

İntihal | Plagiarism: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.  
| This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software.

# TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM

## TEMPORARY MANAGEMENT IN MASS BUILDINGS

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Doğar\*

Dr. Öğr. Üyesi Nurgül Kutlu Doğar\*

### ÖZ

Günümüz şehir yaşantısında toplu yapılar oldukça yaygındır. Bu tür yerlerin inşası tamamlandı birlikte yaşam başladıktan sonra yönetilmeleri çok önemli bir konudur. Bazen inşaatların bir kısmı bazen tümü tamamlandıktan sonra fiili kullanım başlamaktadır. Her iki halde de kat maliklerinin kendi yönetim organlarını seçmeleri ilk başta pek mümkün değildir. Güvenlik, temizlik, bahçe bakımı, personel istihdamı gibi konular uzmanlığı gerektiren konulardır. Toplu yapıya yeni taşınmış kat maliklerinden birinin bu işleri yürütmesi beklenemez. Uygulamada genellikle inşaatı yapan firmalar veya bunların seçtiği yönetim şirketleri belli bir süreliğine yönetimi üstlenmektedir. Kat Mülkiyeti Kanununda geçici yönetim adı altında bu husus düzenlenmiştir. Adından da anlaşılacağı üzere bu tür yönetim sürekli değil, geçicidir. Geçici yönetimin süresi dolduğunda toplu yapı kat maliklerinin seçeceği organlar tarafından yönetilmelidir. Uygulamada geçici yönetim olarak görev yapan bu yönetimlerin süreleri dolduktan sonra da yöneticiliğe devam ettikleri görülmektedir. Kat malikleri bazen geçici yönetimin görevine devam etmesini istemekle birlikte çoğu zaman geçici yönetim görevi bırakmak istemez. Literatürde bu konu hakkında yeterli çalışma bulunmaması makale konusunun önemini arttırmaktadır. Bu makalenin konusu geçici yönetim kavramını açıklamak ve süresi dolan geçici yönetimlerin görevlerini bırakmadıkları takdirde kat maliklerinin hangi yollara başvuruabileceklerini incelemektir.

**Anahtar Kelimeler:** Kat Mülkiyeti Kanunu, Geçici Yönetim, Toplu Yapılar, Yönetim, Yönetici.

\* Harran Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü Ticaret Hukuku Ana Bilim Dalı  
ID 0000-0003-0730-7366 [mdogar@harran.edu.tr](mailto:mdogar@harran.edu.tr)

\*Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı.  
ID 0000-0002-8444-1799 [nurgul.kutlu@hku.edu.tr](mailto:nurgul.kutlu@hku.edu.tr)



## ABSTRACT

Mass buildings are quite popular in today's city life. It is very important how these places are managed after the construction completed and the flat owners begin to stay. Sometimes the usage of residences begins before all the constructions are completed. It is not possible for the flat owners to select the managers at first. Security, cleaning, garden maintenance, personnel employment are issues that require expertise. It cannot be expected that one of the flat owners who has just moved to his flat can overcome with these works. In practice, the construction companies or the management companies chosen by these construction companies generally manage the mass building for a certain period. This issue is regulated in the Condominium Law under the name of temporary management. This type of management is temporary, not permanent. When the temporary management period expires, the collective building must be managed by the board elected by the flat owners. In practice, it is seen that the temporary management continues their work after their term expires. Although flat owners sometimes want the temporary management to continue its duty but in general, the temporary management does not want to leave its duty. The topic of this study is important because of there are not enough studies about this subject in the literature. The goal of this study is to explain the term of temporary management and to examine the legal ways that the flat owners can apply if the temporary management do not leave their work.

**Keywords:** Condominium Law, Temporary Management, Mass Buildings, Management, The Manager.

## GİRİŞ

Sanayileşme, köylerden kentlere göçü başlatmış ve kalabalıklaşan şehirlerde konut ihtiyacı artmıştır. Kat mülkiyeti sistemi bu ihtiyaçtan doğmuş ve 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu<sup>1</sup> (KMK) kabul edilmiştir. Gündelik hayatta apartman olarak tarif edilen yapılar Kanunda anayapı adı altında düzenlenmiştir. Anayapının her katındaki bağımsız bölümler ise üst arza tabidir kuralına istisna oluşturacak şekilde ayrı ayrı mülkiyet hakkına konu edilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken bir anagayrimenkul parseli üzerinde tek anayapı bulunması esas alınmıştır. Zamanla aynı parsel üzerinde birden fazla yapılar inşa edilmeye başlanmış fakat Kanun bu tür yapılaşmaya ilişkin düzenleme getirmediğinden uygulamaya tapu müdürlükleri tarafından hazırlanan genelgeler ile yön verilmiştir. Yatay kat mülkiyeti olarak adlandırılan bu tür yapılaşmalara ilişkin yasal düzenleme 2814 sayılı Kanun<sup>2</sup> ile 1983 yılında Kat Mülkiyeti Kanununa “*Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler*” başlıklı Ek m. 3 hükmü ile yapılmıştır. Tek parsel üzerinde tek anayapı, dikey kat mülkiyeti; bir parsel üzerinde birden fazla yapı yatay kat mülkiyeti olarak anılmıştır. Uygulamada olmasına rağmen birden çok parsel üzerinde birbiriyle bağlantısı olan yapılar Kanunda düzenlenmemiştir. Bunlara ilişkin ilk kapsamlı yasal düzenleme 2007 yılında 5711 sayılı Kanunla<sup>3</sup> ve bu düzenleme yeterli olmayınca ikincisi 2009 yılında 5912 sayılı Kanunla<sup>4</sup> getirilmiştir. Yasal değişiklik sonrası bir veya birden çok parsel üzerinde birbiriyle bağlantılı yapılar toplu yapı olarak tanımlanmıştır. Bu kavramının hüküm altına alınmasıyla dikey ve yatay kat mülkiyeti ayrımı ortadan kalkmış; bunun yerine klasik kat mülkiyeti ve toplu yapı ayrımı gelmiştir. Bağımsız bölümler bir blok kapsamında olabileceği gibi villa benzeri yapılaşma şeklinde de olabilir. Bu gibi yapılaşmalar için Kanunda blok niteliğinde olmayan yapılar (KMK m. 69); öğretide münferit bağımsız bölüm<sup>5</sup> ve müstakil yapı<sup>6</sup> kavramları kullanılmaktadır. Toplu yapı, bir veya daha çok parsel üzerinde ortak yer ve hizmetler bakımından birbiriyle bağlantısı olan birden fazla yapıyı ifade eder<sup>7</sup>. Bu tür toplu yapılarda dikkat edilmesi gereken en önemli konu yönetimdir. Zira hukuki sorunların çoğu yönetimden kaynaklanmaktadır<sup>8</sup>. Kat mülkiyeti sisteminde asıl olan, yapıların kat maliklerince yönetimidir fakat özellikle büyük toplu yapılarda kat maliklerinin bir araya gelip yönetime ilişkin karar almaları her zaman kolay olmaz. Diğer yandan, uzmanlık

<sup>1</sup> RG, 02.07.1965, S. 12038.

<sup>2</sup> 23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun (RG, 14.07.1983, S. 18018).

<sup>3</sup> Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (RG, 28.11.2007, S. 26714).

<sup>4</sup> Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (RG, 07.07.2009, S. 27281).

<sup>5</sup> Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021, s. 532; E. Saba Özmen ve Hafize Kır, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*, İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010, s. 122, 188; E. Saba Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 246; Mehmet Şengül, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011, s.33; Nurgül Kutlu Doğan, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, İstanbul: Aristo Yayınevi, 2022, s.13.

<sup>6</sup> Seda Öktem Çevik, *Toplu Yapılarda Yönetim*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010, s. 32

<sup>7</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Özmen ve Kır, s. 120 vd.; Şengül, s. 50 vd.; Öktem Çevik, s. 33 vd.; Kutlu Doğan, s. 71 vd.

<sup>8</sup> Yönetim kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Abdülkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul: Bedir Yayınevi, 1984, s.10 vd.; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, s. 363; Kutlu Doğan, s. 21 vd.

gerektiren bu konularda kat malikleri bilgi ve tecrübe eksikliği yaşamaktadır. Uygulamada kat malikleri veya onların yetki verdiği yöneticiler genellikle bu konuda tecrübeli profesyonel yönetim şirketleri ile anlaşmaktadır. Geçici yönetim ise yeni inşa edilen toplu yapılarda, kat maliklerince seçilen yönetim organları göreve başlayana kadar yönetim işini belli süre için üstlenen kişi veya kurumlardır.

## I. GENEL OLARAK TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM

Toplu yapılarda yaşam cazibesi, sunulan olanaklar ve diğer bazı sebeplerle her geçen gün artmaktadır. Toplu yapıların sunmuş olduğu imkanlar yanında bu tip konutların maliyete bağlı olarak satış bedelleri yüksek olduğundan henüz inşası tamamlanmadan normal satış bedelinden daha düşük fiyatlarla satışına başlanabilmektedir. Toplu yapı projeleri niteliği itibarıyla yüzlerce bağımsız bölümden oluştuğu için etaplar halinde kısım kısım bitirilip teslim edilmektedir. Bu nedenle, tamamlanan bağımsız bölümlerde oturma başlarken, diğer bölümlerin inşası süreci devam eder. Bunun sonucu olarak, toplu yapı tam anlamıyla oturma hazır olmasa bile bazı bağımsız bölümler kullanılmaya başlanabilir. Bağımsız bölümleri fiilen kullanmaya başlayan kat maliklerinin güvenlik, temizlik, peyzaj düzenlemesi, sosyal tesisler gibi yerlerden yararlanma istek ve ihtiyaçları söz konusudur. Sözü edilen hizmetlerin sağlanması ve gerekli giderlerin toplanması yönetimle alakalı bir husustur. Toplu yapılarda kısmi dahi olsa oturma başladıktan itibaren yapılması gereken ilk şey yönetime dair işlerin görülmesini sağlamak adına kat maliklerinin toplanıp yönetim organlarının seçilmesidir. Seçimin yapılabilmesi için öncelikle kat malikleri birliği oluşmalıdır<sup>9</sup>. Bununla kastedilen bütün kat malikleridir. Halbuki inşası halen devam eden veya henüz satışı yapılmamış bağımsız bölümler varken kat malikleri birliğinin tam anlamıyla oluştuğundan bahsedilemez. Öte yandan taleplerin karşılanması için toplu yapının tamamen bitmesini ve kat malikleri birliği oluşumunun beklenilmesini istemek fiili kullanıma başlayan kat malikleri için mümkün değildir. Nitekim tüm bağımsız bölümlerin tamamlanmasına kadar geçecek sürede toplu yapının yönetimsiz kalması düşünülemez. Kanun koyucu toplu yapının bitmesine kadar geçecek bu sürede geçici bir yönetim oluşturulmasına olanak tanımıştır. Yönetim planına geçici yönetim ile ilgili bir madde eklendiği takdirde tüm bağımsız bölümler ve ortak yerler tamamlanıp kat malikleri birliği oluşuncaya kadar geçecek sürede toplu yapının kimler veya hangi kurum tarafından yönetileceği belirlenir<sup>10</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanununun “*Geçici Yönetim*” başlıklı m. 73 hükmüne göre: “*Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim planında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle*

<sup>9</sup> Kat malikleri birliği kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Özmen ve Vardar Hamamcioğlu, s. 236; Özmen ve Kır, s. 44, dn. 19, s. 57; Arpacı, s. 81; Kutlu Doğar, s. 23.

<sup>10</sup> Ayrıca bkz. Mahir Ersin Germeç, Kat Mülkiyeti Hukuku, 9. Baskı, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020, s. 1326; Çağrı Kendirlioğlu, “*Toplu Yapılarda Yönetim*”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2021, s. 142.

*sona erer*". Hükümde geçici yönetim tanımı yapılmamış sadece geçici yönetimin görev ve yetkilerinin kaynağı, görev süresi ve nasıl oluşturulacağı gibi hususlar düzenlenmiştir.

Geçici yönetim, yukarıda ifade edildiği üzere, 2007 yılında yapılan değişikliklerle Kat Mülkiyeti Kanununa eklenmiştir. İnşaat süreci tamamlanmış, oturuma geçilmiş ve yönetimini seçmiş toplu yapılarda bu kuruma rastlanılmaz. Farklı bir anlatımla, geçici yönetim müessesesi 2007 yılından sonra inşa edilen toplu yapılar bakımından geçerli olan bir düzenlemedir. Bu nedenle, 2007 yılından önce inşa edilen ve toplu yapı özelliği taşıyan binaların kendi yönetimlerini seçmiş oldukları kabul edilir. Bu noktada, "toplular yapı niteliği taşıyan" cümlesinin özellikle kullanıldığına dikkat çekmek gerekir çünkü bu tür yerlerin Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında toplu yapı olarak kabul edilebilmeleri için mevcut yönetim planlarının uyarlanması gerektiği; mevcut yönetimlerin, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürecekleri düzenlenmiştir (KMK Geçici m. 2/c. 2)<sup>11</sup>. Kat Mülkiyeti Kanununa 2007 yılında 5711 sayılı Kanun ile eklenen Geçici m. 3 hükmünde uyarlama için altı aylık süre öngörülmüştür. 2009 yılında 5912 sayılı Kanun ile eklenen Geçici m. 2 hükmünde ise bu yönde bir süre yoktur. Her iki madde halihazırda yürürlükte olduğundan uyarlama için altı aylık sürenin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda duraksama yaşanabilir. 5912 sayılı Kanun sonradan kabul edilen bir düzenleme olduğundan ve uyarlama yapmak için herhangi bir süre koşulu bulunmadığından, 5711 sayılı Kanun ile eklenen Geçici m. 3 metruk hüküm niteliğindedir<sup>12</sup>.

Bütün bağımsız bölümler tamamlanıp kat maliklerine teslim edildiğinde kat malikleri birliği oluşur ve bu birlik artık yönetim organlarını kendi istekleri doğrultusunda seçebilir. İlgili açıklamalardan sonra geçici yönetim; "2007 yılından sonra inşa edilen kat irtifakı"<sup>13</sup> veya kat mülkiyeti kurulmuş yapıların, yönetim planında belirtilen süre boyunca; süre belirtilmemiş ise kanundaki süreler ile sınırlı olmak koşuluyla kat malikleri birliği oluşup bu birliğin kendi seçtikleri yönetim göreve başlayana kadar toplu yapının yönetilmesini üstlenen kişi veya kurumların üstlenmiş oldukları yönetim" olarak tanımlanabilir.

<sup>11</sup> Yönetim planlarını uyarlanmanın zorunlu olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, s. 256-265; Özmen ve Kır, s. 259-264; Şengül, s. 553, dn. 233; Arzu Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 348-349. Yargıtay'a göre uyarlama zorunludur, yönetim planları uyarlanmamış yerler toplu yapı niteliğinde kabul edilmemektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2017/18-1992 E., 2021/1009 K. sayılı 16.09.2021 tarihli kararına göre: "*Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca da Kanun'un yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılmış ve tapuya tescil edilmiş değişiklik planı da söz konusu değildir. O hâlde somut olayda, dosya kapsamı itibarıyla sitede toplu yapıya geçilmediği, bu nedenle uyumsuzluğa genel hükümlerin uygulanması gerektiği gözetilerek davanın asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiği açıktır. Hâl böyle olunca Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı bulunmuştur*", www.kazanci.com, (erişim: 19.03.2024).

<sup>12</sup> KMK Geçici m. 3/3'e göre: "Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim planı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür". Bir görüşe göre bu ifade hatalıdır ve maddenin doğru kaleme alınışı şu şekilde olmalıdır: "Toplu yapı organlarının yeni yönetim planına göre oluşması anına kadar mevcut yönetimler faaliyetlerini sürdürür". Bkz. Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, s. 266; Özmen ve Kır, s. 265.

<sup>13</sup> Kat irtifakı kurulması zorunlu değildir. İnşaat tamamlandıktan sonra doğrudan kat mülkiyeti kurulabilir; fakat uygulamada inşaata başlarken genellikle kat irtifakı kurulur ve yönetim planı da bu sırada tapu müdürlüğüne ibraz edilir. Binalar tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine geçilirken tekrar yönetim planı hazırlanması gerekmez (KMK m. 14/f. I, c. 2).

## II. GEÇİCİ YÖNETİMİN YÖNETİM PLANINDA DÜZENLENMESİ ZORUNLULUĞU

Kat Mülkiyeti Kanununun 73'üncü maddesinin birinci cümlesinde: "...bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir" ifadesiyle tartışmaya kapalı bir şekilde geçici yönetimin zorunlu olmadığı sonucu hükmün lafzından anlaşılmaktadır. Bu tespitten hareketle geçici yönetim oluşturulmasının zorunlu olmadığı söylenebilir. Farklı bir anlatımla, geçici yönetim oluşturulması bir tercih meselesidir ve ancak yönetim planında bu yönde bir hüküm var ise oluşturulabilir<sup>14</sup>.

Yönetim planında geçici yönetimi üstlenecek kişi ve/veya kurumun unvanı açıkça yazılmalı ve yönetim yetkisinin geçici bir süreliğine bu kişi veya kurumlar tarafından kullanılacağı belirtilmelidir. Sadece kişi adı ve soyadının yazılması ile yetinilmemelidir. Nitekim herhangi bir sebepten dolayı kişinin ölümü halinde geçici yönetime ilişkin yönetim planı hükmünün uygulanma kabiliyeti kalmayacaktır. Bu gibi olasılıkları düşünerek yedek kişilerin belirlenmesi ve/veya geçici yönetimin, yüklenici şirket yönetim kurulu olduğu ya da bu kurulun seçeceği kişilerden oluşacağı yönünde hüküm getirilmesi gerekir.

Kat mülkiyeti uygulamasında asıl olan, yönetim organlarının kat malikleri tarafından seçilmesidir. Geçici yönetim ise kat malikleri tarafından seçilmez; yönetim planını hazırlayanlar tarafından atanır. Seçimle göreve gelme bile geçici yönetimin meşruluğu (hukuki dayanağı) yönetim planında düzenlenmesinden kaynaklanır. Zira yönetim planı KMK m. 28 gereği tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir<sup>15</sup>.

Bu noktada 2018 yılında 7099 sayılı Kanun<sup>16</sup> ile yapılan değişiklikleri hatırlatmakta fayda vardır. Anılan kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununun 10'uncu maddesine yeni bir fıkra eklenmiş ve bu yeni fıkra ile kat irtifakı veya kat mülkiyetinin yüklenici talebi ile kurulması düzenlenmiştir. Bahsedilen hükme göre yüklenici ile malikler arasında yapılan sözleşmede hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümler belirlenmişse yüklenicinin tek taraflı talebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulabilir. Tapuya tescil işleminde, elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz (KMK m. 10/f. V). Yönetim planında malik imzasının aranmayacağı ilişkin düzenleme, yükleniciye yönetim planını istediği gibi hazırlama özgürlüğu vermektedir<sup>17</sup>. Yüklenici bu serbesti ile yönetim planında kat malikleri aleyhine olacak şekilde kendine çok geniş yetkiler verebilir. Yönetim planında yükleniciye verilen bu yetkilerin geçerli

<sup>14</sup> Öktem Çevik, s. 223; Germeç, s. 1326.

<sup>15</sup> Sirmen, s. 515; Genç Arıdemir, s. 492 vd. Bu konu ile ilgili açıklamalar ve Yargıtay kararları için bkz. Germeç, s. 693 vd.

<sup>16</sup> Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (RG, 10.03.2018, S. 30356).

<sup>17</sup> Hükmün eleştirisi için bkz. M. Kemal Oğuzman vd., *Eşya Hukuku, Kısaltılmış Ders Kitabı*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018, s. 336; E. Saba Özmen vd., *İmar Barışı Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları (İmar Kanunu Geçici 16. Madde Hükmü Çerçevesinde 114 Soru Cevap)*, İstanbul: Aristo Yayınevi, 2019, s. 102; Genç Arıdemir, s. 290.

olup olmadığı incelenmeli ve kat malikleri karşısında yükleniciye orantısız güç ve yetki veren hükümlerin kesin hükümsüz olduğu kabul edilmelidir<sup>18</sup>.

Arsa sahipleri uygulamada genellikle kendileri ya da yüklenici aracılığıyla toplu yapıyı inşa etmektedir. Bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanması ardından veya buna yakın bir zamanda yüklenici ve malikler arasında paylaşılır. Yönetim planı da genellikle bu aşamada, diğer bir deyişle malik sayısının nispeten az olduğu bu dönemde hazırlanır ve toplu yapının geçici yönetim olarak hangi kişi veya kurumlarca yönetileceği tespit edilir. Toplu yapıyı yönetim planında belirlenen sürede yönetecek bu kişi ya da kurum uygulamada genellikle yüklenici veya yüklenicinin belirlediği kişi veya kurum şeklinde karşımıza çıkmaktadır<sup>19</sup>.

Toplu yapı inşası devam ettiği sürece, yüklenici veya birlikte çalıştığı yönetim firmasının toplu yapı yönetimini üstlenmesi bazı açılardan faydalıdır. Örneğin bağımsız bölümlerde veya ortak alanlarda bir ayıp çıktığı takdirde kat maliklerinin bu ayıptan sorumlu yükleniciye ulaşmaları yönetici ve yüklenicinin aynı kişi olması halinde daha kolaydır<sup>20</sup>. Öte yandan geçici yönetim, toplu yapının bağımsız bölümlerini fiilen kullanmaya başlayan kat maliklerine güvenlik, temizlik, bahçe düzenlemesi, sosyal tesis gibi hizmetlerin sağlanmasında önemli bir görev yüklenir. Özellikle büyük toplu yapılarda kat maliklerinden bir ya da birkaçının, uzmanlık ve tecrübe gerektiren bu tür hizmetleri yerine getirebilmek adına yönetim işini üstlenmesi beklenemez.

Yönetici ve yüklenicinin aynı kişi/kurum olmasının kat malikleri açısından olumsuz tarafları da vardır. Yönetim planında geçici yönetime genel giderler için toplanacak (uygulama aidat olarak adlandırılan) avans miktarının belirlenmesi, üçüncü kişilerle her tür sözleşmenin yapılması, ortak yerlerin kiraya verilmesi gibi çok geniş yetkiler verilmiş olabilir. Yüklenicinin, geçici yönetim olarak temsilciler kurulunun<sup>21</sup> bu tür yetkilerini elinde tutması, zamanla kat maliklerini huzursuz edebilir. Öte yandan yüklenici, geçici yönetimin süresinin dolmasına yakın bir tarihte, yöneticilik görevine devam edebilmek adına yönetim işlerini kendi kurduğu bir yönetim şirketine devredebilir<sup>22</sup>. Geçici yönetim, kat malikleri kurulunun toplanması için gerekli çağrı ve girişimleri yapmış ve bunun üzerine yeni yönetim belirlenmiş olsa bile; kat malikleri, yönetim şirketi ile yapılan bu hizmet sözleşmesi ile bağlı olacak ve sözleşme süresinin

<sup>18</sup> Genç Arıdemir, s. 290.

<sup>19</sup> Sirmen, s. 515 vd.

<sup>20</sup> Eser sözleşmesinden kaynaklanan davalarda zamanaşımı süresi beş yıldır (TBK m. 147/b.6). Yüklenici yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç veya gereği gibi ifa etmediği takdirde zamanaşımı süresi on yıldır (TBK m. 146). Ayıplarda ise zamanaşımı süresi beş yıldır; fakat yüklenicinin ağır kusuruyla meydana gelen ayıplarda zamanaşımı süresi yirmi yıldır (TBK m. 478). Bir görüş, KMK m. 73 hükmüne, yüklenicinin ayıplı ifadan sorumlu olduğu beş yıllık sürenin toplu yapılarda ortak yerler bakımından geçici yönetimin görev süresinin bittiği tarihten itibaren başlatılacağına ilişkin bir hüküm eklenmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. Fatih Güler, "Kentleşmenin Bireylerin Yönetim Hakkını Zedelemesi Açısından Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Hükümlerine Eleştirel Yaklaşım", *Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi*, C. 17/S. 1, (2021), s. 31, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1766474> (erişim: 11.03.2024).

<sup>21</sup> Bkz. V-A numaralı başlık.

<sup>22</sup> Bir görüşe göre kat maliklerince seçilen yöneticinin, yönetim şirketi ile imzaladığı sözleşme hizmet sözleşmesi niteliğindedir ve yönetim şirketi sorumlu müdür gibidir. Şeref Kısacık ve Özlem Kaya, "Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı", *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 94/S. 3, (2020), s. 91.

dolmasını beklemek zorunda kalacaklardır<sup>23</sup>. Şirketin kararlaştırılan süreden önce görevine son verebilmek sözleşmenin feshedilmesi ile mümkündür; fakat bunun için yönetim şirketinin borca aykırı bir davranışta bulunması gerekir. Borca aykırılık yoksa ancak sözleşmede kararlaştırılan cezai şart veya tazminat gibi ödemeler yapılmak suretiyle şirketin görevine son verilebilir.

Yönetim planı, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken tapu müdürlüğüne ibraz edilmektedir. Toplu yapıdan bağımsız bölüm satın almak isteyen kişi yönetim planı ve bu planının içeriğine müdahale edemez. Bağımsız bölümü satın alan kişi kat maliki veya kat irtifakı sahibi sıfatını kazanarak yönetim planı hükümleri ile bağılı olmakta ve bu hükümlere itirazı varsa bunların değiştirilmesini talep hakkını elde etmektedir. Ancak aşağıda değinileceği üzere, yönetim planının değiştirilmesi kolay değildir.

### III. GEÇİCİ YÖNETİME İLİŞKİN YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ

Klasik kat mülkiyetinde bütün kat maliklerinin (KMK m. 28/f. III); toplu yapılarda ise toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyuyla yönetim planının değiştirilebileceği düzenlenmiştir (KMK m. 70/f. I, c. 3). Geçici yönetime ilişkin yönetim planı değişikliklerinin ise toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla mümkün olacağı hükme bağlanmıştır (KMK m. 70/f. II)<sup>24</sup>.

Geçici yönetime ilişkin yönetim planının değiştirilmesi adına kullanılan “*toplu yapı alanındaki*” cümlesi açık değildir. Bunun yerine, “*bütün kat maliklerinin*” şeklinde bir ifade hukuk dili açısından daha doğru görünmektedir. Geçici yönetim, bütün bağımsız bölümlerin fiilen kullanılmaya başlanmadığı döneme ilişkin yönetim türü olduğu için “*toplu yapı alanındaki*” ifadesi ile bağımsız bölümleri fiilen kullanmaya başlayan kat maliklerinin kastedildiği veya kat mülkiyeti henüz kurulmamışken kat maliki kavramının bilerek kullanılmadığı düşünülebilir. Ancak ilgili düzenlemenin gerekçesinde toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar yönetim planının geçici yönetime ilişkin hükümlerinde değişiklik ihtiyacı doğabileceğinden bu yetkinin toplu yapı alanındaki kat maliklerine bırakıldığı belirtilmektedir<sup>25</sup>.

Kanımızca fiilen kullanılan bağımsız bölümlerin oranına göre ilgili maddenin yeniden kaleme alınması gerekir. Örneğin, “*geçici yönetime ilişkin yönetim planı hükümleri tüm bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlandıktan sonra, kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebilir*” yönünde hüküm getirilmesi gerekmektedir. Üçte iki çoğunluk aranmakla, KMK m. 17/f. III hükmü ile paralellik sağlanır. Klasik kat mülkiyetine dair ilgili madde kıyasen toplu yapılara da uygulanabilir. Buna göre kat mülkiyetine geçilmemiş olsa bile

<sup>23</sup> Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 2021/4823 E., 2021/2625 K. sayılı 09.06.2021 tarihli kararına göre: “... Yönetimin devamlılığı ilkesi gereği eski site yönetiminin imzaladığı sözleşmeden yeni yönetimin de sorumlu olduğu kabul edilmelidir...”; Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 2014/17741 E., 2015/6619 K. sayılı 22.04.2015 tarihli kararında: “Yönetimin devamlılığı esas olup yöneticinin değişmesi taraf sıfatını ortadan kaldırmaz. Yeni yönetici yönetim adına veya yönetime karşı açılmış davaları davaya dahil edilmesine gerek olmadan takip etme hakkı ve yetkisine sahiptir” denilmektedir, www.kazanci.com (erişim:11.03.2024).

<sup>24</sup> Düzenlemeye yönelik eleştiriler için bkz. Özmen ve Kır, s. 210.

<sup>25</sup> Gerekçe için bkz. <https://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0332.pdf> (erişim: 11.03.2024).



kat irtifakı kurulmuş, yapılar tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi kullanılmaya başlanmış ise toplu yapı yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır. Yönetim planı değişikliği için ise beşte dört çoğunluk aranmaktadır (KMK m. 28/f. III ve 70/f. I, c. 3).

Geçici yönetime ilişkin yönetim planı değişikliği kolay kolay yapılamaz. Çünkü uygulamada beşte dört gibi bir çoğunluk elde edilmesi neredeyse mümkün değildir. Bu güçlüğü farkında olan geçici yöneticiler, kat maliklerinin taleplerine genellikle duyarsız kalmakta ve keyfi kararlar alabilmektedir<sup>26</sup>.

#### IV. KLASİK KAT MÜLKİYETİNDE GEÇİCİ YÖNETİM

Klasik kat mülkiyeti bir anagayrimenkul parseli üzerine inşa edilen bir anayapıdan oluşmaktadır. Bu tür yerlerde toplu yapılardan farklı olarak birden çok yapı bulunmaz; blok niteliğinde bir yapı bulunur ve buna anayapı adı verilir (KMK m. 2/a). Toplu yapılar ise bir veya birden fazla parsel üzerinde birbiriyle bağlantısı olan (blok ve/veya münferit bağımsız bölümleri kapsayan) birden çok yapıyı ifade eder. Yapılar arasındaki bağlantı ortak yer ve hizmetlerdir (KMK m. 66/f. I).

Kat Mülkiyeti Kanununun 73'üncü maddesi toplu yapılara ilişkin hükümlerde düzenlendiğinden klasik kat mülkiyetinde geçici yönetim oluşturulup oluşturulamayacağı noktasında tereddüt oluşabilir. Yargıtay bir kararında: "*Dava konusu anataşınmazda kat mülkiyetine geçilmiş olmakla, yönetim planındaki geçici yönetime dair maddelerin toplu yapıya da geçilmediğinden uygulanabilirliği kalmamıştır*" denilmektedir<sup>27</sup>. Bu haliyle, geçici yönetimin sadece toplu yapılarda oluşturulabileceği izlenimi oluşmaktadır. Kanımızca klasik kat mülkiyetinde, geçici yönetim ihdas edilmesinin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır<sup>28</sup>. Zira "In toto et pars continetur- çoğun içinde az da vardır" ilkesi uyarınca toplu yapılarda geçici yönetim düzenlenmişse klasik kat mülkiyetinde olmaması düşünülemez. Bu görüşümüze klasik kat mülkiyetinin toplu yapılardaki gibi çok sayıda bağımsız bölümden oluşmadığı ve geçici yönetim oluşturulmasının gerekmediği şeklinde itiraz ileri sürülebilir. Bağımsız bölüm sayısı az veya çok olsun, irade özerkliği ilkesi gereğince bu yöndeki tercih tamamen kat maliklerine bırakılmalıdır. Bu görüşü, yönetim planının da sözleşme hükmünde bir belge olduğu ve sözleşmelere ilişkin tüm ilkelerin niteliğine uygun düştüğü ölçüde yönetim planları için de uygulanması gerektiği gerekçesine dayandırmaktayız<sup>29</sup>.

<sup>26</sup> Güler, s. 29.

<sup>27</sup> Yargıtay 20. HD, 2017/4367 E., 2017/9331 K., 13.11.2017, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com) (erişim: 14.01.2024).

<sup>28</sup> Özmen ve Kır, s. 246, dn. 90.

<sup>29</sup> Sözleşme özgürlüğü ilkesi için bkz. M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C.1, 19. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021, s. 25 vd.; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 19. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 20015, s. 17 vd.; Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 18. Bası, İstanbul: Beta Yayınevi, 2015, s. 80; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt: I, İstanbul: Legal Yayınevi, 2015, s. 73-77.

## V. GEÇİCİ YÖNETİMİN GÖREV VE YETKİLERİ

### A. GEÇİCİ YÖNETİMİN TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU NİTELİĞİ

Kat Mülkiyeti Kanununda geçici yönetimin, toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstleneceği, yetkilerini kullanacağı ve bu kurulun oluşması için gerekli çağrı ve girişimlerde bulunacağı düzenlenmiştir (KMK m. 73). Kat mülkiyetine konu yerlerde yönetim yetkisi kat maliklerine aittir. Klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümler incelendiğinde anagayrimenkulün kat malikleri kurulu tarafından yönetileceğine dair düzenleme mevcuttur (KMK m. 27). Benzer bir hüküm toplu yapılar için de getirilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu 69/f. III gereği, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yapı, yer ve tesisler kat malikleri kurulunca yönetilir<sup>30</sup>.

Toplu yapılar çok sayıda bağımsız bölüm içerdiğinden tüm kat maliklerinin bir araya gelmesi kolay değildir. Bu zorluk karşısında kanun koyucu toplu yapı temsilciler kurulu adı altında bir organ oluşturulabilmesi imkânı tanımıştır. Buna göre, kat maliklerinin yönetim yetkisi, yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılabilir (KMK m. 69/f. III). Yönetim planıyla yetki verilen bu kurul ile kat malikleri kurulu arasında vekalet ve temsil ilişkisi söz konusudur<sup>31</sup>. Geçici yönetim de temsilciler kurulunun görev ve yetkilerini kullandığından kat malikleri ile arasında vekalet ve temsil ilişkisi vardır.

Toplu yapı temsilciler kurulunun zorunlu bir organ olup olmadığı tartışmalıdır<sup>32</sup>. Yönetim planında temsilciler kurulu düzenlenmediği takdirde geçici yönetimin oluşturulup oluşturulmayacağı belirsizdir. Madde gerekçesinde bu konuda bir açıklama bulunmamakla beraber sadece toplu yapı temsilciler kurulu oluşturuluncaya kadar bir yönetim boşluğu oluşmasının önlenmek istendiği ifade edilmektedir<sup>33</sup>. Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulundan söz edilmemiş fakat geçici yönetim oluşturulmuş olabilir. Bu halde geçici yönetimin toplu yapı temsilciler kurulunun değil, toplu yapı kat malikleri kurulunun görev ve yetkilerini kullandığı anlaşılmalıdır. Zira katıldığımız görüşe göre toplu yapı temsilciler kurulu zorunlu organ değildir ve yönetim planı ile oluşturulmadığı takdirde doğal olarak yönetim yetkisi bütün kat maliklerine ait olacaktır<sup>34</sup>. Yasal düzenleme bu açıdan eleştiriye açıktır. Geçici yönetimin görev süresinin toplu yapı temsilcileri kurulu yerine toplu yapı organları oluşuncaya kadar devam edeceği şeklinde bir düzenleme getirilmesi isabetli görünmektedir.

### B. GEÇİCİ YÖNETİMİN ALDIĞI KARARLARIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kat Mülkiyeti Kanununda, anagayrimenkulün kat malikleri kurulu tarafından; sözleşme (resmi senet), yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetileceği düzenlenmektedir (KMK m. 32/f. I) Bu açıdan kararların resmi senet ve yönetim planına uygun olması gerekmektedir. Bütün kat malikleri külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler,

<sup>30</sup> Sirmen, s. 533 vd.

<sup>31</sup> Özmen ve Kır, s. 194; Şengül, 453; Öktem Çevik, s. 116; Sirmen, s. 532.

<sup>32</sup> Bir görüşe göre toplu yapı temsilciler kurulu zorunlu organ değildir. Bkz. Özmen ve Kır, s. 214; Şengül, s. 451. Aksi yönde bkz. M. Kemal Oğuzman vd., *Eşya Hukuku*, Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 22. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020, s. 831-834.

<sup>33</sup> Gerekçe için bkz. <https://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0332.pdf> (erişim: 07.03.2024).

<sup>34</sup> Özmen ve Kır, s. 241.

kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdür (KMK m. 32/f. II). Toplu yapılara ilişkin maddeler arasında toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının bağlayıcılığı hakkında hüküm yoktur; fakat Kat Mülkiyeti Kanununun 74'üncü maddesine göre Kanunda yer alan bütün düzenlemeler toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyasen uygulanır. Temsilciler kurulu, kat malikleri kurulunun görev ve yetkilerini kullandığından temsilciler kurulunun aldığı kararlar da tüm kat maliklerini ve onların külli ve cüzi haleflerini bağlar (KMK m. 32/f. II kıyasen).

Geçici yönetim, toplu yapı temsilciler kurulunun veya toplu yapı kat malikleri kurulunun görev ve yetkilerini kullanacağına göre, bunların neler olduğu tespit edilmelidir. Kat mülkiyeti sisteminde karar organı kat malikleri kurulu, icra organı ise yönetim kuruludur. Diğer bir deyişle yönetici veya yönetim kurulu, kat maliklerinin kurulunun aldığı kararları uygulayan organdır. Toplu temsilciler kurulunun, yönetim planına konan hükümlerle, aynı zamanda yönetim kurulunu da oluşturabileceği kabul edilebilir. Bu halde karar ve yürütme organı aynı kişilerden oluşur<sup>35</sup>.

Temsilciler kurulu; yönetici seçimi, genel giderler için toplanacak avans miktarının tespiti, güvenlik görevlisi istihdamı, asansör bakımı için sözleşme yapılması, peyzaj düzenlemesi için eksik malzemelerin satın alınması gibi rutin kararları alabilir. Bu noktada toplu yapı temsilciler kurulunun, kat maliklerine ait tüm kararları alıp alamayacakları sorusuna açıklık getirilmelidir. Bir görüşe göre, kat malikleri kuruluna ait tüm yetki ve sorumluluklar temsilciler kuruluna geçmektedir<sup>36</sup>. Diğer bir görüş ise bağımsız bölüm ilavesi, temlik tasarruflar ve yönetim planının değiştirilmesi gibi münhasıran kat maliklerine ait yetkilerin dışında kalan konularda toplu yapı temsilciler kurulunun karar alabileceğini ifade etmektedir<sup>37</sup>. Mülkiyet hakkı; kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkisini kapsar. Kanımızca, toplu yapı temsilciler kurulu, kat maliklerine ait kullanma ve yararlanma hakları kapsamında değerlendirilebilecek konularda karar alma yetkisine sahiptir. Ancak tasarruf yetkisine ilişkin kararları alamayacaklarının kabulü gerekir. Örneğin ortak yer niteliğindeki bağımsız bölümün kiraya verilmesine toplu yapı temsilciler kurulu karar verebilir fakat bu bağımsız bölümün satılıp devredilmesine karar vermesi mümkün değildir. Toplu yapılarda herhangi bir konuda karar alınması için kat maliklerinin tamamına ulaşmaya çalışmak işlerin yürütülmesini daha da zorlaştırır. Bu nedenle, temsilciler aracılığı ile karar alınması pratiktir ancak kat malikleri, inandıkları ve güvendikleri kişileri temsilci olarak seçmeye özen göstermelidir.

Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulmasındaki gaye büyük toplu yapılarda ika- met eden bütün kat maliklerine ulaşılmasındaki zorluktur. Bu açıdan toplu yapı temsilciler kurulunun yönetime ilişkin konularda kat malikleri kuruluna ait karar alma yetkisini kullanması işlerin hızlı yürütülmesi bakımından olumludur. Yüzlerce bağımsız bölümden oluşan toplu yapıların bulunduğu düşünüldüğünde kat maliklerinin her birine ulaşılmasının mümkün

<sup>35</sup> Şengül, s. 451; Özmen ve Kır, s. 196.

<sup>36</sup> Öktem Çevik, s. 117.

<sup>37</sup> Şengül, s. 470-474. Yönetim planında, yönetim planını değiştirme yetkisinin sadece toplu yapı kat maliklerine kuruluna ait olduğunun düzenlenebileceği, aksi takdirde bu yetkinin toplu yapı temsilciler kurulunun kanundan kaynaklandığının kabul edilmesi gerektiği yönündeki eleştiri için bkz. Kutlu Doğan, s. 206.

olmadığı açıktır. Kat maliklerinin bağımsız bölüm ve ortak yerler üzerinde mülkiyet hakkından kaynaklanan yönetime katılma yetkileri toplu yapı temsilciler kurulu aracılığıyla kullanılmaktadır.

Geçici yönetim, kat malikleri tarafından seçimle değil, yönetim planını hazırlayanlar tarafından atanarak göreve gelmektedir ve temsilciler kurulunun tüm yetkilerini kullanır. Geçici yönetimin karar alması gerektiğinde kat maliklerine e- posta vb. ile bilgi verilmesi ve itirazı olanların itirazlarının belli bir süre içerisinde, örneğin bir hafta içinde, görüşülmesi için fırsat tanınması, bu sürede itiraz eden olmadığı takdirde kararın uygulanacağı yönünde yasal bir düzenleme yapılması faydalı olacaktır. Bu sayede kat maliklerinin de yönetime katılması sağlanmış olur.

Toplu yapı temsilciler kurulunun genel giderler için toplanacak avans miktarını tespit etme hakkı vardır. Temsilciler kurulu oluşuncaya kadar bu yetki geçici yönetime aittir. Uygulamada en çok uyuşmazlık bu konuda çıkmakta, kat malikleri geçici yönetim tarafından belirlenen avans miktarının yüksek olduğundan şikâyet etmekte ve bu miktara itiraz hakları olup olmadığını sorgulamaktadır.

Kat maliklerinden alınan aidatlar avans niteliğindedir ve masraf çıktıkça ödemeler bu avanslardan karşılanır<sup>38</sup>. İşletme projesi ise tahmini gelir ve giderlerin yer aldığı belgedir<sup>39</sup>. İşletme projesi kesinleştirilmeden kat maliklerinden avans toplanamaz. Bu nedenle, kat mülkiyetine konu yerlerde aidat toplanabilmesi için işletme projesi hazırlanmalı ve kesinleştirilmelidir. Toplu yapılarda işletme projesinin nasıl kesinleştirileceğine ilişkin düzenleme olmadığından Kat Mülkiyeti Kanunu 74'üncü maddesinin atfıyla klasik kat mülkiyetine ilişkin Kanunun 37'nci maddesi uygulanır. Bahsi geçen maddeye göre, işletme projesi kat malikleri kurulunda salt çoğunlukla kabul edildiği takdirde kesinleşir. Aksi halde yönetici gecikmeksizin bunu hazırlar. Kat malikleri kurulunda kabul edilip kesinleşenden farklı olarak yönetici tarafından hazırlanan işletme projesine kat maliklerinin itiraz hakkı vardır. Toplu yapılarda ise kat malikleri kurulunun yetkilerini kullanan farklı kurullar oluşturulabilir. Çalışma konusu çerçevesinde önem arz eden husus temsilciler kuruludur. Toplu yapı temsilciler kurulu, kat malikleri kurulu niteliğinde olduğundan, bu kurul tarafından hazırlanan işletme projesi de kesindir. Diğer bir anlatımla, kat maliklerinin, toplu yapı temsilciler kurulu veya onun yetkilerini kullanan geçici yönetim tarafından hazırlanan işletme projesine itiraz hakları yoktur. Avansın yüksek olduğunu iddia eden kat malikinin dava açması gerekir. Kat malikleri kurulunun kararlarının iptali için dava açılabilirliğinden geçici yönetimin aldığı kararların da iptali talep edilebilir. Her kat maliki, kararı öğrenmesinden itibaren bir ay içinde ve herhalde karar tarihinden itibaren altı ay içinde toplu yapının bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde iptal davası açabilir (KMK m. 33/f. I, c.1).

Geçici yönetimin, işletme projesi ve genel giderlere ilişkin kararları İcra İflas Kanununun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır (KMK m. 37/f. IV, 72/f. II).

<sup>38</sup> Müge Ürem, *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK m. 20/1 ve 22/1 hükümleri Uyarınca)*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022, s. 34 vd.

<sup>39</sup> Arpacı, s. 281.

Bunun anlamı, ödenmemiş genel gider alacağı için başlatılan icra takibine itiraz edildiğinde, kesinleşmiş işletme projesinin sunulması, bu itirazın kaldırılması için yeterlidir.

### C. GEÇİCİ YÖNETİMİN KAT MALİKLERİ KURULUNU TOPLANTIYA ÇAĞIRMASI

Kat Mülkiyeti Kanununun 73'üncü maddesinde geçici yönetimin, temsilciler kurulunun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunacağı düzenlenmiştir. Toplu yapı temsilcilerinin seçilebilmesi için kat maliklerinin toplanıp karar alması gerekmektedir. Geçici yönetimin görevi bahsedilen toplantıyı organize etmektir. Bunun için kat malikleri toplantıya çağırılır, toplantı yeri ve tarihi belirlenir ve gündem hazırlanır<sup>40</sup>. Geçici yönetim tarafından organize edilen bu toplantı için Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen usuli işlemlerin yapılmasının gerekli olup olmadığı hususu açık değildir. Bu usuli işlemler, toplu yapılara ilişkin düzenlemeler arasında yer verilmemiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun 74'üncü maddesinin aftıyla klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır.

Kat Mülkiyeti Kanunu 74'üncü maddesi atfıyla Kat Mülkiyeti Kanununun 29'uncu maddesine göre kat malikleri kurulunun olağan toplantısı yönetim planında belirlenen zamanlarda yapılır. Yönetim planında toplantı zamanı düzenlenmemişse toplu yapılarda en geç iki yılda bir, ikinci yılın Ocak ayı içerisinde toplanılır (KMK m. 29/f. I). Olağanüstü toplantılardan farklı olarak olağan toplantı için özel bir çağrı usulü yoktur. Kat maliklerine telefon, e-posta gibi herhangi bir vasıta ile duyurunun yapılması yeterlidir. Olağanüstü toplantılar önemli bir sebep ortaya çıktığında yönetici, denetçi veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine özel çağrı usulü ile yapılır. Olağanüstü toplantıların kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla yapılması gerekir (KMK m. 29/f. II). Olağanüstü toplantılar için aranan özel çağrı usulü, binlerce bağımsız bölümü olan toplu yapılarda uygulanması kolay olmadığından ilgili düzenlemenin günümüz koşullarına uygun olarak güncellenmesi gerekmektedir<sup>41</sup>.

Geçici yönetim tarafından toplu yapı temsilciler kurulunun veya yönetim planında belirtilen diğer organların oluşturulması için yapılacak toplantıya çağırının hangi usulde yapılacağına ilişkin düzenleme yoktur. Kanımızca bu konuda olağan toplantılara ilişkin çağrı usulü benimsenmelidir. Çok sayıda kat malikinin bulunduğu toplu yapılarda her kat malikinden imza toplanması ve taahhütlü mektup gönderilmesi masraflı ve zaman alan bir süreci gerektirir. Geçici yönetimin, (eğer mevcutsa) toplu yapının internet sitesinde duyuru yaparak veya telefonla mesaj göndererek çağrı yapabileceği kabul edilmelidir. Bu konunun açıklığa kavuşması için belli sayının üstünde bağımsız bölümü olan toplu yapıların internet sitesi kurmaları ve toplu yapıya ilişkin duyuruların buradan yapılmasının zorunlu tutulacağına dair yasal bir düzenleme yapılması faydalı olacaktır.

Toplantı çağrısında toplantının yapılacağı yer, zaman ve toplu yapı organlarının seçileceği şeklinde gündem belirtilmelidir. Toplu yapı organlarının kat malikleri tarafından hangi çoğunlukla seçileceği Kat Mülkiyeti Kanununun 69'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Anılan hükme göre: “*Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği ...yönetim*

<sup>40</sup> Genç Arıdemir, s. 1326.

<sup>41</sup> Ayrıca bkz. Sirmen, s. 517; Genç Arıdemir, s. 739 vd.

*plânında belirtilir*” (KMK m. 69/f. III, c. 5). “*Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur*” (KMK m. 69/f. III, c. 3). Buna göre, geçici yönetim tarafından organize edilen bu toplantılarda temsilcilerin nasıl seçileceğine ilişkin yönetim planında hüküm yoksa blok yöneticileri ve münferit bağımsız bölüm yöneticileri seçilecek; seçilen bu yöneticiler aynı zamanda temsilci olacaklardır.

#### D. GEÇİCİ YÖNETİMİN KAT MALİKLERİ KURULUNU TOPLANTIYA ÇAĞIRMAK İÇİN GEREKLİ GİRİŞİMLERDE BULUNMAMASI

Kat maliklerinin tüm taleplerine rağmen geçici yönetim, kat malikleri kurulunun toplanması için gerekli çağrı ve girişimlerde bulunmayabilir. Böyle bir durumda kat malikleri kurulunun toplanması için çağrının kim tarafından ve ne şekilde yapılacağı belirsizdir.

Bir görüş, Kat Mülkiyeti Kanununun 9’uncu maddesinin atfıyla paylı mülkiyete ilişkin genel hükümler uygulanmasını belirtmektedir<sup>42</sup>. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun<sup>43</sup> “*Olağan Yönetim İşleri*” başlıklı 690’ıncı maddesinin birinci fıkrasına göre: “*Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya...yetkilidir*”. İlgili madde incelendiğinde, kat malikleri kurulunun toplanması için gerekli çağrı ve girişimleri herhangi bir kat malikinin yerine getirebileceği anlaşılmaktadır<sup>44</sup>. Diğer bir görüşe göre, toplu yapının bulunduğu yer mahkemesine müracaat edilerek hâkimin müdahalesi talep edilebilir<sup>45</sup>. Kanımızca her iki yola da başvurmak mümkündür fakat bu tür ihtimaller dikkate alınmak kaydıyla yasal bir düzenleme yapılması daha yerinde olacaktır.

#### VI. GEÇİCİ YÖNETİMİN GÖREV SÜRESİ

Yedek hukuk kuralı niteliğindeki Kat Mülkiyeti Kanununun 73’üncü maddesinde yönetim planı kapsamında geçici yönetimin ne zamana kadar göreve devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Yönetim planında geçici yönetim oluşturulmuş fakat görev süresi belirtilmemişse kanundaki çerçeve süreler uygulanacaktır. Buna göre geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir ve her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer (KMK m. 73).

Madde metninde ifade edilen toplu yapının bitimi ile ne kastedildiği veya ne zaman bitmiş sayılacağı açık değildir. Burada iki ihtimal akla gelebilir. İlki, inşaatın fiilen bitmesidir. İkincisi, yapı kullanma izin kâğıdı (iskân) alınması olarak anlaşılabilir<sup>46</sup>. Bunlardan hangisi ile toplu yapının bitmiş sayılacağı hükümden anlaşılammaktadır. Her iki ihtimal olumlu ve olumsuz yönleriyle değerlendirilmelidir.

<sup>42</sup> Özmen ve Kır, s. 243-245. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 9’a göre, kanunda hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulanır.

<sup>43</sup> RG, 08.12.2001, S. 24607.

<sup>44</sup> Özmen ve Kır, s. 243-245.

<sup>45</sup> Öktem Çevik, s. 225.

<sup>46</sup> Öktem Çevik, s. 224, dn. 226; Güler, s. 25; Kendirlioğlu, s. 143.

Bir yapının tamamlanmasının hukuki koşulu yapı kullanma izin belgesinin alınması; fiziki koşulu ise yapı inşasının teknik olarak sonlanmasıdır<sup>47</sup>. İmar Kanunu 30'uncu maddesine göre yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediği tespit edilirse yapı kullanma izin belgesi verilmektedir. Bloklarda tamamlanan bağımsız bölümler için tek tek yapı kullanma izin belgesi alınabileceği gibi tamamlanan tüm blok veya münferit bağımsız bölümler için de yapı kullanma izin belgesi alınabilir<sup>48</sup>. Her bir blok veya münferit bağımsız bölümün farklı tarihlerde yapı kullanma izin belgesi alması da mümkündür. Bu durumda en son yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarih toplu yapının bitim tarihi kabul edilmelidir<sup>49</sup>.

Uygulamaya bakıldığında, genellikle, yapılar fiilen bitmiş olsa dahi yapı kullanma izin kağıdının alınmadığı fakat bağımsız bölümlerin kullanılmaya başlandığı görülür. Yapı kullanma izin kağıdının alınmaması kat mülkiyetine geçiş için engel teşkil eder. Bu durumdaki yapıların tapu kaydı kat irtifakı tapusu olarak görülür. İnşaatı biten yapıların hukuken tamamlanmış sayılabilmesi için kat mülkiyetine geçilmesi gerekir. Zira kat irtifakı, yapıların henüz inşasına başlanmadığı dönemde verilir. Olması gereken hukuk açısından değerlendirildiğinde yapıların hukuken bittiği tarihin esas alınması doğrudur. Ancak yapıların hangi tarihte fiilen tamamlandığını tespit etmek zordur. Buna karşılık yapı kullanma izin belgesinde tarih yazılmıştır. Fakat bu kabul kat maliklerinin aleyhine sonuç doğurabilir. Kasıtlı olarak geçici yönetimin devam edebilmesi için veya projeye aykırılıklar nedeniyle yüklenici yapı kullanma iznini almak istemeyebilir. Yapı kullanma izin belgesi alınmasının kat maliklerince yüklenildiği durumlarda ise ekonomik koşullar ve maddi sıkıntılar nedeniyle bahsedilen belgenin zamanında alınmadığı görülmektedir. Kat malikleri çoğu zaman yüklenici karşısında ekonomik açıdan daha zayıf konumda olduğundan ve hukuk sisteminin güçlülere karşı zayıfları koruması gerektiği anlayışından hareketle yapıların fiilen bittiği tarih esas alınmalıdır. Toplu yapılarda birden fazla blok ve/veya münferit bağımsız bölüm olduğundan bunlardan en son yapı hangi tarihte fiilen tamamlandıysa o tarih toplu yapının bitiş tarihi kabul edilmelidir. Sözü edilen tamamlanma tarihinin tespit edilmesi hususu ayrı bir tartışma konusudur ancak bu durum yeni bir yasal düzenleme ile sonlandırılabilir.

<sup>47</sup> Şengül, s. 73; Genç Arıdemir, s. 359; Kutlu Doğan, s. 118

<sup>48</sup> Kat Mülkiyeti Kanununun 66'ncı maddesinin üçüncü fıkrasında kısmi kat mülkiyetine geçiş düzenlenmiştir. Hükme göre: "Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir". Bir bloktaki tamamlanan bağımsız bölümlerin her biri ayrı ayrı yapı kullanma izin belgesi alabilir; fakat ayrı ayrı kat mülkiyetine geçemezler. Bu bloğun kat mülkiyetine geçebilmesi için tüm blok için yapı kullanma izin belgesinin alınması gerekir. Yapı kullanma izni alan bir blok diğer blokların tamamlanması beklenmeden kat mülkiyetine geçebilir. Bu kısmi kat mülkiyetine geçiştir ve ancak toplu yapı inşaatına kat irtifakı kurularak başlanmışsa mümkündür.

<sup>49</sup> Bir görüşe göre tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alındığında toplu yapı bitmiş sayılır. Tuğçe Tuzcuoğlu, "Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, Özel Sayı, (2013), <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179497>, s. 2704, (erişim: 17.03.2024). Ayrıca bkz. Kendirlioğlu, s. 143.

## VII. GEÇİCİ YÖNETİMİN SONA ERMESİ

### A. GÖREV SÜRESİNİN DOLMASI İLE SONA ERME

Yönetim planında belirtilen süre dolduğunda geçici yönetimin görevinin kendiliğinden sona erdiği kabul edilmelidir. Diğer yandan yönetim planında geçici yönetimin altı yıl görev yapacağı düzenlenmiş fakat toplu yapı ilk yapı ruhsatının alınmasından beş yıl sonra tamamlanmış ise geçici yönetimin görev süresinin beşinci yılda bittiğinin kabulü uygundur. Yönetim planındaki altı yıllık sürenin dolmasının beklenmesi gerekmez. Bu açıdan yönetim planındaki “*Geçici yönetim atandığı süre kadar görev yapar*” şeklindeki bir madde kesin hükümsüzdür.

Yukarıda ifade edildiği üzere, Kat Mülkiyeti Kanununun 73’üncü maddesi yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Farklı bir anlatımla, yönetim planında geçici yönetimin görev süresi kat maliklerince belirlenebilir. Böyle bir süre tayini yapılmadığı takdirde kanundaki bir ve on yıllık çerçeve süreler uygulanır. Ancak yönetim planında kanundaki çerçeve sürelerden daha uzun süreler kararlaştırılmış olabilir. Örneğin geçici yönetimin ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on beş yıl veya toplu yapının bitiminden itibaren beş yıl, yapı kullanma izin belgesinin alınmasından itibaren iki yıl süreyle görev yapacağı gibi hükümler yönetim planında yer alabilir. Bu örneklerdeki süreler kanunda belirtilen çerçeve sürelerden daha uzundur. Böyle bir durumda yönetim planında yer alan süreler ile kanunda belirlenen sürelerden hangisinin uygulanacağı noktasında duraksama yaşanabilir. Yönetim planında kanundaki çerçeve sürelerden daha uzun bir zaman kararlaştırılmış ise KMK m. 73’teki süreler üst sınır olduğundan yönetim planındaki hükmün kısmi kesin hükümsüz olduğu kabul edilmelidir (TBK m. 27/f. II). Zira kanun, kat maliklerine geçici yönetimin görev süresini belirleme özgürlüğü vermekte fakat bu sürenin herhalde ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona ereceğini emredici bir şekilde ifade etmektedir.

Uygulamada görev süresi dolan geçici yönetimlerin görevi bırakmadıkları, defter ve belgeleri kat maliklerine teslim etmediklerine sıklıkla rastlanmaktadır. Bu noktada süresi dolan geçici yönetimin görevinin kendiliğinden mi sona erdiği yoksa yeni yönetim seçilene kadar görevinin devam ettiğinin mi kabul edilmesi gerektiği konusunda kanunda açık hüküm yoktur. Geçici yönetimin ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona ereceği düzenlendiğinden belirtilen sürenin dolmasıyla kendiliğinden görevin sona erdiğinin kabulü gerekir; fakat Yargıtay, yönetimin devamlılığı ilkesince geçici yönetimin yeni yönetim seçilene kadar görevine devam etmesi gerektiği yönünde kararlar vermektedir<sup>50</sup>.

Asıl tartışma yaratacak konu kat maliklerinin kendi aralarında örgütlenip temsilci ve yöneticilerini seçtiklerinde ortaya çıkacaktır. Kat maliklerinin yönetim planında ve/veya Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen çağrı, toplantı ve karar yeter sayılarına uygun bir şekilde kendi temsilcilerini ve yöneticilerini seçtikleri varsayımında; bu seçim ile geçici yönetimin görevinin kendiliğinden sona erdiğini kabul edilip edilemeyeceği açıklığa kavuşturulmalıdır. Kat

<sup>50</sup> “*Yönetimin devamlılığı esas olup yöneticinin değişmesi taraf sıfatını ortadan kaldırmaz*”, Yargıtay 20. HD, 2017/2236, E., 2018/7023 K., 05.11.2018. Aynı yönde Yargıtay 18. HD, 2014/17741 E., 2015/6619 K., 22.04.2015. “*...Yönetim kurulu seçimine dair karar iptal edilinceye kadar geçerlidir*”. Yargıtay 20. HD, 2018/811 E., 2018/4119. K, 29.05.2018, www.kazanci.com, (erişim 14.03.2024).



Mülkiyeti Kanununda geçici yönetimin ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona ereceği düzenlenmiş fakat bu sürenin sonunda görevi bırakmayan geçici yönetim hakkında nasıl bir yol izleneceği hükme bağlanmamıştır. Bu boşluk hâkim tarafından hukuk yaratılarak doldurulmalıdır. Böyle bir ihtimalde iki başlı bir yönetim ile karşı karşıya kalınmakta ve hangisinin meşru olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir. Kanımızca böyle bir durumda geçici yönetim görev süresinin kendiliğinden sona erdiği ve kat maliklerince seçilen yönetimin göreve başlayacağına; yönetime ilişkin defter ve belgelerin de yeni temsilcilere/yöneticilere teslimine dair karar verilmelidir. Aksi takdirde geçici yönetim için öngörülen çerçeve sürelerin bir anlamı kalmayacaktır.

Süresi dolmasına rağmen görevi bırakmayan geçici yönetime hiçbir kat malikinin itirazı yoksa yönetimin artık temsilciler kurulu niteliğinde olduğu kabul edilmelidir. Kat maliklerinin itirazı halinde ise geçici yönetimin görev süresinin dolduğundan bahisle tespit davası açılabilir<sup>51</sup>. Kat maliklerinden bir kişi dahi hâkimin müdahalesini talep edebilir. Bu davada kat malikleri kurulunun toplanması için gerekli çağrılar yapılması ve toplantı yeri ve zamanının organize edilmesi için yetki verilmesi de istenebilir. Böyle bir ihtimalde, kat maliklerinin, hâkimin müdahalesini talep ederek yöneticinin mahkeme aracılığıyla atanmasını da isteyebilecekleri düşünülebilir; fakat Yargıtay'a göre mahkemenin yönetici atayabilmesi için öncelikle kat maliklerinin toplanıp yönetici seçememiş olmaları gerekir. Bu tespitten hareketle, yönetici atanması için gereken prosedürler uygulanmadan geçici yönetimin görev süresinin dolduğu gerekçesi ile mahkemeden yönetici atanması talep edilemez<sup>52</sup>.

Yüklenici veya arsa sahiplerinin güçlü taraf olması nedeniyle görev süresi dolan geçici yönetim aleyhine kat maliklerinin dava açmak zorunda bırakılmaları adalet duygularını rahatsız etmektedir. Bu nedenle, mevzuatta kat maliklerini koruyucu düzenlemelere yer verilmelidir. Toplu yapıların çoğunlukla profesyonel yönetim şirketleri tarafından yönetilmesi gerçeği karşısında bu şirketlerin bir meslek birliği çatısı altında faaliyetlerinin yürütülmesi ve denetlenmeleri yönünde yasal düzenleme yapılması da isabetli olacaktır.

## B. GÖREV SÜRESİNDEN ÖNCE SONA ERME

Kat Mülkiyeti Kanununun 40'ıncı maddesine göre yönetici, kat maliklerinin vekilidir. Geçici yönetim de kat maliklerinin vekili ve temsilcisi gibidir. Kat Mülkiyeti Kanununun 9'uncu maddesinin atfıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun<sup>53</sup> vekalet ve temsile ilişkin hükümleri geçici yönetim hakkında da uygulanır. “*Temsil olunan, hukuki bir işlemde doğan*

<sup>51</sup> Yargıtay 5. HD, 2022/14897, E., 2023/5293 K., 25.05.2023; Yargıtay 20. HD, 2017/3326 E., 2018/7854, K. 04.12.2018, www.kazanci.com, (erişim: 03.10.2023).

<sup>52</sup> Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 2017/3326 E., 2018/7854 K. sayılı 04.12.2018 tarihli kararına göre: “...dava konusu taşınmazda halihazırda görevine devam eden bir yönetim kurulu olduğu ve bu yönetim kurulunun görevi sona ermiş olsa bile yeni yönetim seçilinceye kadar görevlerine devam edecekleri açıktır. Mahkemenin anagayrimenkulün kat malikleri kurulu yerine geçerek yönetici atayabilmesi için kat maliklerinin toplanıp yönetici atayamamaları; kurul toplantısının hiç yapılmamasıyla da KMK'nın 34/6. maddesi hükmü gereğince yönetici atanması için gerekli ikili çoğunluğun sağlanmamış olması gereklidir. Somut olayda kat maliklerinin öncelikle yönetim planında öngörülen tarihlerde ya da olağanüstü olarak kat malikleri kurulunu toplantıya çağırıp bu aşamada oluşacak sonuca göre mahkemeden yönetici tayini talep etmeleri gerekmektedir. Belirtilen hususlar yerine getirilmeden mahkemeden yönetici tayini talep etmek usul ve kanuna aykırıdır”, www.kazanci.com, (erişim: 14.04.2024).

<sup>53</sup> RG, 04.02.2011, S. 27836.

*temsil yetkisini her zaman ...geri alabilir*" (TBK m. 41/f. I, c. 1). "*Vekalet veren ...her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir*" (TBK m. 512). Anılan düzenlemeye göre kat malikleri, kendilerinin vekili/temsilcisi niteliğindeki geçici yönetimin görevine her zaman son verebilirler; fakat uygun olmayan zamanda yapılan azil, karşı tarafın zararının giderilmesini gerektirir<sup>54</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanununun 41'inci maddesine göre kat malikleri, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde yöneticiyi görev süresi dolmadan önce değiştirebilir. Bu hüküm geçici yönetim hakkında da kıyasen uygulanır. Yönetim planında belirlenen veya on yıllık süreden önce kat malikleri haklı bir sebebin varlığı halinde her zaman geçici yönetimin görevine son verebilir<sup>55</sup>. Örneğin geçici yönetimin görevini layıkıyla yerine getirmemesi veya kat maliklerinin ekonomik menfaatlerine aykırı davranması haklı birer sebeptir.

Geçici yönetimin görevine son verilebilmesi için kat maliklerinin bir araya gelip bu konuyu görüşmeleri gerekir. Kat Mülkiyeti Kanununun 29'uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre: "*Önemli bir sebebin çıkması halinde, ... kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine... kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir*"; 30'uncu maddesinin birinci fıkrasına göre: "*Kat malikleri kurulu...oy çokluğuyla karar verir*". Bu hükümlerin kıyasen uygulanmasıyla kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine toplanan kat malikleri oy çokluğu ile geçici yönetimin görevine son verebilirler. Henüz yönetim organları seçilmediğinden kat maliklerinin kurul şeklinde toplanması kanımızca gerekmez fakat ispat kolaylığı sağlaması için karar yazılı olmalı ve kat maliklerince elden dolaştırılarak imzalanmalıdır. Kat maliklerinin bu şekilde toplanmadığı hallerde aralarından herhangi birinin hâkimin müdahalesini talep ederek dava açabileceği kanısındayız (KMK m. 33).

## VIII. GEÇİCİ YÖNETİME İLİŞKİN UYUŞMAZLIKLARIN ARABULUCULUĞA ELVERİŞLİLİĞİ

Arabuluculuk, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının barışçıl yollarla çözülmesine yarayan alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir (HUAK m. 1)<sup>56</sup>. 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>57</sup> ile Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa 18/B maddesi eklenmiş ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk dava şartı olarak düzenlenmiştir. Bu hüküm 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir<sup>58</sup>.

<sup>54</sup> Şaban Kayıhan ve Mustafa Ünlütepe, "*Vekalet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri*", FSM İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, 3/1, (2014), s. 171-212; Suat Sarı, "*Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi*", İstanbul: Beşir Yayınevi, 2004; Şebnem Akipek Öcal, "*Vekâlet İlişkileri*", (ed. Turgut Öz), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul: Seçkin Yayınevi, 2023, s. 697-722.

<sup>55</sup> Özmen ve Kır, s. 247-248.

<sup>56</sup> 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu, RG, 26.06.2012, S. 28331. Ayrıca bkz. Emel Badur, "*Arabulucunun Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluğu*" MHD, 1/1, (2024), s. 4 vd.

<sup>57</sup> RG, 05.04.2023, S. 32154.

<sup>58</sup> 7445 sayılı Kanun m. 43.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, uzun yıllar yargıyı meşgul ettiğinden, bu tip uyuşmazlıkların arabuluculuk yoluyla hızlı ve etkin çözüme kavuşturulması yerinde bir düzenlemedir ancak hangi uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu hakkında ayrımı mevcut değildir. Özellikle toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından birçok soru işareti söz konusudur. Örneğin toplu yapılara ilişkin davalarda görevli mahkemenin hangisi olacağı bu açıdan ciddi bir sorundur. Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan davaların sulh hukuk mahkemesinde görüleceği düzenlenmiştir (KMK Ek m.1). Yargıtay ise birden fazla parsel üzerinde kurulu toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda görevli mahkemeyi tapu kütüğünde toplu yapı şerhi olup olmamasına göre değerlendirmektedir. Tapu kütüğünde toplu yapı şerhinin bulunmaması halinde somut uyuşmazlık için asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğuna ve genel hükümlerin uygulanmasına karar verilmektedir<sup>59</sup>. Birden fazla parsel üzerine kurulu toplu yapılardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanabilmesi ve davanın sulh hukuk mahkemesinde görülebilmesi için tapu kütüğünde toplu yapı şerhinin varlığı aranmaktadır. Diğer bir ifadeyle Yargıtay, tapu kütüğünde anılan şerh yoksa, bu yerleri toplu yapı niteliğinde kabul etmemektedir. Böyle bir yere ilişkin uyuşmazlık hakkında arabulucuya gidildiğinde konunun Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında olup olmadığı noktasında tartışma yaşanması olasıdır. Öncelikle belirtmek gerekir ki Kat Mülkiyeti Kanununda toplu yapı şerhi diye bir kavram yoktur. Kanunda olmayan bu şerh hukuken gerçek anlamda bir şerh olmayıp sadece tapu kütüğüne yapılan bir belirtme niteliğindedir<sup>60</sup>. Bu durum esasen tapu müdürlüklerinin uygulaması sonucu ortaya çıkmıştır. Bu noktada bir yerin toplu yapı olup olmadığı tapu kütüğündeki belirtmeye göre değil, kanunda düzenlenen şartlara göre tespit edilmelidir.

Geçici yönetim ile ilgili uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olup olmadığı belirlenirken ortaya çıkan uyuşmazlığın tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlem olup olmadığı değerlendirilmelidir. Üzerinde serbestçe tasarruf edebilecek iş veya işlemler tarafların mahkeme kararına gerek olmadan bir hukuki sonuç elde edebilecekleri uyuşmazlıklardır<sup>61</sup>.

Kat maliklerinin yeni yönetici ve temsilcilerini seçmek için dava açmaları gerekmez. Kat Mülkiyeti Kanunundaki çağrı ve toplantı usulüne uygun biçimde karar yeter sayısına ulaşarak yeni yönetimi seçebilirler. Bu açıdan bakıldığında geçici yönetimin görevine son verilmesine yönelik uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu düşünülebilir; fakat binlerce bağımsız bölümün olduğu toplu yapılarda bütün kat maliklerine arabulucunun ulaşması ve taraf teşkilinin sağlanması çok zordur. Zira bütün kat maliklerinden oluşan kat malikleri birliğinin tüzel kişiliği yoktur<sup>62</sup>. Geçici yönetimin görev süresinin dolduğunun tespiti, yeni yönetimin

<sup>59</sup> Toplu yapı şerhi uygulamasına yönelik eleştiriler için bkz. Kutlu Doğan, s. 103 vd.

<sup>60</sup> Ayrıca bkz. Sirmen, s. 239 vd.

<sup>61</sup> Süha Tanrıver, *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020, s. 51 vd.; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Arabuluculuk Sözleşmeleri*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2020, s. 22; İlker Koçyiğit ve İzzet Yeşilkaya, *Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020, s. 88 vd. Orhan Dür, *Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri*, 2. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2018, s. 251-260; Badur, s. 4-5.

<sup>62</sup> Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu s. 233; Özmen ve Kır, s. 57; Arpacı, 82.

seçilmesi, toplu yapıya ilişkin defter ve belgelerin teslimi<sup>63</sup> gibi uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı ve her halükârda hâkimin müdahalesi talepli dava açılması gerektiği kanısındayız.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan ve arabulucuya başvurulabilecek uyuşmazlıklar, genel gider borcunun ödenmemesi gibi alacak davaları ile kat malikleri arasındaki anlaşmazlıklardan doğan sorunlarla sınırlı olmalıdır. Arabuluculuğa başvurmanın amacı uyuşmazlığı hızlı bir şekilde çözüme kavuşturma olmakla birlikte arabuluculuğun dava şartı olması arabulucu ile çözülemeyen konularda ters etki yapar ve çözüm sürecini uzatır. Nihayetinde dava açılacaksa arabuluculuğa başvurmak zaman kaybı olarak görülebilir. Bu nedenle, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı zorunlu arabuluculuk yerine ihtiyari arabuluculuğa tabi olmalıdır.

## SONUÇ

Geçici yönetim, 2007 yılından sonra inşa edilen kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş yapıların, yönetim planında belirtilen süre boyunca; süre belirtilmemiş ise kanundaki süreler ile sınırlı olmak koşuluyla, kat malikleri birliği oluşup bu birliğin kendi seçtikleri yönetim organları göreve başlayana kadar toplu yapının yönetilmesini üstlenen kişi veya kurumların yaptıkları yönetimdir. Bu tip yönetim zorunlu değildir ve ancak yönetim planında bu yönde bir hüküm var ise oluşturulabilir. Yönetim planı tüm kat maliklerini bağlar ve geçici yönetime ilişkin hüküm toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu belli şartların varlığı halinde yönetim planının, malik imzası aranmaksızın yüklenici tarafından hazırlanmasına olanak tanımaktadır. Öğretide eleştirilene neden olan bu düzenleme, mülkiyet hakkının özünü zedelemektedir. Bu nedenle, yüklenici tarafından hazırlanan yönetim planlarında kat maliklerinin aleyhine olacak şekilde yükleniciye aşırı serbestlik ve yetki veren hükümlerin kesin hükümsüz olduğu kabul edilmelidir.

Temsilciler kurulu niteliğindeki geçici yönetimin aldığı kararlar tüm kat maliklerini ve onların külli ve cüzi haleflerini bağlar. Temsilciler kurulunun kat maliklerine ait tüm yetkileri kullanıp kullanamayacakları tartışmalı olmakla birlikte kanımızca mülkiyet hakkından kaynaklanan yararlanma ve kullanma yetkisine yönelik kararları alabilirler. Buna karşılık kat maliklerinin mülkiyet hakkından kaynaklanan tasarruf yetkisine ilişkin karar alamazlar. Geçici yönetimin, işletme projesi ve genel giderlere ilişkin kararları İcra İflas Kanununun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır (KMK m. 37/f. IV, 72/f. II). Bunun anlamı, ödenmemiş genel gider alacağı için başlatılan icra takibine itiraz edildiğinde, kesinleşmiş işletme projesinin sunulması bu itirazın kaldırılması için yeterlidir. Kat maliklerinin yönetime katılımının sağlanması için geçici yönetimin aldığı kararlar hakkında kat maliklerine e- posta ile

<sup>63</sup> “Yargıtayın yerleşik uygulamalarına göre de eski yöneticinin yönetim ile ilgili defter, makbuz ve diğer belgeleri yeni atanan yöneticiye teslimden kaçınması halinde, Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi uyarınca hâkimin müdahalesinin istenebileceği ve hâkim kararı ile bu belgelerin tesliminin sağlanabileceği kabul edilmektedir”, Yargıtay 20. HD, 2017/4436 E., 2017/6563 K., 20.09.2017, www.kazanci.com (erişim: 15.03.2024).

bilgi verilmesi ve itirazı olanların itirazlarının belli bir süre içerisinde, örneğin bir hafta içinde, görüşülmesi için fırsat tanınması, bu sürede itiraz eden olmadığı takdirde kararın uygulanacağı yönünde yasal düzenleme yapılmalıdır.

Geçici yönetim, yasal süreler içerisinde toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar görev yapar. Yasal süresi dolunca toplu yapı temsilciler kurulunun oluşması için gerekli çağrı ve girişimlerde bulunması gerekir. Çağrının hangi usulde yapılacağına ilişkin düzenleme yoktur. Kanımızca bu konuda olağan toplantılara ilişkin çağrı usulü benimsenmelidir. Toplu yapının internet sitesinde duyuru yapmak veya diğer dijital iletişim araçları vasıtasıyla çağrının yapılabileceği kabul edilmelidir. Bu konunun açıklığa kavuşması için yasal düzenleme ile belli sayının üstünde bağımsız bölümü olan toplu yapıların internet sitesi kurmaları ve toplu yapıya ilişkin duyuruların buradan yapılmasının zorunlu tutulması yönünde yasal değişiklik faydalı olacaktır. Geçici yönetimin kat maliklerini toplantıya çağırmadığında nasıl bir yol izleneceği hakkında Kanunda hüküm yoktur. Herhangi bir kat malikinin bu çağrıyı yapabileceği veya dava açarak hâkimin müdahalesini talep edebileceği kabul edilmektedir. Çağrı yapmayan geçici yönetim hakkında nasıl bir yol izlenmesi gerektiği konusunda acil yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

Yönetim planında geçici yönetimin görev süresi belirlenebilir. Burada düzenleme yoksa kanundaki çerçeve süreler uygulanacaktır. Buna göre geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar göreve devam edebilir ve her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer (KMK m. 73). Toplu yapının bitimi; yapıların fiilen bitmesi veya yapı kullanma izin kağıdının alınması anlamlarına gelebilir. Ancak kanaatimize göre bütün yapıların fiilen bittiği tarihin esas alınması gerekir.

Görev süresi dolmasına rağmen yönetimi bırakmayan geçici yönetim aleyhine kat malikleri dava açarak görev süresinin dolduğunun tespiti ile yeni yönetimin seçilmesi için kat maliklerine yetki verilmesini talep edebilirler. Toplu yapılar günümüzde çoğunlukla profesyonel yönetim şirketleri tarafından yönetildiği için bu şirketlerin bir meslek odası oluşturması ve denetlenmeleri yönünde yasal düzenleme yapılması da gerekir. Yönetim planında belirlenen süre veya on yıllık zaman diliminden önce kat malikleri haklı bir sebebin varlığı halinde her zaman geçici yönetimin görevine son verebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk, dava şartı olarak düzenlenmiştir fakat hangi uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu hakkında ayrıntılı düzenleme yoktur. Geçici yönetimin görev süresinin dolduğu, yeni yönetimin seçilmesi, toplu yapıya ilişkin defter ve belgelerin teslimi gibi uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı ve her halükârda hâkimin müdahalesi talepli dava açılması gerekmektedir.

Arabuluculuğa başvurmanın amacı uyuşmazlığı hızlı bir şekilde çözüme kavuşturmaktır ancak arabuluculuğun dava şartı olması, arabulucu ile çözülemeyen konularda tam tersi süreci uzatır. Nitekim kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecinin çözümsüz kalması sonucu zaman kaybı yaşanması olasıdır. Bu nedenle, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı zorunlu arabuluculuk yerine ihtiyari arabuluculuğa tabi olmalıdır.

## KAYNAKÇA

- Akipek Öcal, Şebnem. "Vekâlet İlişkileri", (ed. M.Turgut Öz), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul: Seçkin Yayınevi, 2023, s. 697-722.
- Arpacı, Abdülkadir. Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul: Bedir Yayınevi, 1984.
- Antalya, O. Gökhan. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: I, İstanbul: Legal Yayınevi, 2015.
- Badur, Emel. "Arabulucunun Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluğu" MHD, 1/1, 2024, s. 1-26.
- Dür, Orhan. Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, 2. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Eren, Fikret. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 20015.
- Genç Arıdemir, Arzu. Kat Mülkiyeti I, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Germeç, Mahir Ersin. Kat Mülkiyeti Hukuku, 9. Baskı, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020.
- Güler, Fatih. "Kentleşmenin Bireylerin Yönetim Hakkını Zedelemesi Açısından Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Hükümlerine Eleştirel Yaklaşım". Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi, C. 17/S. 1, 2021, s. 17-34, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1766474> (erişim: 11.03.2024).
- Kendirlioğlu, Çağrı. "Toplu Yapılarda Yönetim", İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. Arabuluculuk Sözleşmeleri, Ankara: Turhan Kitabevi, 2020.
- Kısacık, Şeref ve Özlem Kaya, "Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı", İstanbul Barosu Dergisi, C. 94/S. 3, 2020: s. 91-99.
- Koçyiğit, İlker ve İzzet Yeşilkaya, Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Kutlu Doğar, Nurgül. Toplu Yapılarda Yönetim Planı, İstanbul: Aristo Yayınevi, 2022.
- Nomer, Haluk N. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Bası, İstanbul: Beta Yayınevi, 2015.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. Eşya Hukuku, Kısaltılmış Ders Kitabı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Eklèmeler Yapılmış 22. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020.
- Oğuzman, M. Kemal ve M. Turgut Öz. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 19. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021.
- Öktem Çevik, Seda. Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010.
- Özmen, E. Saba Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu. Kat İrtifakı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Özmen, E. Saba Özmen ve Hafize Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010.
- Özmen, E. Sabâ, Hasan Nokay, H. Alphan Dinçkol ve Mustafa Filizoğlu. İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları (İmar Kanunu Geçici 16. Madde Hükümü Çerçevesinde 114 Soru Cevap), İstanbul: Aristo Yayınevi, 2019.
- Sirmen, Lale. Eşya Hukuku, 9. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.
- Şengül, Mehmet. Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul On İki Levha Yayıncılık, 2011.

Tanrıver, Süha. Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020.

Tuzcuoğlu, Tuğçe. “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”. Yaşar Üniversitesi E- Dergisi, C. 8, S. Özel, 2013, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179497>, s.2 2673-2706.

Ürem, Müge. Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK m. 20/1 ve 22/1 Hükümleri Uyarınca), İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.

## EXTENDED SUMMARY

### TEMPORARY MANAGEMENT IN MASS BUILDINGS

**Mehmet Doğar, Assist. Prof.**

Harran University, mdogar@harran.edu.tr

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

**Nurgül Kutlu Doğar, Assist. Prof.**

Hasan Kolyoncu University, nurgul.kutlu@hku.edu.tr

<https://orcid.org/0000-0002-8444-1799>

Since mass building projects consist of many houses and common areas, the construction process requires a certain period and therefore the residences completed and delivered in process. While the session begins on the completed independent sections, the construction process of other sections may continue. As a result, some independent sections can be used even if the collective buildings are not fully ready for occupation. Flat owners who start using independent sections need to benefit from security, cleaning, landscaping and social facilities. Providing these services and collecting the necessary expenses is a matter of management concern. For this purpose, the flat owners must meet and elect the management in order to ensure that the management works are carried out as soon as the session begins. For the election to be held, at first an association of flat owners must be formed. All flat owners must join at this meeting. However, while there are places still under construction, it cannot be said that the flat owner's association is fully formed. On the other hand, it would not be fair to wait for the collective building to be completed or the formation of a flat owner's association to meet the needs of flat owners who start living in their homes. As a matter of fact, the mass structure cannot remain unmanaged until all independent sections are completed. The legislator allowed the establishment of a temporary administration during this period until the collective buildings are completed. If an article regarding temporary management is added to the management plan, it is determined who will manage the collective building until all independent sections and common areas are completed and a flat owners union is formed.

Temporary management was added to the Condominium Law with the amendments made in 2007. For this reason, there cannot be temporary management in mass buildings whose construction process has been completed or occupancy has started and management has been selected. In other words, the temporary management regulation is valid for mass buildings built after 2007. Collective buildings which were built before 2007 are considered to have chosen their own management.



The fact that the manager and the contractor are the same person has positive and negative aspects for the flat owners. In the management plan, the temporary management may be given powers such as determining the amount of advance payment to be collected for general expenses, making all kinds of contracts with third parties, and renting common areas. The Contractor's retention of such powers as temporary management may cause harm to the flat owners over time. According to Article 73 of the Condominium Law, temporary management may continue until one year following the completion of the mass building, and in any case, it will end after ten years from the date of receipt of the first building license within the scope of the mass building. The management plan may include statements that the temporary management will serve for fifteen years from the receipt of the first building permit or five years from the completion of the mass building. The periods in these examples are longer than the periods specified in the Condominium Law Art. 73. Since the periods in Art. 73 are upper limits, if a period longer than the periods specified in the law is determined in the management plan, the provision in the management plan should be considered partially invalid. In daily life, it is seen that temporary administrations whose terms of office have expired do not leave their duties. Flat owners can file a lawsuit against the temporary management who does not leave the management despite the expiration of its term of office. Flat owners also request that to be authorized to elect a new management by determining that its term of office has expired. However, flat owners can always terminate the temporary management's duty if there is a justified reason.