemeyecektir. Bu durumda kiraya veren taraf olan kat maliklerinin edimi, kiralanan yeri kiracının kullanımına bırakmak olduğundan, bu edimin iadesi fiilen mümkün değildir. Üçüncü kişi olan kiracının ise ödediği kira bedellerini sebepsiz zenginleşmeye göre iadesini talep etme hakkı bulunmaktadır. Bu durumda, kiracının iade etmesi gereken edim imkânsızlaştığından, iade borcunu yerine getiremeyecek olan kiracı, kat maliklerine yönelteceği iade talebini de bu nispette kaybeder. Alman Hukuku kökenli bu yaklaşım, hesap bakiyesi teorisi (*Saldotheorie*) olarak adlandırılmaktadır¹⁰³. Bize göre, bu meselede kiralanan yeri kullandırma ediminin iadesini talep edemeyecek olan kat maliklerinin, bunun karşılığı olarak iade etmekle yükümlü olduğu kira bedelini geri vermekten kaçınması makul bir çözümdür. Aynı prensibi, iade edilecek edimin imkânsızlaştığı diğer durumlarda uygulamakta da bir beis yoktur. Yine de somut olayın bünyesinde yaratacağı farklı ihtimallere göre bir değerlendirme yapılması gerekliliği göz ardı edilmemelidir.

Bir başka örnek vermek gerekirse, apartmanın ısı yalıtımı için mantolama kararı alındığını, bu karar uyarınca üçüncü kişi ile sözleşme akdedildiğini ve karşılıklı olarak ifanın gerçekleştiğini düşünelim. Mantolama işlemine dair kararın ifası gerçekleştirildiğinde artık binadan ayrılması mümkün olmayan bir işlem gerçekleştirilmiş olmaktadır. Kararın sonradan yok hükmünde olduğunun tespit edilmesi ve icazet verilmemesi halinde, artık karşılıklı (kat malikleri ile yüklenici taraf arasında) iade talepleri doğacaktır. Kat maliklerinin iade borcunu ifa etmesi fiili olarak mümkün olmayacağından, bir diğer ifadeyle mantolama işlemi geri alınamayacağından, ifa etmiş olduğu ücret ödeme edimini de artık hesap bakiyesi teorisi gereği talep edemeyecektir.

iv. Tek Tarafa Borç Yükleyen Bir İşlem Yapılması Durumunda

Tek tarafa borç yükleyen bir hukuki işlem söz konusu olduğunda nasıl hareket edileceği de değerlendirilmesi gereken bir durumdur. Böyle hallerde, bir taraf borç altına girmediği için iade yükümlülüğü tek taraflı olarak doğacaktır.

Uygulamada bu duruma sık rastlanmasa da bu hiç karşılaşılmayacağı anlamına da gelmez. Örneğin, apartman kapıcılarına karşılıksız kullanması için konut sağlanmış olabilir. Konut Kapıcıları Yönetmeliği m. 13/f.1 hükmüne göre, kapıcıya görevi nedeniyle konut verilmesi zorunlu değildir. Ancak kat malikleri bunun aksine karar verebilirler. Böyle bir durumda anılan maddenin üçüncü fıkrası gereği kapıcıdan kira bedeli istenemez. Şayet kat malikleri kurulu, bu şekilde tek taraflı borç doğuran bir meseleyle dair karar alır ve bu karar yok hükmünde olursa, artık kapıcıyla ilgili bu hususa dair yapılan anlaşma temelsiz

103 Pekmez, s. 124, dn. 74 ve 75'te anılan yazarlar.

kalır. Dolayısıyla kapıcıdan konutu tahliye etmesi istenebilir. Bu halde KMK Ek Madde 2 hükmü kıyasen uygulanır ve 15 gün içerisinde tahliye edilmesi gerekmektedir. Bu anlaşma tek tarafa borç yüklediği için kapıcının kat maliklerine karşı yöneltebileceği bir iade talebi bulunmayacaktır¹⁰⁴.

Sonuç

Bu çalışma kapsamında karar yeter sayısına ulaşılmadan alınan bir kat malikleri kurulu kararının hangi müeyyideyle karşılaşacağı, bu müeyyidenin karara istinaden gerçekleştirilen işlemleri nasıl etkileyeceği meselesi incelenmiştir. Yargıtay kararları ve doktrindeki görüşler ışığında aşağıda özet biçimde sıralanan bulgulara ulaşılmıştır.

1. KMK m. 33/f. 1 hükmünde kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava yoluna başvurulabileceği, bu davanın prensip olarak “iptal davası” niteliğinde olduğu ve kısa sayılabilecek (1 ay ve 6 ay) hak düşürücü süreler öngörüldüğü, buna karşın alınan kararın kesin hükümsüz yahut yok hükmünde olması durumunda hak düşürücü sürelere riayet etme mecburiyeti olmaksızın davanın açılabilmesi düzenlenmiştir. Ne bu genel hükümde ne de KMK'daki diğer hükümlerde yeter sayıya ulaşılmadan alınan bir kararın hangi müeyyideye maruz kalacağı düzenlenmiştir. İşbu çalışmanın konusunu da bu eksikliğin yarattığı farklı görüş ve uygulamalar oluşturmuştur.

2. Doktrinde yeter sayıya ulaşılmadan alınan kararın karşılaşacağı müeyyideye ilişkin belli başlı üç görüş ileri sürülmektedir. Birinci görüşü savunan yazarlar, böyle bir durumda kararın yokluk ile malul olacağını ileri sürmektedir. İkinci görüşteki yazarlara göre ise yeter sayıya ulaşmayan kararlar, KMK'daki emredici hükümlere aykırılık nedeniyle kesin hükümsüzdür. Nihayet üçüncü görüşe göre, yeter sayıya ulaşılmasına rağmen bir karar alınmış ise bu karar iptal edilebilir nitelikteki bir hukuki işlemidir. Bu konudaki içtihatlar tarandığında Yargıtay'ın her üç görüşe de uygun kararlar verdiği tespit edilmiştir. Bu sebeple içtihat farklılığı ortaya çıkmış olup öngörülebilir ve tutarlı bir uygulamadan bahsetmek zorlaşmıştır.

3. Ulaştığımız sonuca göre, karar yeter sayısına aykırılık halinde, kat maliklerinin vuku bulmuş bir iradesinden söz edilemeyecektir. Bir diğer ifadeyle, kat maliklerinin karara konu mesele hakkında bir iradesi oluşmamıştır. Bu nedenle yeter sayıya ulaşılmadan alınan bir karar yok hükmündedir.

4. Yokluk müeyyidesi, özellikle dava açılması için süre sınırı bulunmaması ve hakkın kötüye kullanılması itirazının söz konusu olmaması bakımından diğer yaptırım türlerinden ayrılmakta olup, en sert yaptırım türüdür. Bu müeyyi-

104 Meselenin iş hukuku boyutundan doğabilecek ihtilaflar da göz ardı edilmemelidir.

de, birtakım yeni ihtilafların meydana gelmesine sebebiyet verebilecektir. İptal edilebilirlik görüşünü savunan yazarların bazıları özellikle bu menfi sonuçları göz önünde bulundurarak yokluk yaptırımına karşı çıkmaktadırlar. Bize göre ise, hukukun imkân verdiği çözüm yolları ile bu sorunların birçoğu çözülebilecek niteliktedir. Şöyle ki, kat malikleri kat malikleri kurulu kararları iki türlü alınabilir; birliğin iç işleyişini ilgilendiren kararlar ve üçüncü kişiler ile hukuki işlem yapılmasına olanak tanıyan kararlar. Bunlardan birliğin iç işlerine ilişkin kararlarda yokluğun tespiti halinde önceki uygulamaya dönülerek sorun çözülebilecektir.

5. Yeter sayıya ulaşmayan karara istinaden üçüncü kişiler ile gerçekleştirilen hukuki işlemler bakımından ise karar yok hükmünde olduğundan karara istinaden işlem yapan yönetici, yetkisiz temsilci haline gelecektir. Dolayısıyla yetkisiz temsil hükümleri uygulanacaktır. Burada belli ayrımlara göre hareket edilmesi gerekir.

a. Şayet kat malikleri kurulu kararı üçüncü kişiye bildirilmiş ise TBK m. 41/f. 2 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Buna göre, üçüncü kişiye kararın bildirilmesi ve işlem yapılan üçüncü kişinin iyiniyetli olması halinde, üçüncü kişi TBK m. 41/f. 2 hükmünün korumasından faydalanabilecektir. Bu koruma sayesinde hukuki işlem (sözleşme) tarafları bağlayarak hüküm ve sonuçlarını doğurur. Zira bu yokluğa bizzat kat malikleri kurulu sebep olmaktadır ve bizzat yarattıkları hukuki görünüme iyiniyetli üçüncü kişilerin güven duyması korunmalıdır.

b. Şayet kat malikleri kurulu kararı üçüncü kişiye bildirilmemiş ise hukuki işlemin akıbeti askıda hükümsüz olacaktır. Temsil olunan kat maliklerinin icazet verip vermeyeceğine göre hareket edilecektir. İcazet gelene kadar askıda hükümsüz olan işlem, icazetin gelmesiyle birlikte baştan itibaren geçerli hale gelecek ve sorun halledilmiş olacaktır. İcazet gelene kadar yaşanan gecikmeden ötürü üçüncü kişi nezdinde bir zarar doğarsa bu zararın tazmini yetkisiz temsilciden istenebilecektir.

c. Fakat icazet verilmezse hukuki işlem baştan itibaren geçersiz olacaktır. Bu durumda bir ayırım yapmak gerekecektir. Bu ayırımın birinci halini sözleşmeden doğan edimlerin henüz ifa edilmediği durum oluşturmaktadır. Bu durumda henüz ifaya başlanmadığından karşılıklı ifa yükümlülüğü son bulacaktır. Bununla birlikte üçüncü kişi nezdinde doğmuş bir menfi zarar var ise bu zarar yetkisiz temsilci olan yöneticiden TBK m. 47/f. 1 hükmüne istinaden ve kat maliklerinden *culpa in contrahendo* sebebine dayanılarak talep olunabilecektir.

d. Fakat kısmi yahut tam ifanın gerçekleştiği hallerde icazet gelmezse ifa edilen edimlerin karşılıklı iadesi talepleri gündeme gelecektir. Bu iade talebi, TBK m. 47/f. 3 hükmü gereğince sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ileri sürülecektir. Ayrıca çalışmada izah olunduğu üzere istihkak talepleri de gündeme gelebilecektir. Karşılıklı iadenin aynı anda gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu durum, fiili sinallagma (*faktische synallagma*) teorisinin bir sonucudur. Bununla birlikte karşılıklı iade taleplerinin konusu olan edimlerin imkânsızlaşması halinde hesap bakiyesi teorisi (*Saldotheorie*) sayesinde edimi imkânsızlaşan taraf, karşı taraftan talepte bulunma hakkını da yitirecektir. Karşılıklı edimlerin iadesi mümkün ise bu halde de taraflardan birinin iade talebi karşı tarafın ileri sürebileceği ödemezlik def'i ile ötelenebilir. Tüm bu imkânlar sayesinde pratikte karşılaşılabilecek muhtemel sorunların büyük ölçüde ortadan kalkabileceğini düşünmekteyiz.

6. Kanaatimizce hukukumuzda oldukça tartışmalı bir mesele haline gelen ve farklı yöndeki içtihatların doğmasına sebep olan bu meselenin çözümü iki yolla mümkündür.

a. Birinci çözüm yöntemi, bu konudaki farklı içtihatların birleştirilerek uygulamada birliğin sağlanmasıdır. Zira karar yeter sayısına aykırılığa ilişkin Yargıtay kararlarında yokluğa, kesin hükümsüzlüğe ve iptal edilebilirliğe hükmedildiği anlaşılmaktadır. Uygulamada ortaya çıkabilecek menfi sonuçlar nazara alındığı için ortaya çıkan bu farklılık sonuçtan sebebe gidilmesi gibi bir yöntemin izlendiğine işaret etmektedir. Fakat bu konuda “sebepe”, bir diğer ifadeyle hukuka aykırılığı teşkil eden öge değişmemektedir. Her defasında hukuka aykırılık yeter sayıya ulaşamamış olunmasıdır. Bu nedenle sebebin yol açacağı hukuka aykırılığın da aynı olması kanaatimizce elzemdir. Sonuçların farklılaşması, somut olayın gereklerinden doğabilir. Fakat uygulanacak müeyyidenin her seferinde aynı olması, hukukun öngörülebilir bir kavram olmasının gerekliliğidir. Bu nedenle Yargıtay’ın bu meselede bir içtihadı birleştirme kararı vermesi en makul, hızlı ve etkin yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanaatimizce en makul olan müeyyide yokluk olduğundan bu yönde bir karar verilmesi hukuk tekniğine en uygun çözüm olacaktır. Lakin bunun dışında bir sonuca varılacak olması da faydasız bir netice olarak değerlendirilmemelidir. Olası bir içtihadı birleştirme kararında diğer yaptırımlardan birisi üzerinde karar kılınması da uygulama yönünden fayda sağlayacaktır. Zira böylece uygulamada birlik sağlanacak ve dava yoluna müracaat edecek kişiler bakımından öngörülebilir bir sonuç yaratacaktır.

b. İkinci çözüm ihtimali ise bu konuda bir yasa değişikliği yapılmasıdır. Buna göre, KMK’da yer alan nisaplara ilişkin hükümlerde bir değişiklik yapı-

larak nisaba aykırılığın müeyyidesinin yasa koyucu tarafından tayin edilmesi gerekir. Fakat bu çözümün taraftarı olmadığımızı hemen belirtmemiz gerekir. Zira yasalarımızda yer alan nisaplara ilişkin hükümlerde böylesi bir hüküm bulunmamaktadır. Keza mehzaz kanun olan ZGB Art. 712*a-t* arasında da buna benzer bir hüküm yer almamaktadır. Bununla birlikte bu şekilde bir hüküm yalnızca kat mülkiyeti hukukunu değil diğer kişi birliklerini de ilgilendirebilir ve hatalı olabilecek kıyasların yapılmasına yol açabilir. Zira kat malikleri kurulu, amaç bakımından diğer kişi birliklerinden farklı bir konumdadır. Buna karşın en azından yeter sayıya aykırılık halinde dava açma süresinin belirlenmesi yönünde bir düzenlemenin de uygulamadaki birçok sorunu çözebileceği kanaatindeyiz.

KAYNAKLAR

- Akyol, Şener, *Türk Medeni Hukukunda Temsil*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009.
- Antalya, Gökhan; Topuz, Murat, *Medeni Hukuk, Giriş, Temel Kavramlar, Başlangıç Hükümleri, C. I*, Genişletilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Arpacı, Abdulkadir, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984 (Kısaltma: Yönetim).
- Arpacı, Abdulkadir, “Kira, Eser (veya Satış) ve Kooperatif İlişkileri ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Bağlar”, ed. Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyum Bildirileri, 8-9 Kasım 2018*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 151 vd. (Kısaltma: Kat Mülkiyeti).
- Arslan, İlknur; Kırmızı, Mustafa, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Bilge Yayınevi, İstanbul, 2012.
- Arslanlı, Halil, *Anonim Şirketler, II, Anonim Şirketin Organizasyonu*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1959.
- Ayan, Mehmet, *Eşya Hukuku II-Mülkiyet*, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.
- Ayyıldız, Güneş, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 80, Sayı 2, 2006, s. 675-706.
- Baltzer, Johannes, *Der Beschluß als rechtstechnisches Mittel organschaftlicher Funktion im Privatrecht*, Grote, Köln und Berlin, 1965.
- Coşkun, Mahmut, *Kooperatifler Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
- Barlas, Nami “Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medenî Kanunundaki Düzenlenme Tarzı ve Eleştirisi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Cilt 55, S. 3, 1997, s. 191-208.
- Çakır, Feridun, *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Doğanay, Ümit Y., *Hükmî Şahıslar (Ders Notları)*, 2. Baskı, Kutulmuş Matbaası, 1969.
- Domaniç, Hayri, *Anonim Şirketler Hukuku ve Uygulaması, TTK Şerhi II*, Temel Yayınları, 1998.
- Erbek, Özge, “Taşınır Mülkiyetinin Devrinde Sebebe Bağlılık (İllilik) - Soyutluk (Mücerretlik) Meselesi” *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, Cilt 8, Sayı Özel, 2013, s. 937-985.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019 (Kısaltma: Borçlar).
- Eren, Fikret, *Mülkiyet Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023 (Kısaltma: Mülkiyet).
- Ergüne, Serkan, *Olumsuz Zarar*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008.
- Erlüle, Fulya, “Müteselsil Kefalet ve Müteselsil Borçluluk Kavramlarının Karşılaştırılması”, *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 7, Sayı 1, 2003, s. 629-644.
- Erman, Hasan, *Medenî Hukuk Dersleri, Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Der, İstanbul, 2016.
- Ertaş, Şeref, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Baskı, Barış Yayınevi, İzmir, 2021.
- Esener, Turhan, *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Bakımdan Yetkisiz Temsil*, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1963 (Kısaltma: Yetkisiz Temsil).

- Esener, Turhan, *Borçlar Hukuku I-Akitlerin Kuruluşu ve Geçerliliği*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1969 (Kısaltma: Borçlar).
- Genç-Arıdemir, Arzu, *Kat Mülkiyeti I*, On İki Levha, İstanbul, 2021.
- Germeç, Mahir Ersin, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Gökner, Hikmet, *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1991.
- Gönensay, A. Samim, *Borçlar Hukuku 1. Cilt*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1948.
- Gürsoy, Kemal; Eren, Fikret; Cansel, Erol, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara, 1984.
- İmregün, Oğuz, *Anonim Ortaklıklar*, 4. Bası, Yasa, İstanbul, 1989.
- İnal, Nihat, *Apartment, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi*, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2022.
- Keller, Max; Schöbi, Christian, *Das Schweizerische Schuldrecht, Band I, Allgemeine Lehren des Vertragsrecht*, 3. Auflage, Helbing Lichtenhahn, Basel, 1988.
- Kılıçoğlu, Ahmet, *Medeni Hukuk*, Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 4. Baskı, Turhan, Ankara, 2021.
- Kırca, İsmail, *Anonim Şirketler Hukuku Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü*, 2. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2017.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Borçlar Hukukuna Giriş - Hukukî İşlem – Sözleşme, C. I*, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4 üncü Bası'dan 7 inci Tıpkı Baskı, Filiz, İstanbul, 2017 (Kısaltma: Borçlar).
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, “Bir Yetki Belgesi ile Kanıtlanan Temsil Yetkisinin Geri Alınmasında Üçüncü Kişilerin İyiniyetlerinin Korunması Açısından BK. m. 33/II, 34/III, ve 37 Karşısında BK. 36/II'in Uygulama Alanının Belirlenmesi”, ed. Mürsel Başgül, Haluk Konuralp, *Prof. Haluk Tandoğan'ın Hatırasına Armağan*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1990, s. 207-230 (Kısaltma: Temsil).
- Köprülü, Bülent, *Medeni Hukuk, Genel Prensipler, Kişinin Hukuku, (Gerçek Kişiler-Tüzel Kişiler)*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1979.
- Kutlu-Sungurbey, Ayfer *Yetkisiz Temsil, Özellikle Culpa in Contrahendo (Sözleşmenin Görüşülmesinde Kusur) ve Olumsuz Zarar*, Yasa Yayınları, İstanbul, 1988.
- Moroğlu, Erdoğan, *Anonim Ortaklıkta Genel Kurul Kararlarının Hükümsüzlüğü*, Güncellenmiş Dokuzuncu Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2020.
- Nar, Ahmet, “Kat Malikleri Kurulu”, *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 22, Sayı 1-2, 2018, s. 155-189.
- Nomer, Halûk Nami, *Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2008.
- Oftinger, Karl; Jeanpretre, Raymond, *Borçlar Kanununun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İçtihatları*, Çev. Kemal Dayındarlı, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Dayınlarlı Yayıncılık, Ankara, 1990.
- Oğuzman, Kemal; Barlas, Nami, *Medeni Hukuk*, 24. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- Oğuzman, M. Kemal; Seliçi, Özer; Oktay-Özdemir, Saibe, *Eşya Hukuku*, Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 23. Baskı, Filiz, İstanbul, 2021.

- Oruç-Ömeroğlu, Handan, *Yetkisiz Temsil*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018.
- Öktem-Çevik, Seda, *Toplu Yapılarda Yönetim*, On İki Levha, İstanbul, 2010.
- Özsunay, Ergun, *Medenî Hukukumuzda Tüzel Kişiler*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1982.
- Pashı, Ali, “Anonim Ortaklık Genel Kurulunda Kullanılan «Oy»un Hukuki Niteliği”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 68, Sayı 1-2, 2009, s. 167-182.
- Pekmez, Cüneyt, *Borcun İfa Edilmediği Defi (Ödemezlik Defi)*, 2. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2021.
- Poroy, Reha; Tekinalp, Ünal; Çamoğlu, Ersin, *Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku*, Güncelleştirilmiş 12. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.
- Reisoğlu, Safa, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2010.
- Riemer, Hans Michael, *Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht*, Stämpfli, Bern, 1998.
- Sabuncu, Burak, *Derneklerde Genel Kurul Organı*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2021.
- Sağlam, İpek, “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, II. Cilt*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 1351-1372.
- Saka, Zafer *Dernekler Hukuku*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.
- Senyen-Kaplan, E. Tuncay, “6356 Sayılı Kanun Açısından Sendika Genel Kurulunun İptali Davası”, Ed. Necdet Basa, Sema Uçukhan-Güleç, *Emeğin Hukuk Kurultayı-2*, Ankara, 2016, s. 286-316.
- Serozan, Rona, *Tüzel Kişiler, Özellikle Dernekler ve Vakıflar*, Filiz, İstanbul, 1994.
- Şengül, Mehmet, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, On İki Levha, İstanbul, 2011.
- Tanner, Brigitte, *Quoren für die Beschlussfassung in der Aktiengesellschaft*, Schult-hess, Zürich, 1987.
- Tekil, Fahiman, “Yokluk Hükümsüzlük ve İptal Edilebilirlik Sorunları”, *Prof. Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan*, Beta, İstanbul, 2000, s. 1091-1114.
- Tekinay, Selâhattin Sulhi, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, İstanbul, 1991 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti).
- Tekinay, Selâhattin Sulhi, *Eşya Hukuku, C.I*, 3. Baskı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1978 (Kısaltma: Eşya).
- Tekinay, Selâhattin Sulhi; Akman, Sermet; Burcuoğlu, Haluk, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz, İstanbul, 1993.
- Tercier, Pierre; Pichonnaz, Pascal; Develioğlu, H. Murat, *Borçlar Hukuku- Genel Hükümler*, 2. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2021.
- Tiftik, Mustafa; Şen, Elif, “Yetkisiz Temsilde Culpa In Contrahendo Sorumluluğu”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Sayı: Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan*, Cilt 22, Sayı 3, 2016, s. 2643-2664.
-

- von Tuhr, Andreas, *Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı*, Çevirmen: Cevat Edege, Yeni Matbaa, İstanbul, 1952.
- von Tuhr, Andreas; Peter, Hans, *Allgemeinen Teil des Obligationenrechts, Band I*, Schulthess, Zürich, 1979.
- Türk, Mehmet Cemil, *Anonim Şirketlerde Genel Kurul Kararlarının İptali*, Adalet, Ankara, 2019.
- Türkmen, Ahmet; Keçecioglu, Burak, “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertuş’a Armağan*, Cilt 19, Özel Sayı, 2017, s. 859-911.
- Weber, Rolf H., *Die Stockwerkeigentümergeinschaft: praktische Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Gestaltung im schweizerischen und deutschen Recht*, Schulthess, Zürich, 1979.
- Wermelinger, Amédéo, *Das Stockwerkeigentum Kommentar der Artikel 712a bis 712t des schweizerischen Zivilgesetzbuches*, 2. Auflage, Schulthess, Zürich, 2014.
- Yılmaz, Orhan, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 82, Sayı 1, 2008, s. 9-31.
- Zengin, İbrahim Çağrı, *Türk Ticaret Kanunu’na Göre Anonim Ortaklık Genel Kurulunda Yeter Sayılar*, On İki Levha, İstanbul, 2020.

Çevrimiçi Kaynaklar

- www.entscheide.weblaw.ch
- www.karararama.yargitay.gov.tr
- www.kazanci.com.tr
- www.lexpera.com.tr
- www.swisslex.ch