

## KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM PLANININ İÇERİĞİ İLE KAT MALİKLERİNİN YÖNETİM HAKKININ KISITLANMASI

*Restriction of the Right of Flat Owners to Participate in Management with the Content of the Management Plan in Condominium Law*

Serhat KÜÇÜKÇAPRAZ\*

### Öz

Kat mülkiyetinin yönetiminde en önemli kaynak yönetim planıdır. Yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olup tüm kat malikleri ile haleflerini bağlar. Yönetim planının tek malik tarafından veya yüklenici tarafından hazırlanması uygulamada sorunlara yol açmaktadır.

Yönetim planı kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulması için zorunlu bir belge olup değiştirilmesi de kat maliklerinin beşte dördünün rızasını gerektirmektedir. Yönetim planı tüm kat maliklerince veya yüklenici tarafından hazırlanmaktadır.

Bu çalışmada, tek malik veya yüklenici tarafından hazırlanan yönetim planının, yönetim planının zorunlu olması ve nitelikli çoğunluk ile

\* Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı Öğrencisi, serhatkucukcapraz@gmail.com, ORCID: 0000-0003-2760-9126.

**Makale Gönderim Tarihi/Received:** 02.10.2023.

**Makale Kabul Tarihi/Accepted:** 29.11.2023.

**Atıf/Citation:** Küçükçapraz, Serhat. "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği ile Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması." *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 2 (2023): 972-1008.

"Bu eser, Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License ile lisanslanmıştır. / This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License." 

değiştirilebiliyor olması sebebiyle kat maliklerinin yönetime katılma haklarının kısıtlanması hususu üzerinde durulacak ve çözüm önerileri sunulacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Kat Mülkiyeti, Yönetim Planı, Yönetim Planının Hukuki Niteliği, Kat Maliklerinin Hakları, Yüklenici

## Abstract

The most important source in the management of the condominium is the management plan. The legal nature of the management plan is a contract and is binding on all flat owners and their successors. Preparation of the management plan by the sole owner or the contractor causes problems in practice.

The management plan is a obligatory document for the establishment of a condominium or construction servitude, and its amendment requires the consent of four-fifths of the flat owners. The management plan is prepared by all flat owners or the contractor.

In this study, the management plan prepared by the sole owner or the contractor will be focused on the restriction of the rights of flat owners to participate in management, since the management plan is mandatory and can be changed by qualified majority, and solution suggestions will be presented.

**Keywords:** Condominium, Management Plan, Legal Nature of the Management Plan, Rights of Flat Owners, the Contractor

## GİRİŞ

Yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m.28’de düzenlenmiş olup kat irtifakı/kat mülkiyetinin kurulması için sunulması gereken bir belgedir. Yönetim planı ile anagayrimenkulün yönetimine ilişkin kat maliklerince belirlenen kurallar ve uyumsuzluklara ilişkin çözüm önerileri vb. yönetim işleri düzenlenebilir.

Yönetim planı, KMK m.28 uyarınca tüm kat malikleri ile onları külli ve cüz’i halefleri ile yönetici ve denetçileri bağlayıcı sözleşme niteliğinde bir belgedir.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Yar. 5. HD. E. 1986/8534, K. 1986/8331, 16.06.1986, (<https://www.lexpera.com.tr/>); Yargıtay bir kararında yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olduğunu “...Uyumsuzluğun çözümünde

Yönetim planı tüm kat maliklerinin imzalarını taşıması gerekmektedir. Tek malik bulunan yapılarda malik tarafından imzalanan yönetim planı sunulmalıdır. Yönetim planının hazırlanması konusunda KMK m.10/5'te kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesi tarafı yükleniciye kat maliklerinin imzasını taşımayan yönetim planını tapu memurluğuna kat mülkiyetinin kurulması için sunma yetkisi verilmiştir.

Çalışmamızda yönetim planı üzerinde durularak, tek malik tarafından veya yüklenici tarafından hazırlanan yönetim planı hükümleri ile kat maliklerinin yönetime katılma haklarının kısıtlanması hususuna ilişkin değerlendirmelere yer verilecektir.

## I. YÖNETİM PLANI

### A. Tanımı

KMK m.28/1'de yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme olarak ifade edilmiştir.

Yönetim planı ile anagayrimenkulün yönetimine ilişkin kurallar belirlenmekte ve kat malikleri ile yönetici ve denetçi arasındaki ilişkiler düzenlenmektedir. Kanun koyucu, yönetim planında çıkması muhtemel uyuşmazlıkların önüne geçecek düzenlemelerin yer almasını ve sağlıklı bir yönetim düzeni oluşturulmasını amaçlamış ve emredici hükümlere aykırı olmamak üzere anagayrimenkule özgü kuralların belirlenmesini yönetim planı çerçevesinde düzenlenmiştir.<sup>2</sup> Yönetim planında hüküm olmayan hallerde KMK

---

*öncelikle, kat mülkiyetli bir yapıda Yönetim Planının hukuksal niteliği üzerinde durmak gerekir... Bu hüküm karşısında; kat mülkiyetli yapının yönetiminin, sözleşme hükmünde olan Yönetim Planı gereğince yapılacağı; çıkan anlaşmazlıklarda Yönetim Planında hüküm bulunduğu takdirde, öncelikle Yönetim Planında yer alan hükümlerin, aksi takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hükümlerin uygulanması gerektiği kuşkusuzdur..." şeklinde ifade etmiştir. Yar. HGK. E. 2010/617, K. 2010/637, 08.12.2010, (<https://www.lexpera.com.tr/>).*

<sup>2</sup> Mehmet Şengül, *Türk Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011), 144; Ülkü Öztürk Demir, "Kat Mülkiyetinde Ortak Gider," Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi (Kayseri: Erciyes Üniversitesi, 2019), 42; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 554; Abdulkerim Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022), 53-54.

ve genel hükümlere başvuru yapılacağı için yönetim planı, emredici hükümlere aykırı olmamak şartıyla uyuşmazlıkların çözümünde hâkimin başvuracağı temel hukuki metindir.<sup>3</sup>

Yönetim planı KMK m.12 uyarınca kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken önemli belgelerden birisidir. Kat mülkiyetinin kurulması için gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlar ile yüklenicinin mimari proje, vaziyet planı ile yapı kullanma izin belgesi ve yönetim planı ile tapu müdürlüğüne başvurması gerekmektedir. Kat irtifakı kurulması için tapu müdürlüğüne verilmesi gereken belgeler konusunda KMK m.12'ye atıf yapılmış olup yönetim planı kat irtifakının kurulması için de zorunlu belgelerden birisidir. KMK m.14 uyarınca kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez. Tapu memuru yönetim planı olmadan kat mülkiyetini kuran işlemi yapamaz. Kat maliki tek kişi bile olsa kat mülkiyetine geçiş için yönetim planı düzenlenmiş olmalıdır.<sup>4</sup> Kanun koyucu yönetim planını öneminden dolayı hem kat irtifakı hem kat mülkiyetinde hazırlanması zorunlu bir belge olarak düzenlemiştir.<sup>5</sup>

Yönetim planı kat mülkiyeti açısından başvurulacak ilk metin olması sebebiyle oldukça önemlidir. Kat maliklerinin iradesine üstünlük tanımak isteyen kanun koyucu yönetim konusunda çıkacak uyuşmazlıklarda emredici hükümlere

---

<sup>3</sup> Cemile Bozkurt, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı," Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2010), 7; Ali Haydar Karahacıoğlu ve Ahmet Cengiz Ergin, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2011), 796; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), 296; Ahmet Ayar, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 10; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 53.

<sup>4</sup> Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984), 449; A. Nevzad Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Yasası* (Ankara: Olgaç Matbaası, 1984), 149; Berna Canan Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022), 20.

<sup>5</sup> Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991), 184; İlhan Öztrak, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı," *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 22, no. 3, (1967); 113-138, 113; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 458; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 169; Songül Sarı Gündoğdu, *Toplu Konutlarda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022), 37; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 54.

aykırı olmayan yönetim planına öncelik tanımıştır.<sup>6</sup> Bu durum KMK m.28/2'de "Yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır." şeklinde, KMK m.9'da "Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim plânında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır." şeklinde açıkça hükme bağlanmıştır.

KMK m.32/1 uyarınca, kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyetinin kurulmasına esas alınan resmi senet olan sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca alınacak kararlara göre yönetecektir. Yönetim planı kat malikleri açısından tapu kaydı, vaziyet planı, mimari proje, kat malikleri kurulu kararları ile birlikte hukuk kaynağı olarak önemli bir yere sahiptir.<sup>7</sup>

Yönetim planı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilir. Yönetim planının beyanlar hanesine yazımı açıklayıcı niteliktedir. Yönetim planının yürürlüğe girmesi ve hüküm doğurması için beyanlar hanesine yazımı zorunlu değildir. Ancak yönetim planında yapılan değişiklikler öneminden dolayı kat maliklerinin talebi üzerine<sup>8</sup> kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesinde gösterilir. Beyanlar

<sup>6</sup> Selahattin Sulhi Tekinay, *Kat Mülkiyeti* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991), 103; Yar. 18. HD. E. 2003/89, K. 2003/1580, 06.03.2003, T. Murat Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2009), 432; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 44; Mustafa Karabay, "634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları," Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi (İstanbul: İstanbul Şehir Üniversitesi, 2019), 57; Nurgül Kutlu Doğan, "Toplu Yapılarda Yönetim Planı," Yayımlanmamış Doktora Tezi (Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi, 2022), 43.

<sup>7</sup> Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 57.

<sup>8</sup> Yönetim planında yapılan değişikliklerin beyanlar hanesine işlenmesi işini kat maliklerinin yapması gerekmektedir. Yargıtay bir kararında bu hususu "...anataşınmazın yönetim planına ilişkin değişiklikleri yapma görevi, kat malikleri kuruluna verilmiştir. Yapılan değişiklikleri Tapu Sicil Müdürlüğü'ne götürüp yukarıda değinildiği şekilde kütüğün beyanlar hanesine işletilmesi, kat maliklerinin görevi kapsamında bir iştir. Yönetim planı değişikliklerinin iptali de istenmediğine göre, mahkeme kat maliklerinin yerine geçerek yönetim planının değiştirilmesine ve tapuya tesciline ilişkin herhangi bir karar veremez." şeklinde ifade etmiştir. Yar. 18. HD. E. 2008/9229 K. 2008/12777, 01.12.2008, (<https://lib.kazanci.com.tr/>) Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 426-427; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 69.

hanesinde gösterilen kayıt da kurucu değil açıklayıcı niteliktedir.<sup>9</sup> Yönetim planı değişikliğinin beyanlar hanesinde gösterilmemesi durumunda bağımsız bölümü sonradan edinen cüz'i halefleri bağlayıp bağlamayacağı konusunda doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır.<sup>10</sup>

KMK'da yer verilmemiş olan iç yönetmelik kavramı yönetim planından farklıdır. İç yönetmelikte yönetim planı gibi kat malikleri tarafından hazırlanabileceği gibi yönetici tarafından da hazırlanabilir. Yönetim planında daha önemli yönetim hususlarına yer verilirken, iç yönetmelikte günlük iş niteliğindeki daha basit yönetim hususlarına yer verilebilir. Yönetim planı tapuda kuruluş belgeleri arasında yer alırken, iç yönetmelik kat maliklerinin görebileceği pano gibi bir yere asabilir. Yönetim planının içeriğinde anagayrimenkulün yönetim tarzı, bağımsız bölümlerin kullanma maksat ve şekli, yönetici ve denetçilere ilişkin hükümler ile yönetime ait diğer hususlar düzenlenirken, iç yönetmeliğin içeriğinde temizlik yapılacak olan günler, avans ve aidatların gönderilmesi gereken son tarih, asansör kullanımı, taşınma esnasında dikkat edilmesi gerekenler gibi hususlar düzenlenir.<sup>11</sup>

## B. Hukuki Niteliği

Yönetim planı, kat maliklerinin ortak yaşamın sürdürülebilmesi için kat maliklerinin hak ve yetkilerinin, borç ve sorumluluklarının, yönetici ve denetçiye ilişkin hususların düzenlendiği kat malikleri birliği açısından en üst seviyedeki

---

<sup>9</sup> Abdülkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim* (İstanbul: Bedir Yayınevi, 1984), 74; Pulak'a göre yönetim planının beyanlar hanesinde gösterilmemesi halinde yönetim planının ve değişikliğinin hukuki geçerliliği olmayacaktır. Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 424; Yönetim planının cüz'i halefleri bağlayıcı etkisinin beyanlar hanesine kayıtlı olacağı dolayısı ile beyanlar hanesine yazım işleminin kurucu nitelik taşıdığına ilişkin görüş için bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, 105; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 23; Gönül Çeliker, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı," Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2012), 54; Haluk Nami Nomer, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği," iç. Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013), 832; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 45; Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 55; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 69-70.

<sup>10</sup> Tekinay'a göre yönetim planının cüz'i halefleri bağlayıcı etkisi beyanlar hanesine kayıtlı gerçekleşir. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, 105; Ayan'a göre bu değişiklikler, bağımsız bölümü iktisap eden kat maliklerini beyanlar hanesinde kayıtlı olmadığında bağlamaz. Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku*, Cilt II (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 615; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 70.

<sup>11</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 55.

norm niteliğinde olan kat malikleri birliğinin iç hukukuna yönelik düzenleme olup adeta kat malikleri birliğinin anayasası sayılabilecek olan bir belgedir.<sup>12</sup>

Yönetim planı kat maliklerince hazırlanan bağlayıcı niteliği olan iç hukuk kaynağıdır.<sup>13</sup> Yönetim planının hukuki niteliği konusunda KMK m.28’de sözleşme hükmünde olduğu belirtilmiştir. Yönetim planının sözleşme hükmünde olduğu kanunda açıkça düzenlenmiş, doktrinde ağırlıklı olarak sözleşme olduğu benimsenmiş ve yargı kararlarında da kabul edilmiştir.<sup>14</sup> Yönetim planının hukuki niteliğinin karar olduğunu kabul eden Nomer’e göre, kişi birliği bulunsun veya bulunmasın iç ilişkiyi düzenleyen tüm birlik üyelerini bağlayan normları koyan hukuki işlem karar niteliğindedir. Kat malikleri de bir kişi birliği olduğuna göre onları iç ilişkide bağlayan yönetim planının hukuki niteliği karardır.<sup>15</sup>

Yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olmakla birlikte sözleşmeden daha geniş bir uygulama alanına sahiptir.<sup>16</sup> Sözleşmeler özel borç ilişkisi olup özel borç ilişkisinden doğan alacak hakkı aynı hakların aksine hukuki niteliği itibariyle nispi bir haktır. Nispi haklarda herkese karşı değil sadece borçluya karşı ileri sürülebilir. Sözleşme tarafı olmayan üçüncü kişilerin, sözleşmeden kaynaklı olarak bir

<sup>12</sup> Neslihan Yıldırım, “Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler,” Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2011), 89; Osman Oy ve Gerçek Onur Oy, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2015), 96; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 19; Karabay, *Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları*, 17; Ali Rıza İlgezdi, *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 107; Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 38; Pınar Alkım Bekar, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 61.

<sup>13</sup> Amédéo Wermelinger, *Zürcher Kommentar, Das Sachenrecht, Das Stockwerkeigentum, Art.712a-712t ZGB*, (Zürich: Schulthess, 2019), 662.

<sup>14</sup> Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2021), 459; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 49; Yar. HGK. E. 2003/18-411, K. 2003/417, 11.06.2003 Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 425; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 9; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), 234; Ayan, *Eşya Hukuku II*, 613; Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2018), 425; Özgür Biyan, *Apartman Site ve İş Hanı Yönetimleri Hukuki ve Mali Rehber* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 64; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 41; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 101; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 515; Bekar, *Toplu Yapı*, 89; Yar. 5. HD. E. 1986/8534, K. 1986/8331, 16.06.1986; Yar. HGK. E. 2010/617, K. 2010/637, 08.12.2010, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

<sup>15</sup> Ayrıntısı için bkz. Nomer, “Yönetim Planının Hukuki Niteliği,” 834-836; Fatma Kömürücü, “Toplu Yapılarda Yönetim Planı,” Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2020), 58-61; Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 47.

<sup>16</sup> Bekar, *Toplu Yapı*, 55; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 21.

yükümlülük altına girmeleri ancak istisnai hallerde mümkündür.<sup>17</sup> Bu istisnai hallerden birisi, KMK m.28/4'te "Yönetim plânı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar." şeklinde düzenlenmiştir. Sözleşmelerin tarafları ve genellikle yasal halefleri bağlayıcı etkiye sahip olmasına karşın yönetim planı tüm kat maliklerini bağladığı gibi sonradan kat maliki olan külli haleflerin dışında cüz'i halefleri de bağlar. Bu durum nispi ilkesinin istisnalarından birisidir. Bundan başka yönetim planı, KMK m.34 uyarınca yöneticinin dışardan atanması durumunda anagayrimenkulde kat maliki olmayan ve tamamen yabancı olan üçüncü kişi olan yöneticiyi bağlayıcı etkiye de sahiptir.<sup>18</sup> Yönetim planının bağlayıcılık açısından sözleşmeden daha geniş bir uygulama alanına sahip olduğu açıktır. Kat maliki olmayan yöneticinin yönetim planı ile bağlı olması sözleşmenin üçüncü kişilere etkisi olarak kabul edilmektedir.<sup>19</sup>

Yönetim planının başlangıçta kat maliki olmayan ve yönetim planını imzalamayan cüz'i halefleri de bağlaması bir çeşit sürekli borç ilişkisi doğurmaktadır. Bu borç kanundan doğan eşyaya bağlı borç<sup>20</sup>, sözleşmeden doğan eşyaya bağlı borç<sup>21</sup>, kat maliki olmayan kiracıları bağlaması zilyetliğe bağlı borç,

---

<sup>17</sup> Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2012), 34; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2013), 10-11; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2017), 18.

<sup>18</sup> Daniel Donauer, *Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, herausgegeben Jorg Schmid* (Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2018), 190.

<sup>19</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 76; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, 101-102; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 10; Yıldırım, *KMK'daki Yeni Düzenlemeler*, 31; Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 47.

<sup>20</sup> Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 186; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 74; Aydın Aybay ve Nezihi Sanal, *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2010), 196; Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 53.

<sup>21</sup> Arpacı, yönetim planının cüz'i halefleri bağlamasını kanundan doğan eşyaya bağlı borç olarak açıklamış ve sözleşmeye bağlı borç olamayacağını çünkü eşyaya bağlı borç olabilmesi için aleniyet ihtiyacı olduğunu ve yönetim planının beyanlar hanesinde gösterilmesinin bu aleniyet şartını sağlamayacağı, kat malikleri birliğinin tüzel kişiliğinin olmadığı dernekler gibi değerlendirilerek kat maliklerinin araştırma yapması gerektiği hususlarına dayandırmıştır. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 74; Aybay ve Hatemi, *Eşya Hukuku*, 234.



intifa ve sükna hakkı sahiplerini bağlaması ise irtifaka bağlı borç kavramları ile açıklanmaya çalışılmıştır.<sup>22</sup>

Yönetim planı sözleşme olarak kabul edilse de bazı konularda sakıncaları da beraberinde getirmiştir. Tek malik tarafından imzalanan yönetim planının sözleşme olarak kabul edilmesi karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanından ve birden çok taraftan bahsedilemeyeceği için sözleşme olarak kabul edilemez.<sup>23</sup> Tüm kat maliklerinin imzaları ile oluşturulan yönetim planının değiştirilmesi için kat malikleri kurulunda 4/5 çoğunlukla karar alınmasının yeterli olması karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile kurulan sözleşme ilişkisine uygun değildir. Yönetim planı sözleşmelere ilişkin zamanaşımı kuralına tabi değildir. Aksi halde her kat maliki değişikliğinde zamanaşımı hesaplaması yapılması gerekecek ve durum yönetimde karmaşıklığa yol açacaktır.<sup>24</sup>

Sözleşmelere uygulanacak geçersizlik kurallarının yönetim planına uygulanması da pratik anlamda sıkıntılara yol açacaktır.<sup>25</sup> Şöyle ki, TBK m.27 hükmünün uygulanması, yönetim planının hazırlanmasını ve tapu memurluğuna sunulmasını zorunlu kılan kat mülkiyeti sistemimize uygun değildir. KMK m.27’de “Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.

Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur.” düzenlemesi yer almaktadır. Yönetim planının içerisinde kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan var ve bu hükümler olmaksızın yönetim planının kabul edilemeyeceği gerekçesi ile TBK

<sup>22</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 76; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 11; Nomer, *Yönetim Planının Hukuki Niteliği*, 828; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 50; Fatih Kayaduman, “Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim,” Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (İstanbul: İstanbul Kültür Üniversitesi, 2022), 19; Umut İpek, “Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu,” Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (Mersin: Çağ Üniversitesi, 2022), 25.

<sup>23</sup> Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 185; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 49; Aybay ve Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 195; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 12; Kutlu Doğar, *Yönetim Planı*, 45-46.

<sup>24</sup> Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 22.

<sup>25</sup> Bozkurt, *Yönetim Planı*, 12-16; Nomer, *Yönetim Planının Hukuki Niteliği*, 832-833; Kutlu Doğar, *Yönetim Planı*, 44.

m.27 hükmü uygulanırsa, kat mülkiyetine tabi yapılarda zorunlu olan yönetim planı ortadan kalkmış olacağı için bu hüküm uygulanamaz. Çünkü KMK gereği yönetim planı bulunması zorunludur. Yönetim planının emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına veya konusu imkânsız olan hükümlerinin hükümsüz olması ve yönetim planının diğer hükümlerinin geçerli olması kabul edilebilir. Ancak geçersiz olan hükümler olmaksızın yönetim planının anlam ifade etmeyeceği durumlarda kısmi geçersizlik yaptırımının uygulanması da mümkün değildir.<sup>26</sup>

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olduğu şeklindeki görüşe katılmaktayız. Bununla birlikte yönetim planını karar olarak kabul eden görüş taraftarlarının da ifade ettiği tek malik tarafından hazırlanan yönetim planında karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı bulunmuyor olması, sözleşmeden daha geniş bir uygulama alanına sahip olması, sözleşmelere uygulanan geçersizlik yaptırımının doğrudan uygulanmasının mümkün olmaması gibi hususlarla birlikte değerlendirildiğinde klasik bir sözleşmeden bahsetmek mümkün değildir. Yönetim planı eşya hukukuna özgü nitelik taşıyan bir sözleşme olarak kabul edilmelidir.

### A. Şekli

Yönetim planının ne şekilde düzenleneceğine ilişkin KMK'da herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Hukukumuzda sözleşmelerde şekil serbestisi esastır. Bu iki husus birlikte değerlendirildiğinde sözleşme olarak kabul edilen yönetim planının sözlü olarak dahi düzenlenebileceği anlamı çıkmaktadır. Bununla birlikte KMK m.12'de kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekmektedir. Ancak yönetim planının tüm kat maliklerince imzalanacak ve tapu idaresine sunulacak bir belge olması sebebiyle en azından adi yazılı olarak düzenlenmesi gerekmektedir.<sup>27</sup> Adi yazılı şekilde hazırlanmayan ve tüm kat maliklerinin imzalarını taşımayan yönetim planı geçersiz olacaktır. Ancak yönetim planı kat irtifakı aşamasında veya kat mülkiyeti kurulurken tapu

<sup>26</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 52-53.

<sup>27</sup> Çeliker, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, 53; Biyan, Apartman Site, 65; Kömürcü, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, 84; Kutlu Doğan, Yönetim Planı, 57.

memuruna verilecek ve tapu memuru tarafından incelenecektir. En azından adi yazılı olmayan yönetim planının belge olarak sunulması mümkün değildir. Tapu memuru bu açıdan sunulan yönetim planında tüm kat maliklerinin imzalarının bulunup bulunmadığını inceleyecektir. İmza eksikliği olması halinde eksiklik tamamlanmadan kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmayacaktır.<sup>28</sup>

## B. Hazırlanması

Hukuk sistemimizde kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetim planı hazırlanması zorunludur.<sup>29</sup> KMK m.14/1 uyarınca, yönetim planı kat irtifakı kurulabilmesi için de gerekli olan belgeler arasında sayılmıştır. Ancak kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte tekrar yönetim planı istenmeyeceği hükme bağlanarak kat mülkiyetine geçiş kolaylaştırılmıştır.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Kömürcü, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, 85-86.

<sup>29</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 55; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Yasası*, 151; Mustafa Reşit Karahasan, "Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi," *İstanbul Barosu Dergisi* 80, no. 1, (2006); 27-39, 27; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 48; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 22; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 42; ZGB 712/g ikinci fıkrasında yer alan "Bu kuralların yerine çelişkili değilse kurucu işlemde öngörülen veya bütün kat maliklerince oybirliğiyle öngörülen kurallar uygulanabilir." hükmü gereği yönetim planı hazırlanması zorunlu olmayıp kat malikleri isterlerse sonradan da oybirliği ile yönetim planı hazırlayabilirler. (ZGB çevirisi için Bkz. Ebru Ceylan, "İsviçre Medeni Kanunu," *İstanbul Barosu Dergisi* 87, no. 2 (2013); 146-152, 148), Amédéo Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB* (Zürich: Schulthess, 2019), 654.

<sup>30</sup> Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 166; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 48; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), 273; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 52; Ayan, *Eşya Hukuku*, 612; 5912 sayılı Kanun genel gerekçesinde bu durum, daha önce kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu sicil müdürlüğüne gönderilmesi üzerine başkaca bir belge olmaksızın kat mülkiyetine resen geçilecektir. Bu şekilde, kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin bertaraf edilmesi suretiyle, Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicili ve planlarının güncel tutulmasının sağlanması ve bu alanda devletin mali bir kaybı olmaması amacıyla, kat irtifakı tesis edilmiş yapılarda resen kat mülkiyetine geçiş hedeflendiği şeklinde açıklanmıştır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından "Kat irtifakı ve Kat Mülkiyeti" konulu 2021/4 sayılı Genelge'nin "Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevirilmesi" başlıklı bölümünde "Kanunun 3 üncü ve 10 uncu maddeleri kapsamında, kadastro müdürlüğünün bildirimine üzerine cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve kat irtifakının kuruluşu esnasında alınan belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın, resen kat mülkiyetine çevrilir." ifadelerine yer verilerek kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planının istenmeyeceği belirtilmiştir (<https://www.tkgm.gov.tr/>).

Yönetim planı, KMK m.12/1 (b) gereği, tüm kat maliklerinin imzalarını taşımalıdır.<sup>31</sup> Tapu memuru, yönetim planının tüm kat maliklerinin imzasını taşınamaması halinde kat mülkiyetini kuran işlemi yapmayacaktır.<sup>32</sup> Taşınmazın tek malikinin bulunması halinde yönetim planının bu kişi tarafından imzalanması yeterlidir. Birden fazla kat malikinin bulunduğu durumlarda yönetim planının tüm kat maliklerince imzalanması gerekmektedir. Kat malikleri yönetim planını imzadan kaçınabilir. Kat mülkiyetinin kurulması için zorunlu olan yönetim planını imzadan kaçınan bir kat malikinin bulunması durumunda kat mülkiyeti kurulamayacaktır. Ancak böyle bir durumda nasıl bir yol izleneceği belirtilmemiş olup KMK'da bu konuda bir boşluk bulunmaktadır.<sup>33</sup> Bu konu hakkında doktrinde iki çözüm yolu belirtilmiştir. Bunlar; imzadan kaçınan kat maliki aleyhine paylaştırma davası açılması ve KMK m.51/3 hükmünün kıyasen uygulanarak KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesinin talep edilmesidir.<sup>34</sup> İlk çözüm yolu, yönetim planını imzadan kaçınan malik aleyhine paylı veya elbirliği mülkiyete tabi taşınmazlarda maliklerden birisi paylaştırmanın dava konusu taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisi için KMK m.10/5 uyarınca paylaştırma davası açma yoluna gidebilir.<sup>35</sup> Diğer çözüm yolu, KMK m.51/3'te yer alan "*Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınamazlar; kaçınılırsa, hakimin müdahalesine dair olan 33 üncü madde hükmü uygulanır.*" hükmünün kıyasen uygulanarak

<sup>31</sup> Gürsoy, Eren ve Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 449; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, 103; Kat maliklerinin imzalarını taşımayan yönetim planının geçerliliğinden bahsedilemez. Yar. 5. HD. E. 4299 K. 4132, 07.05.1984 Bozkurt, *Yönetim Planı*, 49; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 45; Bekar, *Toplu Yapı*, 54; İsviçre Hukukunda yönetim planı kavramı olmamakla birlikte yönetmelik kavramı bulunmaktadır. Kat malikleri ZGB 712/g "*Bu kuralların yerine çelişkili değilse kurucu işlemde öngörülen veya bütün kat maliklerince oybirliğiyle öngörülen kurallar uygulanabilir.*" hükmü gereği oybirliği ile yönetmelik hazırlayabilirler. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 654.

<sup>32</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 55; Yar. 5. HD. E. 970/707, K. 1072, 02.03.1970 Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Yasası*, 155; Şengül, *Toplu Yapı*, 151; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 48; Oy ve Oy, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, 56; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 22.

<sup>33</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 57; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 50; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 91.

<sup>34</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 58; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 50; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 23; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 49.

<sup>35</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 58.

hakimin müdahalesinin talep edilmesidir.<sup>36</sup> KMK m.51/3 hükmünün kıyasen uygulanarak hâkimin müdahalesinin talep edilmesinin paylaşırma davasına nazaran usul ekonomisi açısından daha uygun olduğu kanaatindeyiz.<sup>37</sup> KMK m.10/5 uyarınca kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması durumunda yönetim planının hâkime sunulmuş olması gerekmektedir. Ancak mahkeme aşamasında bazı paydaşların yönetim planını imzadan kaçınması mümkündür. Kat mülkiyeti kurulurken yönetim planını imzalamayan kat malikinin paylaşırma davasında da yönetim planını imzalamaktan kaçınmak suretiyle paylaşırmanın satış yoluyla yapılmasını isteme ihtimali vardır.<sup>38</sup> Doktrinde bu durumda iki çözüm yolu benimsenmiştir. Bunlar, KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesini talep etme ve davaya bakmakta olan mahkemenin KMK m.33 ve m.51/3 hükümleri doğrultusunda doğrudan yönetim planını düzenlemesidir.<sup>39</sup> Yargıtay'ın görüşü de bu doğrultudadır.<sup>40</sup>

Kat malikinin imzadan kaçınması haklı bir nedene dayanmıyorsa paylaşırma davasında davaya bakmakta olan, KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesinin talep edilmiş olması halinde kendisine başvurulmuş hâkim, imzadan kaçınan kat malikine süre vermeli, bu süre zarfında imzadan kaçınan kat maliki yönetim planını imzalamazsa, hâkim yönetim planının imzadan kaçınan kat malikince imzalanmış sayılacağına karar vermelidir.<sup>41</sup> İmzadan kaçınma haklı bir nedene

<sup>36</sup> Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 186; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 58.

<sup>37</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 58; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 53.

<sup>38</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 60.

<sup>39</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 60-61; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 54; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 24; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 50; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 110; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 93.

<sup>40</sup> Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 24; Yar. 18. HD. E. 1033 K. 3478, 15.03.2011 Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 50.

<sup>41</sup> Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 186; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 58; Ayan, *Eşya Hukuku*, 613; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 24; "...mahkemece, anataşınmaza ait yönetim planının paydaşlara imzalatırılması, imzadan kaçınan paydaşın olması halinde bunların imzalanmış sayılmasına karar verilmek suretiyle bu eksikliğin de giderilmesi, varsa fiili taksime göre, taksim yoksa çekilecek kur'a ile önce her bir paydaşa birer bağımsız bölüm özgülendikten sonra arta kalan bağımsız bölümün pay oranları da gözetilmek suretiyle yine kur'a ile paydaşlara özgülenererek gerekiyorsa bedel farkı nedeni ile ödenecek ivaz da belirlenmek suretiyle payların denkleştirilmesiyle birlikte kat mülkiyetine geçiş yoluyla ortaklığın

dayanıyorsa hâkim yönetim planının kat maliklerince düzeltilmesini ve düzeltilmiş yönetim planının imzalanması ihtarında bulunabilir.<sup>42</sup>

Yönetim planının sözleşme niteliğinden dolayı kat maliklerinin çoğunluğunca imzalanmış olmasına rağmen bir veya birkaç kat malikince imzalanmaması hakkın kötüye kullanımına niteliğindeyse hâkim yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar vermeli ve hâkim yönetim planının içeriğine müdahale etmemelidir.<sup>43</sup> Bizim de katıldığımız görüşe göre, yönetim planının kat mülkiyetinin kurulması için zorunlu olması ve tapu memurunun yönetim planının içeriğini incelemiyor olması sebebiyle yönetim planının hâkim tarafından re'sen incelemesi yerinde olacaktır.<sup>44</sup>

Yönetim planı, kural olarak kat maliklerince hazırlanıp imzalanmalıdır. Hâkim tarafından yönetim planının hazırlanıp imzalatılabileceği tek istisna taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesinin kat mülkiyeti kurulması suretiyle yapılmasıdır. Bu durum hâkimin kat maliklerinin yerine geçerek karar verdiği istisnai bir durumdur.<sup>45</sup> Ancak bu durumda dahi ortaklığın giderilmesi davasının görülmesi sırasında imzadan kaçınan malik bulunması durumunda ayrı bir dava

---

giderilmesine aksi halde satış yoluyla ortaklığın giderilmesine karar verilmesi gerekirken..." Yar. 18. HD. E. 2012/5902, K. 2012/7203, 18.06.2012, (<https://www.lexpera.com.tr/>); Hâkimin, kat malikinin iradesi yerine geçerek onun imzasının yerini tutmak üzere bir karar vermesinin doğru olmadığı imzadan kaçınma halinde yönetim planının değiştirilmesi için aranan 4/5 çoğunluğun aranmasının daha yerinde olacağı yönündeki görüş için bkz. Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 46-47.

<sup>42</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 58; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 50; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 273.

<sup>43</sup> Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 25.

<sup>44</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 59; Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından "Kat irtifakı ve Kat Mülkiyeti" konulu 2021/4 sayılı Genelge'nin "11-Yönetim Planı ve Değişikliği" başlıklı bölümünde "Yönetim planının içeriğinin kanunlara uygun olup olmadığı tapu müdürlüğünce denetlenmez. Yönetim planının hükümlerinin kanunlardaki emredici kurallara aykırı olması durumunda Kanunun 33 üncü maddesi gereğince iptali kat malikleri tarafından mahkemeden istenir." hükmü gereği tapu memuru yönetim planının içeriğini değil şekli şartları sağlanıp sağlanmadığını inceleyecek olup içerik denetiminin maliklerden birisi tarafından talep edilmesi halinde hâkim tarafından yapılacağı anlaşılmaktadır (<https://www.tkgm.gov.tr/>).

<sup>45</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 61; Yar. 18. HD. E. 2000/13464, K. 2001/159, 18.01.2001 Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 434; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 54; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 26; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 46; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 93.

ile yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar verilmesine gerek olmayıp ortaklığın giderilmesi davasına bakan hâkim, bu konuda karar vermelidir.<sup>46</sup>

Kat mülkiyeti hukukunda yönetim planı düzenlenmesi zorunlu olup her nasılsa, yönetim planı ibraz edilmeksizin kat mülkiyetinin kurulmuş olması durumunda, yönetim planının sonradan düzenlenmesi gerekmektedir. KMK'da yönetim planının kat maliklerince düzenlenmek istememesi halinde nasıl bir yol izleneceği belirtilmemiştir. Böyle bir durumda kat maliklerinden birinin yönetim planının düzenlenmesi için hâkimin müdahalesini talep etmesi mümkündür.<sup>47</sup> Kurulmuş kat mülkiyetinin yönetim planının sunulmuş olması sebebiyle geçersiz sayılması uygulamada daha büyük sorunlara yol açacaktır.<sup>48</sup> Bu konuda görüşümüz, yönetim planının kat mülkiyetinin kurulması aşamasında mutlak zorunlu belge olması, sehven yönetim planı ibraz edilmeksizin veya sonradan iptal edilen veya geçersiz olan yönetim planının yeniden hazırlanarak ibrazı için imkân tanınması ve idari yaptırım öngörülmesi gerektiğidir.<sup>49</sup>

KMK'da kat maliklerinin imzadan kaçınması halinde nasıl bir yol izleneceğine ilişkin bir düzenleme yapılmasının faydalı olacağı bu konuda uygulama ve doktrindeki farklılıkların önüne geçileceğini kanaatindeyiz.

### C. Değiştirilmesi

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması sırasında kat maliklerince oybirliği ile hazırlanan yönetim planında zaman içerisinde kanuna aykırı gelen hükümler olabileceği gibi bazı hükümlerinin güncel koşullara uyarlanması da gerekebilir.<sup>50</sup> Yönetim planında sonradan değişiklik yapılması mümkündür. Yönetim planı tüm kat malikleri ile onların külli ve cüz'i haleflerini bağlamaktadır. Kat mülkiyetinin tek bir malik tarafından kurulması ihtimalinde bu kat maliki tarafından hazırlanan

<sup>46</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 61; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 54; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 24; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 93.

<sup>47</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 66; Mehmet Kuru, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı* (Ankara: Özkan Matbaacılık, 1991), 48; Malikin kabul etmediği yönetim planının kabul edilmiş sayılması, imzalanmayan yönetim planının imzalanmış sayılması için dava açılmayacağı görüşü için bkz. İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 109.

<sup>48</sup> Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 39.

<sup>49</sup> Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 48.

<sup>50</sup> Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 712.

yönetim planı hükümleri iptal edilinceye kadar bağımsız bölümü sonradan edinen cüz'i ve külli halefleri bağlayacak olup tek bir kişi tarafından hazırlanan yönetim planı ile bağlı kalmak istemeyen kat maliklerinin yönetim planının değiştirilmesini talep etmesi gerekmektedir.<sup>51</sup> Yönetim planında sonradan değişiklik yapılması mümkündür. KMK m.28/3'e göre yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin 4/5'ünün oyu gerekmektedir. Yönetim planının değiştirilebilmesi için öngörülen 4/5'lük nisap emredici nitelikte olup bunun azaltılması veya artırılması mümkün değildir.<sup>52</sup> Bununla birlikte Kanunun değiştirilmesi için oybirliği aradığı hususları düzenleyen hükümlerde yapılacak değişiklikler için 4/5 oy oranı yeterli olmayıp oybirliği aranır.<sup>53</sup>

634 sayılı KMK'nun ilk metninde yönetim planının değiştirilebilmesi için hazırlanmasında olduğu gibi oybirliği aranmaktaydı ve oybirliğinin sağlanamaması hali içinde kat maliklerinden birinin istemi üzerine hâkimin müdahale ederek KMK m.33'e göre karar verme yetkisi açıkça düzenlenmişti. Ancak 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile birlikte yönetim planının değiştirilebilmesi için oybirliği şartı kaldırılmış ve kat maliklerinin 4/5 çoğunluğunun oyu yönetim planı değişikliği için yeterli görülmüştür.<sup>54</sup> Sözleşme niteliğinde olan ve sözleşmelere uygun olarak tüm kat maliklerinin oybirliği ile karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile hazırlanan yönetim planının değiştirilmesinde tüm kat maliklerinin oybirliğinin aranmıyor

<sup>51</sup> Kömürcü, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, 98.

<sup>52</sup> Odyakmaz, Kat Mülkiyeti Yasası, 151; Bozkurt, Yönetim Planı, 58; Çeliker, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, 71; Biyan, Apartman Site, 66; Öztürk Demir, Ortak Gider, 47; Karabay, Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları, 52; İlgezdi, Kat Mülkiyeti Hukuku, 117; Kömürcü, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, 105; Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin toplantıda yetersayı sağlanamazsa hâkim kararı ile yönetim planında değişikliğe gidilemeyeceği ancak değişen hal ve şartlarda değişikliğe gidilmemesi bariz haksızlığa yol açıyorsa hâkimin müdahalesinin istenebileceği yönündeki görüş için bkz. Yıldırım, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 66.

<sup>53</sup> Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 433; Yar. 18. HD. E. 1996/6234, K. 1996/7037, 10.07.1996 Karahacıoğlu ve Ergin, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 818; Karabay, *Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları*, 102; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 679; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 554.

<sup>54</sup> Yönetim planı değişikliği için yetersayının sağlanamamış olmasının yaptırımı konusunda Kanunda açıklık yoktur. Doktrinde yetersayının sağlanamamış olmasının yaptırımının sözleşme hükmünde olan yönetim planında irade beyanı oluşmamış olduğu için yokluk olduğu ifade edilmiştir. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 174; Doktrinde yetersayının sağlanamamış olmasının yaptırımının iptal edilebilirlik olduğu konusunda bkz. Bozkurt, *Yönetim Planı*, 59.



olması hususunu özel nitelikli bir durum olarak kabul etmek gerekir. Yönetim planı sözleşme olarak kabul edilse de taraf sayısı bakımından ve tarafların değişebilmesi bakımından farklı olup değişiklik için kat maliklerinin oybirliğini aramak değişiklik yapılmasını oldukça zorlaştırmakta olduğundan yönetim planı değişikliği için 4/5 çoğunluğun aranması yönetim planının sözleşme niteliğini değiştirmemektedir.<sup>55</sup>

KMK m.28/3'te kat maliklerinin "oyu" ibaresi kullanıldığı için yönetim planı değişikliği için kat malikleri kurulunun karar vermesi gerekmektedir. Daha başka bir anlatımla, kat malikleri kurulu toplanmaksızın değişiklik yapılmasını öngören kararın ve değiştirilmiş yönetim planının elden dolaştırarak imzalaması suretiyle değişiklik yapılması imkânı yoktur.<sup>56</sup> Buradan yönetim planında yapılacak değişikliklere ilişkin çalışmaların tamamının kurul halinde yapılması gerektiği anlamı çıkarılmamalıdır. Yönetim planının değiştirilmesine yönelik çalışmaları yönetici veya tek bir kat maliki de üstlenerek yerine getirebilir. Hatta tek bir kat malikinin hazırlanmış olduğu değişiklik kat maliklerinin 4/5'ünün kabulü ile değiştirilmesi mümkündür.<sup>57</sup> Yönetim planında değişiklik yapılmasına ilişkin yetki münhasıran kat malikleri kuruluna aittir.<sup>58</sup>

KMK m.28/3'e göre kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre hâkime başvurma hakkı mevcuttur. Değişiklik yapılmasını isteyen kat maliki kat malikleri kuruluna başvurup bu konuda olumlu veya olumsuz bir karar alınmadan doğrudan

---

<sup>55</sup> Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 106.

<sup>56</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 69-70; KMK'da kat malikleri kurulu kararı alınmasının gerektiği belirtilen hallerde kurulun toplanıp karar alması esastır. Yar. 5. HD. E. 18452 K. 482, 31.01.1974 Safa Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti Yargıtay Kararlarıyla Genişletilmiş* (Ankara: Özel Basım, 1976), 115; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 30; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 100; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 115; Kayaduman, *Kat Mülkiyeti Yönetim*, 16; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 62.

<sup>57</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 68; Yönetim planının değiştirilmesinde aranan 4/5 oy çoğunluğu sağlanmadan alınan kat malikleri kurulu kararların yok hükmünde olduğu ve bu kararların iptalinde süre koşulu aranmayacağı görüşü için bkz. Yar. 18. HD. E. 2015/4800, K. 2015/18113, 09.12.2015 Biyan, *Apartman Site*, 64.

<sup>58</sup> Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 424; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 48; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 117; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 115.

doğruya hâkimim müdahalesini isteyemez.<sup>59</sup> KMK m.28/3'te tanınan hakimin müdahalesini isteme hakkı, gerekli yetersayının sağlanamaması halinde değişikliğin hâkim kararı ile gerçekleştirilebileceği hususunu kapsadığı gibi yetersayı sağlansa bile yönetim planında yapılan değişikliği uygun bulmayan kat maliklerinin mahkemeye başvurabileceği hususunu da kapsamaktadır.<sup>60</sup> Kısaca, yönetim planının değiştirilebilmesi için kat malikleri kurulunda 4/5 çoğunluk ile karar alınması gerekmektedir. Yönetim planında değişiklik yapılmasının gerekli olmasına rağmen kat malikleri kurulunda 4/5 çoğunluğun sağlanamadığı durumlarda yönetim planında gerekli değişikliğin sağlanması için değişikliğin yapılmasını isteyen kat maliki hâkime başvurabilir.<sup>61</sup> Kendisine başvuru hâkim, yönetim planında yapılması düşünülen değişikliğe bir kısım kat maliklerinin haklı bir gerekçe olmaksızın karşı çıkması halinde, açıkça hakkın kötüye kullanımı ve hakkaniyete aykırı olması durumunda müdahale etmesi gerekmektedir.<sup>62</sup>

Kat malikleri kurulunda kat maliklerinin 4/5'ü olan çoğunluk sağlanmış olmasına rağmen değişikliği uygun bulmayan kat maliklerinin mahkemeye başvurma hakkı vardır. Yönetim planında değişiklik yapılmasına ilişkin karara razı olmayan her kat maliki, değişikliği uygun bulmuyorsa iptali için mahkemeye başvurabilir. Kat malikinin hakime başvurabilmesi için yönetim planı değişikliği

<sup>59</sup> Yar. 5. HD. E. 5948, K. 6300, 26.06.1972 Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 69; Oy ve Oy, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, 67; Yıldırım, *KMK'daki Yeni Düzenlemeler*, 24; Yar. 18. HD. E. 2011/9242, K. 2011/11799, 22.11.2011 Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 30; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 48; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 60; Kömürçü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 116.

<sup>60</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 70-71; Hâkimin müdahalesini isteme hakkının, gerekli yetersayının sağlanamaması halinde değişikliğin hâkim kararı ile gerçekleştirilebileceği hususunu kapsamadığına ilişkin Bkz. Aybay ve Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 196; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 30-31; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 61; Biyan, *Apartman Site*, 66; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 116; Kömürçü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 115.

<sup>61</sup> Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, 104; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri* (İstanbul, Der Yayınları, 2020), 149; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 296.

<sup>62</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 71; Yar. 5. HD. E. 3613, K. 4339, 24.04.1972 Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 111; Yıldırım, *KMK'daki Yeni Düzenlemeler*, 92; Karahacıoğlu ve Ergin, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 800; Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020), 770; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 74; Biyan, *Apartman Site*, 66; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 117; Hasan Said Şaz, "Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim Meselesi ve Yöneticinin Husumet Ehliyeti," *Terazi Hukuk Dergisi* 12, no. 126 (2017); 113-121, 114; Kömürçü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 117.

için yapılan kat malikleri kurulu toplantısında olumlu oy kullanmamış olması gerekir.<sup>63</sup> Değişikliğin sırf beğenilmemiş olması gerekçesiyle iptali sağlanamaz.<sup>64</sup> Dava açılabilmesi bu değişikliğin kanuna, hakkaniyete veya dürüstlük kurallarına aykırı olması ya da davayı açan kat malikleri için katlanılmaz ve çekilmez olması gerekmektedir.<sup>65</sup> Bu davada hâkim iptal kararı verirse iptal edilen hüküm yerine yenisini koyamaz bu hak kat maliklerine aittir.<sup>66</sup>

Yönetici, yönetim planının değiştirilmesine yönelik kararın iptali davasını açamaz ve davada hasım da gösterilemez. Ancak aynı zamanda kat maliki de olan yönetici bu sıfatına dayanarak yönetim planı değişikliğine ilişkin olarak hâkimin müdahalesini talep edebilir.<sup>67</sup>

Yönetim planının değiştirilmesi konusunda açılacak olan davalarda yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesidir. Taraflar yönetim planı değişikliği için yetersayının sağlanamaması halinde, davacı değişikliğin yapılmasını isteyen kat malikleri davalı ise tüm kat malikleri iken yetersayı sağlanmasına rağmen değişikliği uygun bulmayan kat maliklerinin bulunması durumunda, davacı değişikliği uygun bulmayan kat maliki veya malikleri davalı ise tüm kat malikleri olacak şekilde açılmalıdır.<sup>68</sup> KMK m.38/2'de yer alan "*Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada*

<sup>63</sup> Oy ve Oy, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, 56; Yar. 18. HD. E. 2003/11977, K. 2003/ 118, 21.1.2003 Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 118.

<sup>64</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 71; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 64; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 76; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 119.

<sup>65</sup> Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 30; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 113.

<sup>66</sup> İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 113.

<sup>67</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 70; Yar. 5. HD. E. 1025, K. 1993, 05.04.1968 Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 111; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 77; aksi görüş için bkz. İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 116.

<sup>68</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 70; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 26; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 115; Kayaduman, *Kat Mülkiyeti Yönetim*, 13; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 63; Yargıtay yönetim planının değiştirilmesine yönelik davada tüm kat maliklerinin hasım gösterilmesi gerektiğini belirtmektedir. Yar. 18. HD. E. 2008/10673, K. 2009/115, 19.01.2009, (<https://lib.kazanci.com.tr/>); "...davacıların aynı zamanda bu karara dayalı olarak yapılan yönetim planı değişikliğinin de iptalini talep etmiş olduğu anlaşılmakla, bu tür davalarda kurulacak hüküm tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiğinden pasif husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi zorunludur." Yar. 5. HD. E. 2022/5533, K. 2022/11993, 14.09.2022 (<https://lib.kazanci.com.tr/>).

*temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.” hükmü gereği yönetim planı değişikliğine ilişkin davanın yöneticiye husumet yöneltilmek suretiyle açılması mümkündür.<sup>69</sup>*

KMK m.42/5'te yer alan *“Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır.”* düzenlemesi ile yönetim planında ısıtma sistemine ilişkin düzenlemelerin değiştirilmesi için genel kuraldan vazgeçilmiştir.<sup>70</sup> KMK m.42/4'te yapılan değişiklik ile ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine ilişkin kararın yönetim planında aksine hüküm olsa bile çifte çoğunlukla alınabileceği düzenlenmiştir. Bunun istisnası da toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzerinde olan yapılardır. Bu yapılarda yönetim planı değişikliği için KMK m.42/4 gereği oybirliği gerekmektedir.

Yönetim planında yapılacak değişikliklerin ve eklenecek hükümlerin emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı ve imkânsız olmaması aynı zamanda yönetime ilişkin hususları içermesi gerekmektedir.<sup>71</sup>

Yönetim planı ile kat maliklerine tanınan bazı hakların sonradan yapılan yönetim planı değişikliği ile ortadan kaldırılabilmesi için hak sahibi kat maliklerinin değişiklik konusunda rızalarının olması gerekmektedir.<sup>72</sup> Yönetim

---

<sup>69</sup> Bozkurt, *Yönetim Planı*, 62.

<sup>70</sup> Ayan, *Eşya Hukuku II*, 614-615.

<sup>71</sup> Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, 101-102; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 112.

<sup>72</sup> Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 112; bu konudaki eleştiri için bkz. Kat mülkiyeti genellikle bina tamamlanmadan önce tek yatırımcı tarafından kurulduğu ve bu noktada yönetmelik de tek kişi tarafından çıkarıldığı için hükmün tasarruf niteliği, yalnızca alıcı olarak gerçek kat maliklerinin keyfiliğe maruz kalmasına neden olacaktır. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 656.

planına bazı kat malikleri lehine aynı hak tesisine yarayacak hükümler değişiklik yapılması suretiyle de eklenemez.<sup>73</sup>

Yönetim planında yapılan değişiklikler kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında sayılır. Bu durum yönetim planının kat mülkiyeti açısından oldukça önemli olmasının temel sonuçlarından birisidir. Bağımsız bölümün maliki değişse bile yeni kat maliki yönetim planındaki değişikliklerden haberdar olmadığını iddia edemeyecek ve yönetim planı ile bağlı olacaktır.<sup>74</sup>

#### D. İptali

Yönetim planının iptali konusunda KMK'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak Yargıtay "...davacı, yönetim planının iptalini istediğinden yönetim planının üçüncü maddesi ve 634 sayılı Kanunun 33. maddesi birlikte değerlendirildiğinde, yönetim planının kanunun emredici hükümlerine aykırı olması halinde kat malikleri tarafından bu maddelerin iptali için her zaman mahkemeye başvurulabileceği..." şeklindeki ifadesi ile yönetim planının iptalinin istenebileceğini kabul etmektedir.<sup>75</sup>

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından "Kat irtifakı ve Kat Mülkiyeti" konulu 2021/4 sayılı Genelge'nin 11 numaralı başlığı altında "...Yönetim planının içeriğinin kanunlara uygun olup olmadığı tapu müdürlüğünce denetlenmez. Yönetim planının hükümlerinin kanunlardaki emredici kurallara aykırı olması durumunda Kanunun 33 üncü maddesi gereğince iptali kat malikleri tarafından

<sup>73</sup> Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 423; Yar. 5. HD. E. 1186, K. 1458, 22.02.1982 Aybay ve Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 200; Yar. 18. HD. E. 1993/9866, K. 1993/10017, 27.09.1993 Karahacıoğlu ve Ergin, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 827-828; Kömürçü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 112.

<sup>74</sup> Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 112; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Yasası*, 149; Kuru, *Apartman Yöneticisi*, 48; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 55; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 47; Öztürk Demir, Ortak Gider, 45; Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 53; Kayaduman, *Kat Mülkiyeti Yönetim*, 8; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 70.

<sup>75</sup> Yıldırım, *KMK'daki Yeni Düzenlemeler*, 24; Oy ve Oy, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, 65; Yar. 20. HD. E. 2019/287, K. 2019/1688, 12.03.2019; Yar. 20. HD. E. 2017/3370, K. 2018/4005, 28.05.2018; Antalya BAM 6. HD, E. 2017/1220, K. 2018/74, 26.01.2018 (<https://www.lexpera.com.tr/>); Kömürçü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 120.

*mahkemeden istenir...*" ifadelerine yer verilerek yönetim planında yer alan emredici hükümlere aykırı hükümlerin iptalinin istenebileceği düzenlenmiştir.<sup>76</sup>

## II. YÖNETİM PLANININ İÇERİĞİ

KMK m.28/1'de "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler..." hükmüne yer verilmiştir. Kanun koyucu yönetim planının içeriği konusunda yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli ile yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ile ilgili düzenlemelerin yanı sıra yönetime ait diğer hususların da yer alacağı belirterek kat maliklerinin bu konuda sözleşme serbestisi içerisinde düzenleme yapabileceğini düzenlemiştir.<sup>77</sup> Yönetim planı ile kat maliklerine tanınan haklar şahsi hak niteliğindedir. Örneğin, ortak yerlerden tek bir bağımsız bölümün faydalanacağı şeklindeki verilen haklar yönetim planı beyanlar hanesine yazılmış olsa bile aynı değil şahsi hak niteliğindedir.<sup>78</sup>

Kat maliklerince sözleşme serbestisi kapsamında hazırlanacak olan yönetim planının içeriğinin emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı ve konusu imkânsız olmaması gerekmektedir. Emredici hükümler, sadece KMK hükümleri değil yürürlükte bulunan tüm mevzuat hükümleridir.<sup>79</sup> Emredici hükümlere aykırı yönetim planı düzenlemeleri kat maliklerini bağlamayacak ve geçersiz olacaktır.<sup>80</sup> Ancak TBK m.27/2 hükmünün, kat mülkiyetine tabi yapılarda bulunması zorunlu olan yönetim planı hakkında uygulanması mümkün değildir. Yönetim planının içerdiği hükümlerden bir kısmının geçersiz olması sebebiyle bu

<sup>76</sup> Bkz. erişim tarihi Eylül 25, 2023, <https://www.tkgm.gov.tr/>.

<sup>77</sup> Donauer, Der Verwalter, 19; Üner Er, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 32; Kömürcü, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, 71; Kutlu Doğar, Yönetim Planı, 59.

<sup>78</sup> Beyanlar, TMK m.1012'de düzenlenmiş olup taşınmazlarla ilgili bazı hukuksal ve eylemli durumlara açıklık verilmesine yarar. Böylece taşınmazla ilgili hukuksal ya da eylemli durum, ilgililer için açık hale gelmektedir. Beyanların işlevi bundan ibarettir. Karahasan, "Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi," 28-29.

<sup>79</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 51; Kömürcü, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, 71.

<sup>80</sup> Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 185; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 50; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 108; Kuru, *Apartman Yöneticisi*, 49; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 61; Şaz, "Husumet Ehliyeti," 114; Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 44; Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, 149; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 105; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 515; Bekar, *Toplu Yapı*, 89; İpek, *Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*, 24; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 60.

hükümler olmasaydı yönetim planının kat maliklerince yapılamayacağı anlaşılırsa yönetim planının tümünü geçersiz saymak yerine genel hükümler uygulanacaktır.<sup>81</sup> Yönetim planının zorunlu unsurları olan yönetim tarzı ile kullanma maksat ve şekline ilişkin hükümler geçersiz olursa yönetim planını oluşturacak yeterli unsur kalmayacağı için yönetim planının tamamını geçersiz saymak gerekecektir. Kat mülkiyetinin kurulması için sunulması gereken yönetim planında geçersizliğe sebep olacak hükümlerin bulunması durumunda, başvurunun yönetim planı düzeltilene kadar geri çevrilmesi yönetim planının geçersiz olmasının önüne geçecektir.<sup>82</sup> Kat malikleri emredici hükümlere aykırı kurallar içeren yönetim planının imzalanması için zorlanamaz.<sup>83</sup>

Yönetim planının sözleşme olarak kabul edilmesinin bir sonucu olarak, yönetim planının esaslı unsurlarını belirlemek gerekmektedir. Aksi halde herhangi bir esaslı unsur barındırmayan bir yönetim planının bulunmasını zorunlu kılmak çelişki oluşturacaktır.<sup>84</sup> Kanun koyucu yönetim planında; yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli ile yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ile yönetime ait diğer hususların düzenleneceğini belirtmiştir. KMK m.40 ve 41'de yönetici ve denetçilerin alacakları ücretin belirlenmiş olmasının zorunlu olmadığı dolayısı ile yönetim planında bu konuda düzenleme yapılmasının esaslı unsur kabul edilemeyeceği açıktır.<sup>85</sup> Yönetim planının içeriği kat maliklerince belirlenecektir. Ancak yönetim planında yönetimin nasıl yürütüleceğini hangi esaslara dayanacağını, yönetim organının nasıl oluşumu ve seçimi gibi yönetim tarzına ilişkin hususlar ile anagayrimenkulün iş yeri, mesken gibi kullanma maksat ve şekline yönetim planında zorunlu unsur olarak yer verilmelidir.<sup>86</sup>

Yönetim tarzı esasen Kanunda düzenlenmiştir. Bununla birlikte yönetim planında yönetim tarzı kapsamında emredici hükümlere aykırı olmayan düzenlemelere yer verilmelidir. Kat malikleri kurulunun toplantı zamanı,

---

<sup>81</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 52.

<sup>82</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 54.

<sup>83</sup> Yar. 5. HD. E. 970/774, K. 1083, 02.03.1970 Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Yasası*, 154; Oğuzman, Selici ve Özdemir, *Eşya Hukuku*, 769; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 61-62.

<sup>84</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 54.

<sup>85</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 53; Üner Er, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 33.

<sup>86</sup> Bozkurt, Yönetim Planı, 27-28; Çeliker, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, 64.

toplantıya çağrı şekli, toplantının yönetimi, kararların duyurulma ve uygulama şekli, yöneticinin ve denetçinin nasıl seçileceği yetki ve sorumlulukları, yöneticinin hesap vermesi ve hesap verme zamanı gibi hususlar yönetim tarzı kapsamında düzenlenebilir.<sup>87</sup>

Bağımsız bölümlerin ve ortak alanların kullanma maksat ve şekli kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak ve mülkiyet hakkını zedelememek şartıyla yönetim planında düzenlenmelidir.<sup>88</sup> Kullanma maksat ve şekline ilişkin KMK m.24 hükmünün yönetim planı hazırlanırken dikkate alınması emredici nitelikte olan KMK m.24 hükmüne aykırı düzenlemelere yer verilmemesi gerekmektedir.<sup>89</sup> Mutlak ortak yerler dışında kalan ancak ortak kullanım ve faydalanma açısından zaruri nitelikte olan yerler yönetim planı ile ortak yer olarak belirlenebilir.<sup>90</sup> Ortak yerlere ilişkin kullanma maksat ve şekline ilişkin düzenlemelere yer verilebilir. Ortak yerlerin kullanımına ilişkin olarak mülkiyet hakkını zedeleyici şekilde ortak yerin kullanımını bir veya birkaç kat malikine bırakan hükümlere yer vermemeye özen gösterilmesi gerekmektedir.<sup>91</sup>

Yönetim planı ile yönetime ait diğer hususların düzenlenebileceği KMK m.28'de belirtilmiştir. Yönetim planında kat maliklerinin belli bir saatten sonra ses yapan bulaşık ve çamaşır makinalarını çalıştırmayacağı, çok küçük bile olsa balkonda kümes hayvanı beslenemeyeceği, merdiven boşluklarına ayakkabı ve çöp gibi koku yapacak şeylerin bırakılmayacağı, kat maliklerinin yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi halinde uygulanacak yaptırım konuları gibi yönetime ait hususlar düzenlenebilir.<sup>92</sup> Yönetim planında yönetime ait diğer hususlar

---

<sup>87</sup> Aybay ve Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 194; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 75.

<sup>88</sup> Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 32; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 75; Kutlu Doğar, *Yönetim Planı*, 59.

<sup>89</sup> Karabay, *Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları*, 101; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 77.

<sup>90</sup> Oy ve Oy, *Apartment/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, 74; Yıldırım, *KMK'daki Yeni Düzenlemeler*, 50; Sarı, *Toplu Yapılarda Yönetimi*, 22; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 78.

<sup>91</sup> Kat maliklerinin mülkiyet hakkına zarar vermemesi hâlinde ortak yerlerin kullanımının bir veya birkaç kat malikine bırakılmasının mümkündür. Yar. HGK. E. 2002/18-551, K. 2002/568, 26.6.2002 Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 425; Kömürcü, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, 78-79.

<sup>92</sup> Öztürk Demir, *Ortak Gider*, 43; Kutlu Doğar, *Yönetim Planı*, 60.



düzenlenebilir ancak kat maliklerine ortak yerler üzerinde aynı hak bahşeden düzenleme yapılamaz.<sup>93</sup>

Yönetim planı oluşturulurken taraf sayısı ve tarafların sürekli değişebileceği hususları ile sonradan değiştirilmesinin zorluğu da göz önünde bulundurulmalı ve keskin ifadeler kullanmaktan kaçınılmalıdır.<sup>94</sup> Yönetim planı kat malikleri kurulunca dikkate alınmalı yönetim planına aykırı kararlar alınmamalıdır. Kat mülkiyetinin yönetimi açısından çok önemli bir işleve sahip olan yönetim planı her yapının kendine ve kat maliklerine özgü yapısı gereği özenle hazırlanmalı standart yönetim planı kullanılmamalı ileride anlaşmazlık konusu olabilecek hususlara ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmelidir.<sup>95</sup> Yönetim planının içeriği yönetime ilişkin hususlar olmalıdır. Yönetim planında yönetim ile ilgisi olmayan hususlara yer verildiyse, bunlar bağlayıcı ve geçerli değildir. Yargıtayda yönetim planında yönetimle ilgisi olmayan düzenlemelerin bağlayıcı ve geçerli olmadığını kabul etmektedir.<sup>96</sup>

<sup>93</sup> Karahasan, "Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi," 29.

<sup>94</sup> Yönetim planında KMK' da yer alan yedek hüküm niteliğinde yer alan düzenlemeler aynen tekrar edilse bile yönetime ilişkin kuralların bütün halinde bulunması ve Kanunda sonradan yapılacak değişiklikler olsa bile bu konuda yönetim planı hükümleri uygulanacak olmasının sağladığı belirlilik sebebiyle bundan kaçınılmamalıdır. Yönetim planının değiştirilmesi için gerekli çoğunluğun sağlanması zorluğu karşısında keskin ifadeler kullanmaktan kaçınılmalıdır. Bkz. Öztrak, "Yönetim Planı," 113-114; Biyan, *Apartman Site*, 64.

<sup>95</sup> Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 50; Kat mülkiyetine tabi yapılarda karşılaşılabilecek sorunların tamamının önceden öngörülmesi mümkün olmadığı için yönetim planı hazırlanması zorunlu tutulmuştur. Öztrak, "Yönetim Planı," 113; Üner Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 32; Çeliker, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, 61; İlgezdî, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 102; Şerafettin Gökalp, *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 20; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 58.

<sup>96</sup> Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, 102; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, 423; Bozkurt, *Yönetim Planı*, 26; Bkz. Yar. HGK. E. 1993/417, K. 1993/514, 22.09.1993 "Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesine göre; yönetim planı, anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini; yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer koşulları düzenleyen bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planı bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlar. Yönetim planının bu niteliği, yani sözleşmeye taraf olmayan onu imzalamayan sonraki maliklerin de uymaları gereken bir belge oluşu, yasada tanımlanan kapsamının genişletilmesine izin vermez. Anagayrimenkulün yönetim tarzına, kullanma maksat ve şekline, yönetim ve denetçilerin alacakları ücrete ve genelde yönetime ait diğer konular dışında kalan hükümler, yönetim planında yer alamaz. Örneğin, herhangi bir kat malikine bir aynı hak bahşedemez: Ana

### III. KAT MALİKLERİNİN YÖNETİM HAKKINI ETKİLEYEN DURUMLAR

#### A. Kat Maliklerinin Yönetime Katılma Hakkı

KMK'da yönetim kavramı tanımlanmamakla birlikte yönetimin nasıl yürütüleceğine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Kat mülkiyetinde yönetim, anagayrimenkulün idaresi maksadıyla yapılması gereken iş ve işlemler olarak tanımlanabilir.<sup>97</sup> Kat mülkiyetinde yönetim anagayrimenkulün kullanılması, bakımı, korunması ve faydalanılması için yapılan iş ve işlemleri kapsamakta, anagayrimenkul üzerindeki tasarruf işlemleri ve bunlara yönelik konular ise yönetim kapsamı dışında kalmaktadır.

KMK'da anagayrimenkulün yönetimi hususunda kat malikleri kurulu, yönetici/yönetim kurulu ve denetçi/denetim kurulu olarak üç organ düzenlenmiştir. Bu organların en önemlisi tüm kat maliklerinin oluşturduğu kat malikleri kuruludur. Kat malikleri kurulu KMK'da karar ve yürütme organı olarak düzenlenmiştir. Yöneticinin yetkisi ikincil derecede olup kat malikleri kuruluna dayanmaktadır. Bağımsız bölüm sayısının sekizden az olduğu yapılarda yönetici

---

taşınmazın mimari projesine aykırı olarak ortak yerlerde inşaat yapmak ve özel temellük hakkı tanyamaz. Taşınmazın ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerinin (kapıcı dairesi, kömürlük, çamaşırhane) belli bir kat maliki ya da maliklerince inhisari kullanımına terk edemez. Yasanın 19. maddesindeki tüm kat maliklerinin ortak rızasını ya da 44. maddeye göre oybirliği ile karar alınmasını gerekli kılan koşullarını bertaraf eden hükümler, yönetim planında yer alamaz. Buna rağmen yönetim planında yer verildiği takdirde, bunlar geçersiz olup kat maliklerini bağlamaz. Nitekim, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün teşkilata yayınladığı, Kat Mülkiyeti Kanununun Tapu Dairelerince uygulanan hükümlerinin açıklanmasına ilişkin 6.7.1983 gün ve 4-1-1-7/1454 sayılı genelgede, Yargıtay'ın bu konudaki uygulamalarından esinlenilmiş ve "yönetim planında sadece yapının ve bağımsız bölümlerin kullanım tarzına ait hususlara yer verilecektir. Kullanım dışında doğrudan hak doğurucu madde ve bölümler ilave edilmeyecektir. İbrahim edilen yönetim planının Tapu Sicil Muhafızlıklarınca incelenerek yukarıda izah edilen hususlara aykırılık tespit edildiğinde mevzuata aykırı maddelerin yönetim planından çıkarılması istenecek, kabul edilmez ise mevzuata aykırı hususların geçersiz olduğu yönetim planının uygun bir yerine re'sen şerh verilecektir" talimatına yer verilmiştir." (<https://www.lexpera.com.tr/>); Çeliker, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, 57-61; Erman, Eşya Hukuku Dersleri, 149; Bkz. Yar. 18. HD. E. 3003, K. 4118, 01.05.1997 tarihli kararı; bu kayıtların sadece imza sahiplerini bağladığına ve yönetim planı ile mülkiyet hakkına ilişkin hükümler koyulamayacağına dair görüş için bkz. İlgezdi, Kat Mülkiyeti Hukuku, 105-106; Kutlu Doğan, Yönetim Planı, 60; Kayaduman, Kat Mülkiyeti Yönetim, 57; Kömürcü, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, 72.

<sup>97</sup> Yıldırım, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 47.

atanmadığı takdirde yönetime ilişkin işler kat malikleri kurulunca yürütülecektir.<sup>98</sup>

Kat maliki kendine ait bağımsız bölümünü üzerinde TMK'nın maliklere tanıdığı gibi kullanma, yararlanma ve tasarruf etme hakkına sahiptir.<sup>99</sup> Bunun sınırı KMK m.18 uyarınca bağımsız bölümünü dürüstlük kuralına uygun, diğer kat maliklerini rahatsız etmeden ve haklarını çiğnemenen, yönetim planında belirlenen kurallara uygun olarak kullanmaktır.<sup>100</sup> Kat mülkiyetinde bağımsız bölümler dışında kalan alanların tüm kat malikleri tarafından yönetilmesi gerekmektedir.

Kat maliklerinin sahip olduğu haklardan önemli bir kısmı anagayrimenkulün yönetimi ile ilgilidir. Kat mülkiyetinin yönetimi kat malikleri kurulunca gerçekleştirilecektir. Kat malikleri kurulu tüm kat maliklerinden oluşmaktadır. Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği yoktur. Dolayısı ile kurulu oluşturan her bir kat malikinin kat malikleri kurulunun iradesini yansıtan kararların alınmasında oy hakkı ve alınan kararlara ilişkin hâkimin müdahalesine başvurma hakkı vardır.<sup>101</sup> Kat malikleri kurulu kat mülkiyeti hukukunda yer alan emredici kurallara aykırı olmadığı sürece yönetimi serbestçe kararlaştırma hakkına sahiptir.<sup>102</sup>

Kat maliklerinin, kurul toplantılarına katılma, bazı konuların kurul gündemine alınmasını isteme, oy kullanma, kurul kararının iptalini isteyebilme gibi hakları bulunmaktadır. Bu haklardan en önemlisi anagayrimenkulün yönetimine katılımlarını sağlayan ve kurul kararı alınmasını sağlayan oy hakkıdır.<sup>103</sup>

Kanun koyucu KMK ile anagayrimenkulün yönetimini, kat malikleri kurulunda oy kullanma ve yönetim planı hazırlama/değiştirme hakları ile kat

<sup>98</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 80.

<sup>99</sup> Oy ve Oy, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, 38; Arzu Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti Cilt 1* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 637.

<sup>100</sup> Ayan, *Eşya Hukuku*, 576.

<sup>101</sup> Ayan, *Eşya Hukuku*, 575; Eren, *Mülkiyet*, 170-172.

<sup>102</sup> Eren, *Mülkiyet*, 168; Akipek, Akıntürk ve Ateş, *Eşya Hukuku*, 425; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 658.

<sup>103</sup> Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 88; Genç Arıdemir, Kat Mülkiyeti, 638.

maliklerine vermiştir. Kat malikleri yönetim hakkını sekizden az bağımsız bölüme sahip olan yapılarda doğrudan kullanmakta iken sekizden fazla olan yapılarda yönetici eliyle kullanmaktadır. Bundan başka kat malikleri kat mülkiyetinin kurulması aşamasında veya kat irtifakı kurulurken hazırladıkları ve tapu memuruna sunulan yönetim planı ile yönetime katılmaktadırlar. Kat malikleri ayrıca var olan yönetim planında değişiklik yapma hakkına da sahiptirler.

Kat malikleri yönetime katılmalarını sağlayan oy hakkından önceden feragat edemeyeceği gibi bu hakkı devretmeleri de mümkün değildir.<sup>104</sup> Ancak kat maliklerinin yönetim hakkı çoğunlukla yönetim planı ile kısıtlanmaktadır.<sup>105</sup>

## B. Yükleniciye Yönetim Planı Düzenleme Hakkının Tanınması

15.02.2018 tarih ve 7099 sayılı Kanun ile KMK m.10'a eklenen fıkra ile kat mülkiyetinin yüklenicinin talebiyle kurulmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır.<sup>106</sup> Yüklenici tarafından kat mülkiyetinin kurulması için, yüklenici ile malikler arasında yapılan sözleşmede hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümler belirlenmiş olmalıdır.<sup>107</sup> 2021/4 sayılı Genelge'de "Bağımsız bölümlerin proje bazında bağımsız bölüm numaraları ile belirlenmiş olması veya bu hususta yapılacak sözleşmelerden paylaşımın tapu müdürlüğüne yoruma ihtiyaç duyulmaksızın belirlenebiliyor olması (örneğin; her katta bir bağımsız bölümün bulunması ve belirlemenin kat olarak yapılması veya tek katta iki bağımsız bölümün bulunması ve belirlemenin giriş

---

<sup>104</sup> Oy hakkının devrine imkân tanınması halinde kat maliki olmayan kişilerin anagayrimenkulün yönetiminde söz sahibi olmasına sebebiyet verecek ve KMK açısından istenmeyen sonuçlar doğuracaktır. Oy hakkının toplantılara katılmama gibi sebeplerle sınırlanması da mümkün değildir. Bu yönde yönetim planı hükümleri bulunması halinde bu hükümler de geçersiz olacaktır. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, 89-90; Ayan, *Eşya Hukuku*, 575; Ahmet Nar, "Kat Malikleri Kurulu," *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 22, (2018), 155-189, 168; Yar. 18. HD. E. 1993/2823, K. 1993/5703, 29.4.1993; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 638-639.

<sup>105</sup> Fatih Güler, "Kentleşmenin Bireylerin Yönetim Hakkını Zedelemesi Açısından Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Hükümlerine Eleştirel Yaklaşım," *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi* 17, no. 1 (2021); 17-34, 26.

<sup>106</sup> 15.02.2018 tarih ve 7099 sayılı Kanun RG. 10.03.2018, S. 30356.

<sup>107</sup> Hak sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümlerin belirlenmesi, kat mülkiyeti kütüğüne tescil edecek olan bağımsız bölümlerin belirlenmesi olarak anlaşılmalıdır. Bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesi ise bağımsız bölümlerin paylaşımına ilişkindir. Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 281-282.

*sağ taraftaki bağımsız bölüm, giriş sol taraftaki bağımsız bölüm şeklinde yapılması vb.) gerekir. Aksi halde tüm maliklerin talebine istinaden resmi senet düzenlenmek suretiyle işlemlere yön verilir.” ifadelerine yer verilerek hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümden ne anlaşılması gerektiği düzenlenmiştir.<sup>108</sup>*

Yüklenicinin kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulması için talepte bulunabilmesi ve dolayısı ile kat maliklerinin imzasını taşımayan yönetim planını tapu idaresine sunabilmesi için taşınmaz maliki ile aralarında kanunun ifadesi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesi bulunması gerekmektedir. Tarafları arsa maliki ve yüklenici olmayan bir sözleşmeye dayanılarak kat mülkiyetinin kurulması talep edilemez.<sup>109</sup>

Yüklenici tarafından kat mülkiyetinin kurulması için talepte bulunabilmenin bir diğer şartı arsa malikleri ile arasında bağımsız bölümlerin paylaşılmasına ilişkin sözleşme yapılmış olmasıdır. Sözleşmenin noterde yapılmış olması gerekmektedir. Bu sözleşme eşya hukukuna hâkim olan belirlilik ilkesi gereğince bağımsız bölümlere hangi kat maliklerinin sahip olacağını göstermektedir.<sup>110</sup> Örneğin, yedi numaralı bağımsız bölümün sahibinin A kat maliki, 10 numaralı bağımsız bölümün B kat maliki olacağı bu sözleşme ile belirlenmektedir.

Yüklenici tarafından kat mülkiyetinin kurulması için talepte bulunabilmenin bir diğer şartı yüklenicinin paydaş veya kat irtifakı sahibi olmasıdır. Kat irtifakının kurulabilmesi için arsa maliklerinin yükleniciye bir pay devri yapması gerekmektedir. Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için ise, yüklenicinin kat irtifakı sahibi olması gerekmektedir. Aksi halde taşınmazda aynı hak sahibi olmayan yüklenicinin talepte bulunma hakkı olmayacaktır.<sup>111</sup>

Yüklenici tarafından kat mülkiyetinin kurulması için yapılacak talebe bağımsız bölüm taksimine ilişkin noterde düzenlenen sözleşme eklenmelidir. Bununla birlikte KMK m.12’de belirtilen belgelerin de yetkili kamu kurum ve

---

<sup>108</sup> Bkz. erişim tarihi Eylül 25, 2023, <https://www.tkgm.gov.tr/>.

<sup>109</sup> Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 282.

<sup>110</sup> Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 285.

<sup>111</sup> Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 286-288.

kuruluşunca tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi de gerekmektedir. Bu belgeler, onaylı mimari proje ile yönetim planıdır.<sup>112</sup>

KMK m.10/5'te yer alan "...Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz." düzenlemesinden çıkan sonuca göre yüklenici tarafından talep edilen kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin talebe eklenecek yönetim planında kat maliklerinin imzası aranmayacaktır. Bu değişiklik her ne kadar kat mülkiyeti kurma işlemlerinin kolaylaştırılması, bürokratik işlemlerin azaltılması ve inşaat sektörünün gelişmesine yönelik olumlu bir gelişme olsa da doktrinde eleştirilmiştir. Kat maliklerini onların külli ve cüz'i haleflerini bağlayıcı niteliğe sahip yönetim planında kat maliklerinin imzasının aranmıyor olması hem eşya hukuku hem de borçlar hukukumuzun ilkeleriyle bağdaşmaz.<sup>113</sup> Anayasa ve Medeni Hukuk ilkelerine aykırıdır.<sup>114</sup> Şöyle ki, hukuki niteliği konusunda kanunda açıkça sözleşme olduğu belirtilen yönetim planının tüm kat maliklerinin iradesi ile oluşması gerekirken yükleniciye kat maliklerinin yerine geçerek onları bağlayıcı bir yönetim planı hazırlama yetkisi verilmesi borçlar hukuku sistemimize aykırıdır. Sözleşmenin kurucu unsurlarından olan karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı yüklenici tarafından tek taraflı olarak hazırlanan yönetim planında bulunmamaktadır. Kurucu unsurları bulunmayan bir sözleşme yokluk yaptırımına tabi olması gerekirken Kanunla bu konuda istisna tanınmış olmasının yerinde olmadığı kanaatindeyiz.<sup>115</sup>

### C. Yönetim Planı ile Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması

Kat mülkiyetine tabi yapıların inşası için çoğunlukla iki farklı yöntem benimsenmektedir. Bunlar; ya taşınmaz yüklenici tarafından satın alınarak yapı inşa edilir. Ya da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile yapı inşa edilir. Taşınmazı satın alarak yapı inşa eden yüklenici kat irtifakını kurarken yönetim planını hazırlamaktadır. Yüklenici bu yöntemde taşınmazın tek maliki olduğu için yönetim planı tek malik olan yüklenici tarafından hazırlanmakta ve kat irtifakı

<sup>112</sup> Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 289; 2021/4 sayılı Genelge'nin "3-Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakının Kurulması" başlıklı bölümü Bkz. erişim tarihi Eylül 25, 2023, <https://www.tkgm.gov.tr/>.

<sup>113</sup> Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 290.

<sup>114</sup> Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 97.

<sup>115</sup> Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, 290.

aşamasında tapu idaresine sunulmaktadır. Yüklenici bu yöntemde değiştirilmesi oldukça zor olan ve yıllarca geçerli ve bağlayıcı olacak yönetim planını tek başına oluşturabilmektedir.<sup>116</sup> Yüklenici bu yönetim planı ile kendisi lehine hükümler koysa bile tapu memuru tarafından içerik denetimi yapılmadığı için kat maliklerinin yönetime ilişkin hakları kısıtlanabilmektedir.<sup>117</sup> Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde de kat malikleri kat irtifakının kurulması işini yükleniciye bırakmakta ve dolayısı ile yönetim planı hazırlama yetkisini de yükleniciye bırakmaktadırlar. Bu durumda da yüklenici yönetim planına kendi lehine hükümler koyabilmektedir. Kanun'un emredici hükümlerine aykırı olmadığı sürece bu hükümlerin değiştirilmesi için yeterli çoğunluğun sağlanması da yükleniciye kalan bağımsız bölüm sayısına bağlıdır. Kendi lehine hükümler içeren yönetim planı değişikliğini cüz'i haleflerin de kabul etmeyeceği düşünüldüğünde yüklenici tarafından hazırlanan yönetim planı ile kat maliklerinin yönetim hakkının kısıtlanma ihtimali olduğunu söyleyebiliriz.

KMK m.10/5 uyarınca kurulacak kat mülkiyetine tabi yapılarda yükleniciye kat maliklerinin imzası olmaksızın hazırlanan yönetim planı ile sunma yetkisinin verilmiş olması yönetime ilişkin kuralların serbestçe belirlenebildiği yönetim planının yüklenici tarafından kendi lehine hükümler içerecek şekilde hazırlanarak kat maliklerinin yönetim hakkını kısıtlanmasına sebebiyet verecektir.

Yüklenici, hazırladığı yönetim planında, ortak kullanım ve faydalanma niteliklerine haiz bazı yer ve alanların kullanım koşulları ve ölçülerine ilişkin düzenlemeler ile kendi lehine hükümler koyabilir.<sup>118</sup> Örneğin, yüklenici, kendisine

---

<sup>116</sup> Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 1279.

<sup>117</sup> Güler, "Eleştirel Yaklaşım," 26; "Yeni binalarda idare genellikle müteahhit veya satıcı tarafından bağımsız bölümler satılmadan önce kurulur. Yönetimin en başından itibaren halledilmesi açısından bu genellikle mantıklıdır. Ancak yüklenicinin veya satıcının yönetimi bizzat devralması veya ilişkili bir yönetim şirketine devretmesi sorun yaratabilir." Monika Sommer, "Stockwerkeigentum, - Die Verwaltung," Neue Zürcher Zeitung 67 (2007); 1; Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından "Kat irtifakı ve Kat Mülkiyeti" konulu 2021/4 sayılı Genelge'nin "11-Yönetim Planı ve Değişikliği" başlıklı bölümünde "Yönetim planının içeriğinin kanunlara uygun olup olmadığı tapu müdürlüğüne denetlenmez. Yönetim planının hükümlerinin kanunlardaki emredici kurallara aykırı olması durumunda Kanununun 33 üncü maddesi gereğince iptali kat malikleri tarafından mahkemeden istenir." Bkz. erişim tarihi Eylül 25, 2023 <https://www.tkgm.gov.tr/>.

<sup>118</sup> Karabay, Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları, 29.

düşecek bağımsız bölümlerin zemin kat veya birinci katta olmasını bağımsız bölümlerin paylaşılmasına ilişkin sözleşme ile sağladığı takdirde asansör bakımı ve asansöre ilişkin diğer giderlere katılmayacağını yönetim planına ekleyerek diğer kat maliklerinin ortak giderlere daha fazla katlanmasına sebebiyet verebilir. Benzer şekilde zemin katta yer alan bağımsız bölümlerin bahçe alanlarından diğer kat maliklerine göre daha fazla yararlanacağını yönetim planına ekleyerek ortak alan olan bahçe katının diğer kat maliklerince daha az veya hiç kullanılmamasına sebebiyet verebilir. Yönetici atanmasına ilişkin yöneticide aranacak kriterleri belirlerken kendi profesyonel yönetim şirketini işaret edecek düzenlemelere yer verip satışını yaptığı bağımsız bölümleri yönlendirerek yönetimi elinde tutabilir. Bu şekilde yüklenicinin düzenleyeceği yönetim planı ile kat maliklerinin yönetim hakkının kısıtlanmasına yönelik birçok örnek verilebilir.

Bir görüşe göre, tapu işlemlerini yürüten yüklenici, kat maliklerinin vekili sıfatıyla hareket eder. Vekil olarak kabul edilen yüklenici vekâlet veren konumundaki diğer kat maliklerinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle hareket etmekle yükümlü olduğundan yönetim planında lehine hükümler yer almakta ise bu vekâlet sözleşmesinin kötüye kullanılması niteliğinde sayılmalı ve bu tür hükümler kesin hükümsüz kabul edilmelidir.<sup>119</sup>

## SONUÇ

Yönetim Planı anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme niteliğindedir. Yönetim plânı ve yönetim planı değişiklikleri, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlayıcı niteliktedir. Hukuk sistemimizde kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetim planı hazırlanması zorunlu olup tapu memuru, yönetim planının olmaması veya tüm kat maliklerinin imzasını taşıyamaması halinde kat mülkiyetini kuran işlemi yapmayacaktır.

Yönetim planı tüm kat maliklerinin imzalarını taşınmalıdır. Taşınmazın tek malikinin bulunması halinde yönetim planının bu kişi tarafından imzalanması yeterlidir. Birden fazla kat malikinin bulunduğu durumlarda yönetim planının

---

<sup>119</sup> Kutlu Doğan, *Yönetim Planı*, 98.



tüm kat maliklerince imzalanması gerekmektedir. Yönetim planında sonradan değişiklik yapılması mümkündür. Yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin 4/5'ünün oyu gerekmektedir.

Yönetim planının içeriğinde, yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli ile yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ile ilgili düzenlemelerin yanı sıra yönetime ait diğer hususların da yer alacağı belirterek kat maliklerinin bu konuda sözleşme serbestisi içerisinde düzenleme yapabileceğini düzenlemiştir.

Hızlı nüfus artışına bağlı olarak insanların barınma ihtiyacının karşılanabilmesi için kat mülkiyetine tabi yapıların sayısı gün geçtikçe artmaktadır. Kanun koyucu da kat mülkiyeti kurma işlemlerinin kolaylaştırılması, bürokratik işlemlerin azaltılması ve inşaat sektörünün gelişmesine yönelik gerekçelerle KMK'da bazı değişiklikler yaparak yükleniciye tek başına yönetim planı yapma hakkı tanımıştır.

Ülkemizde yapı inşa süreci genellikle yüklenicinin bir arsayı alarak yapı inşa etmesi ve kat mülkiyeti kurarak bağımsız bölümleri sonradan satması şeklinde veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılarak yüklenicinin arsa payına ortak olması ve yapı inşa ederek kat mülkiyetine geçişle birlikte bağımsız bölümleri satması şeklinde gerçekleşmektedir. Yüklenicinin tek malik olduğu durumda yönetim planı tek malik tarafından hazırlanmakta, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde de Kanunda yükleniciye verilen hak ile birlikte yönetim planı yüklenici tarafından hazırlanmaktadır. Her iki halde de kat malikleri aleyhine hükümler koyulabilmesi ihtimali bulunmakta ve bu şekilde kat maliklerinin yönetim hakları kısıtlanmaktadır.

Yönetim planının değiştirilmesinin zorluğu karşısında tüm kat maliklerini külli ve cüz'i haleflerini bağlayan yönetim planının hazırlanması işinin tek malik yükleniciye veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı yükleniciye bırakılmasının zaman içerisinde sorunlara yol açacağı açıktır. Bu sorunlarla karşılaşmamak kat maliklerinin yönetime katılmak haklarını koruyabilmek için yönetim planının, kat mülkiyeti kurulurken sulh hukuk hakiminin denetiminden geçmesi yönünde düzenlemeler yapılabilir. Bundan başka yönetim planının değiştirilmesi için gerekli çoğunluk çifte çoğunluk olarak düzenlenebilir. Zorunlu olan yönetim planının kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgelerden çıkarılması da mümkündür.

---

**Hakem Değerlendirmesi:** Çift kör hakem.

**Finansal Destek:** Yazar bu çalışma için finansal destek alıp almadığını belirtmemiştir.

**Çıkar Çatışması:** Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

**Etik Kurul Onayı:** Yazar, etik kurul onayının gerekmediğini belirtmiştir.

**Peer Review:** Double peer-reviewed.

**Financial Support:** The author has not declared whether this work has received any financial support.

**Conflict of Interest:** The author has no conflict of interest to declare.

**Ethics Committee Approval:** The author stated that ethics committee approval is not required.

---

**KAYNAKÇA**

- Arpacı, Abdülkadir. *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*. İstanbul: Bedir Yayınevi, 1984.
- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Akipek, Jale, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2018.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku Cilt 2*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Ayar, Ahmet. *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022.
- Aybay, Aydın ve Hüseyin Hatemi. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Aybay, Aydın ve Nezih Sanal. *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2010.
- Bekar, Pınar Alkım. *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Biyar, Özgür. *Apartment Site ve İş Hanı Yönetimleri Hukuki ve Mali Rehber*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Bozkurt, Cemile. "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı." Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2010.
- Çeliker, Gönül. "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı." Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2012.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Ertaş, Şeref. *Eşya Hukuku*. İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2021.
- Donauer, Daniel. *Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, herausgegeben Jurg Schmid* Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2018.
- Esener, Turhan ve Kudret Güven. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- Genç Arıdemir, Arzu. *Kat Mülkiyeti Cilt 1*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Gökalp, Şerafettin. *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Güler, Fatih. "Kentleşmenin Bireylerin Yönetim Hakkını Zedelemesi Açısından Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Hükümlerine Eleştirel Yaklaşım." *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi* 17, no. 1 (2021): 17-34.

- Gürsoy, Kemal T., Eren Fikret ve Erol Cansel. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984.
- Hatemi Hüseyin, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.
- İlgezdi, Ali Rıza. *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- İpek, Umut. "Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu." Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Mersin: Çağ Üniversitesi, 2022.
- Karahacıoğlu, Ali Haydar ve Ahmet Cengiz Ergin. *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.
- Karahasan, Mustafa Reşit. "Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi." *İstanbul Barosu Dergisi* 80, no. 1, (2006): 27-39.
- Kayaduman, Fatih. "Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim." Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Kültür Üniversitesi, 2022.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2013.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Eşya Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.
- Koru, Mehmet. *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı*. Ankara: Özkan Matbaacılık, 1991.
- Kömürcü, Fatma. "Toplu Yapılarda Yönetim Planı." Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2020.
- Kutlu Doğan, Nurgül. "Toplu Yapılarda Yönetim Planı." Yayınlanmamış Doktora Tezi. Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi, 2022.
- Nar, Ahmet. "Kat Malikleri Kurulu." *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 22 (2018): 155-189.
- Nomer, Haluk Nami. "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği." *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013.
- Odyakmaz, A. Nevzad. *Kat Mülkiyeti Yasası*. Ankara: Olgaç Matbaası, 1984.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe-Oktay Özdemir. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020.
- Öztrak, İlhan. "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı." *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 22, no. 3, (1967): 113-138.

- Öztürk Demir, Ülkü. "Kat Mülkiyetinde Ortak Gider." Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Kayseri: Erciyes Üniversitesi, 2019.
- Pulak, T. Murat. *Kat Mülkiyeti Kanunu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2009.
- Reisoğlu, Safa. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2012.
- Sarı Gündoğdu, Songül. *Toplu Konutlarda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Sirmen, A. Lâle. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Sommer, Monika, "Stockwerkeigentum, - Die Verwaltung," *Neue Zürcher Zeitung* 67, NZZ Nr. 39 (2007).
- Şaz, Hasan Said. "Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim Meselesi ve Yöneticinin Husumet Ehliyeti." *Terazi Hukuk Dergisi* 12, no. 126 (2017): 113-121.
- Şengül, Mehmet. *Türk Medeni Kanununda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011.
- Tekinay Selahattin, Sulhi. *Kat Mülkiyeti*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.
- Üner Er, Berna Canan. *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Wermelinger Amédéo, "Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB." Zürich: Schulthess, 2019.
- Yıldırım, Abdulkerim. *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Yıldırım, Neslihan. "Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler." Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2011.

### İnternet Kaynakları

- <https://www.lexpera.com.tr>, Erişim tarihi Eylül 10, 2023.
- <https://lib.kazanci.com.tr>, Erişim tarihi Eylül 10, 2023.
- <https://www.tkgm.gov.tr>, Erişim tarihi Eylül 10, 2023.
- <https://www.jurix.com.tr/>, Erişim tarihi Eylül 10, 2023.
- <http://www.millikutuphane.gov.tr/>, Erişim tarihi Eylül 10, 2023.