

**KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA EKLENEN
TOPLU YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

*The Evaluation of the Provisions on Subsidized Buildings
Attached to the Condominium Ownership Act*

*Arş. Gör. Tuğçe TUZCUOĞLU**

**I. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN GELİŞİMİ ve GENEL
OLARAK 5711 SAYILI KANUN İLE GETİRİLEN
YENİLİKLER**

23.6.1965 tarihinde kabul edilip, 2.1.1966 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, belli bir parsel üzerinde yapılmış birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı düşünülerek hazırlanmış ve günün ihtiyaçlarına sunulmuştu¹. Ancak ilgili kanun, sürekli gelişmekte ve değişmekte olan sosyal ve ekonomik koşullar karşısında, ihtiyaçları karşılayamaz hale geldi ve bir süre sonra değişimi kaçınılmaz oldu.

Bütün bu hususları göz önünde bulunduran kanun koyucu, öncelikle 13.4.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile aynı parsel üzerinde ortak yer ve tesislere sahip birden çok blokun bulunması durumuna çare olmaya çalışmış ve birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümleri içeren geçici 3 üncü maddeyi düzenlemesine dahil etmiştir.

* Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi

¹ Bkz., ARPACI, Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul, 1984, s.1. ("ARPACI, Yönetim" olarak anılacaktır).

Ancak toplumda baş gösteren gelişmeler, hızla artmaya ve değişmeye devam ettikçe, 2814 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikler de yetersiz hale gelmişti. Toplu yapı uygulaması yaygınlaşmış; farklı parseller üzerindeki yapılar, birden fazla bağımsız bölümü kapsayan büyük inşaatlar haline bürünmüştü. Bu noktada devreye giren kanun koyucu, 5711 sayılı Kanunun, 21 inci maddesi ile, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa “Dokuzuncu Bölüm” adı altında, dokuz madde halinde düzenlenmiş, “Toplu Yapılara İlişkin Hükümler” i eklemiştir. Kanun koyucu 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen hükümler ile yetinmemiş ve 5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun bütününe göz önüne alıp, belli maddelerinde, ayrıca değişiklikler meydana getirmiştir.

Bu çalışmamızda öncelikle; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun gelişimi üzerinde duracak, 5711 sayılı Kanun ile getirilen yeniliklere genel olarak değindikten sonra, inceleme konumuzu teşkil eden “Toplu Yapılar” ve bunlara ilişkin hükümlerin kısa bir değerlendirmesini yapacağız.

1. KANUNUN KABUL EDİLME SÜRECİ

743 sayılı Medeni Kanunumuz (EMK. m. 619, m. 644 ve m. 652/II) hükümleri nazara alındığında, katlar üzerinde bağımsız mülkiyet kurulması kabul edilmemektedir². Zaman içinde ihtiyaçları karşılamaktan yoksun kalan bu hükümler, Kat Mülkiyeti Kanununun ayrı olarak düzenlenmesi gerekliliğini kanıtlar nitelikteydi.

Ancak, kat mülkiyetine geçmeden önce 6217 sayılı Kanun ile Tapu Kanununun 26 ncı maddesinde değişiklik yapılarak, “*Müşterek Mülkiyet/EMK. m. 713'e göre irtifak*” formülü benimsenmişti. İlgili formül uyarınca; önce Medeni Kanun hükümlerine göre bir müşterek mülkiyet ilişkisi kurulacak, daha sonra her bir müşterek malik lehine müşterek mülkiyet konusu taşınmazda bulunan katlardan veya

² 743 sayılı Medeni Kanunun Tatbiki ile ilgili olan kısaca “Tatbikat Kanunu” olarak nitelendirilen 864 sayılı kanunun 39 uncu maddesi de kat mülkiyetinin yasak olduğunu belirtmiş bulunmaktaydı. (Bkz., ARPACI, Yönetim, s. 5).

dairelerden her biri üzerine EMK. m. 753 uyarınca irtifak hakkı ile münhasır faydalanma hakkı sağlanacaktı. Bu haliyle, kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamaktan yoksun olan duruma ek olarak, irtifak hakkı kurulmasına ilişkin resmi senette bu irtifak hakkının başkasına devredilebileceği de gösterilmeliydi. Görüldüğü üzere 6217 sayılı Kanun ile getirilen bu düzenleme, müşterek mülkiyet ve irtifak hakkına ilişkin hükümlerle çözüme ulaşmayı hedeflemiştir. Ancak bu çözüm tarzı da günün şartlarına yetersiz kalmış ve kat mülkiyetine ilişkin düzenlemelerin ayrıntılı olarak yürürlüğe girmesini zorunlu kılmıştır.

Diğer ülkelerde olduğu gibi, Türkiye’de de, gerek nüfusun artması ve bağımsız bölüm ihtiyacı³ gerekse sanayileşme ve dolayısıyla şehirleşme olguları, “kat mülkiyeti” dediğimiz kuruma eskisinden çok daha fazla ihtiyaç hissettirmiştir. Artık, arsa fiyatları oldukça artmış, özellikle büyük yerleşim birimlerindeki taşınmazların dikey olarak bölünmesi ve tek katlı evler yapılması dönemi geride kalmaya başlamış, hatta çoğu kez geride kalmıştır⁴.

İşte, bu sebeplerle, ülkemizde de kat mülkiyetinin özel olarak ele alınıp esaslı bir düzenlemeye tabi kılınması yoluna gidilmiştir. Kanun koyucu, bu işi Medeni Kanun çatısı altında yapmamış, aksine, bu konuda özel bir kanun çıkarma yolunu tercih etmiştir. 23.6.1965 tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu⁵ kabul edilmiş ve kanunla

³ Bağımsız bölüm ihtiyacının artması kira ihtiyacı ile paralellik göstermiş ve kiraya verenler karşısında zayıf durumda olan kiracıların korunmaları için ayrıntılı hükümler düzenleme alanı bulmuştur. Bkz., ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Turhan Yayınevi, Ankara 2010.

⁴ ARPACI, Yönetim, s.1.

⁵ Bkz., ARSLAN, İlknur/KIRMIZI, Mustafa, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara, 2012, GÖKALP, Şerafettin, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yöneticinin El Kitabı, Ankara 2010, İNAL, Nihat, Kat Mülkiyeti Kanunu & Apartman/ Site Yöneticisinin El Kitabı, Ankara 2003, PULAK, Apartman Sitelerde ve Toplu Yapılarda Kat Maliklerinin, Kiracıların, Yöneticilerin El Kitabı, Ankara, 2008, YALÇIN, AYHAN: Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 2002, GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara 2008.

tek parsel üzerinde birden fazla bağımsız bölümü içeren (bina) yapı kurulmasına cevaz verilmiş ve bu şekildeki oluşum tek yapı olarak yer ve tesislerin idaresi ve kullanımı ile ilgili kurallar öngörülmüştür⁶.

2. 5711 SAYILI KANUNDAN ÖNCE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Tek parsel üzerinde bir yapının olması ile ilgili Kat Mülkiyeti Kanunuyla getirilen düzenleme, (nüfus artışının hızlı bir biçimde devam etmesi, kırsal kesimden şehirlere yönelik göçün hızla artması, şehir nüfusunun çok kısa sürede büyük artışlar kaydetmesi gibi nedenlerle) zamanla yetersiz kalmış ve bir parsel üzerinde birden fazla yapının inşa edilmesi ihtiyacı baş göstermiştir. 13.4.1983 tarihinde kabul edilen 2814 sayılı Kanun ile kanun koyucu, bir parsel üzerinde yer alacak, birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümleri düzenlemiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu, 2814 sayılı Kanunun getirdiği düzenleme ile, öncelikle, belli bir parsel üzerinde birden fazla bağımsız bölümü içeren yapılar (binalar) için kabul edilmiştir. Zaman ve teknolojinin getirdiği yeni durumlar karşısında, bu düzenleme yetersiz kalınca, belli bir parselde birden fazla yapıyı, bunlara ait yolları, alt yapı alanlarını, ortak tesisleri içeren blok yapılar (diğer bir ifadeyle siteler) için yeni hükümler öngörülmüştür.

13.4.1983 tarihli, 2814 sayılı Kanun, "Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler" başlığını taşıyan geçici 3 üncü maddesi ile 5711 sayılı Kanundan önce bir parsel üzerinde yer alan birden fazla yapılara ilişkin sorunları çözümlenmeye çalışmıştır.

Geçici 3 üncü maddenin (a) bendinde; "*Aynı arsa üzerindeki yapılardan bir kısmının tamamlanmış olması şartının kat mülkiyetine geçmek için yeterli sayılacağı*" ifade edilmiştir. Bu düzen tarzı, KMK.10/2 hükmüne getirilmiş bir istisna olarak kendini göstermektedir.

Maddenin (b) bendi uyarınca; aynı parsel üzerindeki yapılardan her birine ait ortak giderler, yalnızca o yapıdaki bağımsız bölüm-

⁶ Bkz., ARPACI, Yönetim, s. 1, 2.

lerin malikleri tarafından, bütün yapılara ilişkin ortak giderler ise, ana gayrimenkuldeki kat maliklerinin hepsi tarafından karşılanacaktır. Görülüyor ki, bu düzen tarzı, KMK. m. 20/1, c'deki isabetsiz çözüm şeklinin sakıncalarını, aynı arsa üzerinde birden çok yapı bulunması haline münhasır olmak üzere, bertaraf etmiş bulunuyor. Bu hüküm gereğince, örneğin bir binadaki asansör işletme giderlerinden diğer binadaki kat malikleri sorumlu tutulmayacaktır. Buna karşılık, örneğin bütün bağımsız bölümlere ısı dağıtan ortak kalorifer kazanının tamiri giderlerine ya da müşterek kalorifer tesisatının yakıt masraflarına o arsadaki bütün kat malikleri katılacaktır⁷.

Öte yandan, giderlere katılma konusunda, bütün haller için, KMK. m. 20'deki esaslar gözetilecektir. Bu bendin son cümlesi ise, aynı arsa üzerindeki kat irtifakı sahiplerinin ortak giderlere katılmalarıyla ilgilidir. Buna göre, kat irtifakı sahipleri de, eğer yapılan gider kendilerini ilgilendiriyorsa, ancak o takdirde gidere katılmakla, katlanmakla yükümlüdürler.

Maddenin (c) bendinde, blok yapılara özgü olmak üzere, iki türlü kat malikleri kurulu öngörülmüş bulunmaktadır. Kat malikleri kurulu⁸ adından da anlaşılacağı üzere, o taşınmazda bulunan bütün kat maliklerinden teşekkül etmektedir.

Ancak, şunu önemle belirtmek gerekir ki, 2814 sayılı Kanunla getirilen bir hüküm, kat malikleri kurulunun, o taşınmazda bulunan bütün kat maliklerinden teşekkül edeceği kuralına istisna getirmiş bulunmaktadır. Gerçekten, Kat Mülkiyeti Kanununa adı geçen değişiklik kanunu ile eklenen ek mad. 3/c hükmüne göre, blok yapılarda, bunlar yalnız birine ilişkin problemlerin çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşacaktır. Şu halde, aynı arsa üzerinde birden çok yapı varsa, bunların hepsini de ilgilendiren bir sorun olunca, kat malikleri

⁷ Bkz., ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması ("ARPACI, KMK" olarak anılacaktır.) s. 5., İstanbul, 2002, s. 232, 233.

⁸ Kat Malikleri Kurulu'nun hukuki mahiyeti için bkz., OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY, Saibe/ÖZDEMİR, Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel kişiler), Filiz Kitabevi, İstanbul 2012. (Kişiler Hukuku).

kurulu, yukarıda belirtilen kural gereğince, o arsada bulunan bütün bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşacaktır. Buna karşılık, sadece bir bloka ait sorunlar söz konusu olunca, kat malikleri kurulu da, yalnız ilgili blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden meydana gelecektir. Görülüyor ki, bu hükümde blok yapılar açısından, ikili bir kat malikleri kurulu düzeni öngörülmüştür. Zira bütün bloklar için zorunlu olan kat malikleri kurulunun yanı sıra, (yine bütün bloklar için söz konusu olan) ayrıca oluşacak ikinci bir kurul söz konusu edilmektedir⁹.

Şöyle ki, bloklardan yalnız birine ilişkin sorunlar görüşülecekse, kat malikleri kurulu sadece o bloktaki kat maliklerinden oluşacaktır. Buna karşılık, bütün blokların müşterek sorunları ile ilgili bulunan ve ana gayrimenkulün tümünü yönetecek olan kat malikleri kurulu, o gayrimenkuldeki bütün kat maliklerinden meydana gelecektir. Gerçi, bu ikinci kuruldan, anılan hükümde söz edilmiş değildir. Ancak, bu husus, ayrıca belirtilmesi gerekmeyecek kadar doğaldır. Bunun gibi, görüşülecek konuların, birden fazla blok apartmanı ilgilendireceğine ilişkin olarak, kanunda açık bir hüküm yer almamaktadır. Bununla birlikte, anılan durumlarda, kat malikleri kurulunun bu defa ilgili bloklardaki maliklerden oluşacağı sonucuna varılmalıdır¹⁰.

3. 5711 SAYILI KANUN İLE GETİRİLEN DEĞİŞİKLİKLER

a. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN BAZI HÜKÜMLERİNE DEĞİŞTİRME TARZINDAKİ MÜDAHALELER

Kanun koyucu, 5711 sayılı Kanun ile, Kat Mülkiyeti Kanununa "Toplu yapılar" a ilişkin dokuzuncu bölümü dahil etmekle yetinmeyip, diğer bazı maddelerini değiştirmiştir. Biz, çalışmamızın dışında kaldığı için, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunun değiştirdiği maddelere değinmeyip, bunların numaralarını vermekle

⁹ Bkz., Hüseyin, HATEMİ/Rona, SEROZAN/Abdülkadir, ARPACI, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s. 157/158.

¹⁰ Bkz., ARPACI, KMK, s. 232/233.

yetineceğiz. İlgili Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununun sırasıyla, 3 üncü, 4 üncü, 10 uncu, 11 inci, 12 nci, 13 üncü, 14 üncü, 19 uncu, 20 nci, 22 nci, 23 üncü, 25 inci, 26 ncı, 29 uncu, 30 uncu, 31 inci, 33 üncü, 34 üncü, 38 inci, 47 nci, 54 üncü maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Ayrıca, 5711 sayılı Kanunun 22 inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı ile “Dokuzuncu Bölüm” eklenmiştir.

b. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER GETİRME TARZINDAKİ MÜDAHALELER

Hızla artış gösteren nüfus karşısında tek parsel üzerinde kurulan birden fazla bloklardan oluşan siteler de yetersiz kalmıştır. İhtiyacı gidermek amacıyla, birden fazla parsel üzerine kurulmuş, birden fazla bloklardan oluşan, siteler ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla, 2814 sayılı Kanunun getirdiği “bir arsa üzerindeki birçok yapı” ya ilişkin yenilikler de çağı yakalayamaz hale gelmiştir. Özellikle yönetim ve ortak giderlerin tahsili konularında sorunlar ortaya çıkmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu birden fazla parsel üzerine kurulan, birden fazla bloklardan oluşan siteleri kapsamadığından, bu tür yapılarda Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmayacağı kuralı Yargıtay’ın yerleşik içtihatı haline gelmiştir. Yüksek Mahkemenin bu içtihadı, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun genel giderlerin tahsili için sağladığı avantajlardan yararlanma imkânını ortadan kaldırmıştır. Ayrıca bu tür yapılar için seçilen yöneticilerin hukuki niteliği de tartışmalı hale gelmiştir. Kanunun bu durumu karşısında şehirleri andıran siteler hukuki olarak yöneticisiz kalmıştır. İşte bu sorunları bertaraf etmek üzere, biraz geç de olsa, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı; Kat Mülkiyeti Kanunu¹¹’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun kabul edilmiştir. İlgili kanun ile “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında “Toplu Yapı” kavramı getirilmiştir. Biz, çalışmamızın ana safhasını oluşturan bundan sonraki bölümlerde “Toplu yapılar” a ilişkin değerlendirmeler yapmaya ve ortaya çıkmış ya da çıkabilecek sorunlara cevap bulmaya çalışacağız.

¹¹ Bkz. <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr>, a.g.e, 20.11.2008, saat 19.00.

II. 5711 SAYILI KANUNUN TOPLU YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN KAPSAMI

5711 sayılı, “Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” un dokuzuncu bölümünde, “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” ana başlığı altında, “Kapsam” başlığını taşıyan 66 ıncı maddesi;

“Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder”

hükmünü haizdir.

Kanun koyucu ilgili hüküm ile “Toplu yapı” kavramını (tanım yaparak), ilk defa, Türk Hukukuna kazandırmıştır. 5711 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, bu yönü ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan ayrılmaktadır. Zira ilgili kanunun birinci bölümünde, “Tarifler” başlığını taşıyan 2 nci maddesi, “Toplu yapı” kavramına yer vermemiştir. Önceden de belirttiğimiz gibi; 634 sayılı Kanun “Toplu yapı” kavramının yerleşmesini gerektirecek sosyal ve ekonomik şartlarda hazırlanmamıştır. 634 sayılı Kanuna, 2814 sayılı Kanun ile dahil edilen ve “Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler” başlığı ile düzenlenen ek 3 üncü madde;

“Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu kanunda yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır:

- a) *Vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir. Bu takdirde, tamamlanmış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı (11 nci maddenin 2 nci fıkrasına bağlı kalınmaksızın) tüzükle belirlenir.*
- b) *Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler*

bütün kat malikleri tarafından 20 nci maddedeki kurala göre karşılanır. Bu yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.

- c) *Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur”.*

hükmünü haizdir.

İlgili maddenin ilk fıkrası, “Bir arsa üzerinde birden çok yapının olması” durumuna ilişkin düzenlemeler getirmiş, ancak “Toplu yapı” kavramı ile ilgili bir açıklamada bulunmamıştır. Bir başka deyişle; ek 3 üncü madde, 5711 sayılı Kanunda yer alan “Toplu yapı” tanımına giren durumlardan sadece bir tanesini içermiş, kapsam bakımından 5711 sayılı Kanunun gerisinde kalmıştır.

5711 sayılı Kanundan sonra, “Toplu Yapı” kavramından, 16.8.2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik” in “Tanımlar” başlığı altında yer alan dördüncü maddesinin (i) bendinde de bahsedilmiştir. İlgili madde;

“Toplu yapı: Bir veya uygulama imar planında belirlenen birden çok imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı” hükmümü haizdir.

2814 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kanuna eklenen ek madde 3, 14.11.2007 tarihi itibarıyla yürürlükten kalkmış bulunmaktadır. Ancak, çalışmamızın ileriki safhalarında da görüleceği üzere, bu madde, 5711 sayılı Kanunun dokuzuncu bölümünde çeşitli hükümlerle varlığını korumaktadır. Bu hükümlerden ilki; “Kapsam” başlığını taşıyan 66 ıncı maddedir.

5711 sayılı Kanun ve “Toplu Yapılara İlişkin Yönetmelik” doğrultusunda yapılan tanımlar da göz önüne alınarak, “Toplu yapı” kapsamına nelerin dahil ettiği şöyle özetlenebilir:

- Öncelikle, 2814 sayılı Kanunun ek üçüncü maddesinde düzenlenmiş, daha sonra 5711 sayılı Kanunda da 66 ncı madde ile yer almış “Tek parsel üzerindeki birden fazla binalar”

veya

- Tamamen 5711 sayılı Kanun ile getirilmiş yeni bir düzenleme niteliğinde olan “Birden fazla parsel üzerinde yer alan birden fazla binalar”

toplu yapı olarak nitelendirilmektedirler.

Görüldüğü üzere, 5711 sayılı Kanun, hem ek üçüncü maddeyi bünyesinde barındırmakta, hem de (günün ihtiyaçlarına paralel olarak gelişim gösterip) “Toplu Yapı” kavramını getirip, “birden fazla parsel üzerinde birden fazla bina olması” halini de çözüme kavuşturmak istemektedir.

Ek 3 üncü maddenin, yürürlükten kaktığı 14.11.2007 tarihi itibarıyla, birden fazla parsel üzerinde birden fazla binanın olması durumunda, ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda, genel hükümler yerine, 66 ncı madde uygulama alanı bulacaktır. Burada akıllara gelebilecek olan sorun ise; 2814 sayılı Kanun zamanında birden çok parsel üzerinde bulunan, birden çok yapılarla ilgili¹² uyuşmazlıkların, 5711 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra nasıl çözümleneceği halidir. Burada, Mahkemenin “derhal uygulama” ilkesi gereği, yeni yasaya göre karar vermesi gerekmektedir. Bu durum Yargıtay’a ulaşan uyuşmazlıklar için de ayniyet arz eder. Zira, henüz kesin hüküm verilmemiştir.

İlgili maddenin ilk fıkrasında, “imar parseli”nden bahsedilmiştir. Kanun koyucunun, “İmar parseli üzerinde” demekle, üzerinde bina yapılabilecek, yapı izinlerini alınmış parseli kastedtiği açıktır. Kaldığı, 9.5.1985 Resmi Gazetede yayımlanma tarihli, 3194 sayılı İmar Kanununun “tanımlar” başlığını taşıyan 5 inci maddesi uyarınca **imar parseli**; “İmar adaları içerisindeki kadaströ parsellerinin

¹² Zira bir parsel üzerinde bulunan birden fazla yapılara ilişkin düzenleme getiren ek madde 3, bu binalarla ilgili ihtiyaçlara cevap vermekteydi.

İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir". İmar parselleri, belediyeler veya yetkili merciler tarafından imar mevzuatına göre yapılan imar düzenlemesi çalışmalarından sonra oluşur. Maddede özellikle "imar parseli"nden bahsedilmiştir¹³. Peki, kadastrusu yapılmış ve fakat imar izni henüz alınmamış parsel söz konusu olduğunda durum ne olacaktır? İşte, bu sorunun cevabı da verilmelidir. Düşüncemize göre; bu durumda, imarsız yerde zaten KMK. m. 12 uyarınca Kat Mülkiyeti kurulamayacaktır. Zira söz konusu binalar İmar Kanununa aykırı kaçak yapı konumundadırlar. Özellikle İstanbul'da, sırf bu yüzden, Kat Mülkiyetine geçirilemeyen birçok bina söz konusudur.

5711 sayılı Kanun ile getirilen 66 ncı maddenin ikinci fıkrasının karşılığı, ek 3 üncü maddede bulunmamaktadır. Bir başka deyişle, m. 66/II; 5711 sayılı Kanunun getirmiş olduğu yeni bir düzenlemedir. İlgili madde; toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmalarını aramaktadır. Bu hüküm açıklanmaya muhtaçtır. Zira kanun koyucunun "bitişik" ve "komşu" kavramlarını neden birlikte zikrettiği anlaşılamamaktadır. "Bitişik"; kavram olarak "yan yana olan" anlamına gelmektedir. "Komşu" kavramı ise Medeni Kanunumuzda tanımı yapılmamış bir kavramdır. Taşınmaz eşyanın niteliği gereği, herşeyden önce, sınırları bitişik olan taşınmazların maliklerinin "komşu" kavramına gireceği şüphesizdir. Teknolojinin ilerlemesi; daha önce de değindiğimiz gibi, bitişik komşulardan da öteye zarar verecek etkinlikleri, boyut ve yankılarını çoğaltmıştır. Şu halde malikin müsbet yükümleri ve katlanma yükümleri bakımından daha dar bir çerçevede komşuluğu düşünebilsek dahi, başkalarına ulaşan zararlardan sorumluluk bakımından "komşu" kavramının

¹³ Kat Mülkiyeti Kanununa 5711 sayılı Kanun ile eklenen ve toplu yapılara ilişkin olan maddelerin hiçbirinde bu yönde açık bir hüküm bulunmakla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında olan bir toplu yapıdan bahsedebilmek için, toplu yapıyı oluşturan parsel veya parsellerin tümünde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olması şarttır. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış olan taşınmazlarda Kat Mülkiyeti Kanunu uygulama alanı bulamaz.

kapsamını genişletmek gerekir¹⁴. Bir başka deyişle; komşuluk için taşınmazların mutlaka bitişik olması gerekmemektedir. Çoğun için de az da vardır. Dolayısıyla, kanun koyucunun zaten biri diğerini kapsayan iki kavramı aynı hüküm içerisinde birlikte kullanmasının nedeni sorgulanmaya muhtaçtır. Araya başka bir arazinin veya arazilerin girdiği durumlarda ise, artık toplu yapı söz konusu olamayacaktır.

66 ıncı maddenin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi okunduğunda; kanun koyucunun, toplu yapılar için “bitişik” veya “komşu” olmayı aradığı; fakat bu yapıların arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şartı aramadığı anlaşılmaktadır. Bir başka deyişle; cümleden çıkan anlam, park, yol gibi kamuya tesis edilen yerlerin birbirine bitişik olmasının gerekmediği, bu yerlerin birbirinden farklı bölgelerde olabileceğidir. Bu durumun, herhangi bir amaca hizmet etmediği açıktır. Düşüncemize göre; kanun koyucu burada; toplu yapı kapsamında olan binaların aralarında yer alan, kamuya tahsis edilmiş yol, park gibi yerlerin, toplu yapıların “bitişik” veya “komşu” olmalarını etkilemeyeceğini belirtmek istemiştir.

“Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır” hükmünü haiz olan 66 ncı maddenin ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi, kat mülkiyeti ve kat irtifakının tesisinden bahsetmiştir. Ancak cümlede yer alan “dikkate alınır” deyimini ile ne kastedildiği, açık değildir.

“Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz” hükmünü haiz olan 66 ıncı maddenin ikinci fıkrasının son cümlesi de yorumlanmaya muhtaçtır. Zira hüküm ile anlatılmak istenenin ne olduğu, dokuzuncu bölüm ile çelişki arz etmektedir. Hükümden; “Birden fazla parsel üzerine yayılmış toplu yapılar söz konusu olduğunda, her bir parsel üzerine birden fazla bina yapılamayacağı” gibi bir sonuç çıkmakta, ancak bu sonuç,

¹⁴ HATEMİ, SEROZAN, ARPACI; Eşya Hukuku, s. 655.

öncelikle 5711 sayılı Kanunun getiriliş amacı ile ve sonra Kat Mülkiyeti Kanununun 66 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “toplu yapı” tanımı ile çelişmektedir. Kanun koyucunun, burada ne gibi bir sonuca varmak istediği, belli değildir. 16.8.2008 tarihli, “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik”; 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında aynı cümleyi tekrarlamıştır. Daha sonra, konuya açıklama getirmek ihtiyacı duyan kanun koyucu, “*Bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parseller bir bütün olarak işlem görür*” cümlesini hükme eklemiştir. Yönetmelik de göz önüne alındığında, kanun koyucunun ne demek istediği ile ilgili bir fikre varılabilir. Buna göre kanun koyucu, birden fazla parsel olduğu durumda, her bir parselde ayrı ayrı toplu yapı bulunması halinde, kat mülkiyeti kurulmasında, bu parsellerin ayrı ayrı düşünüleceğini belirtirken; birden fazla parselde bulunan toplu yapılarda da kat mülkiyetinin kurulabileceğini ancak kurulan bu kat mülkiyetinin toplu yapının yayıldığı parsellerin tümünü kapsayacağını vurgulamak istemiştir. Kanun koyucunun belirtmek istediği durum, zaten 5711 sayılı Kanunun ve buna ilişkin yönetmeliğin “toplu yapı” tanımı okununca da kolayca anlaşılabilir. Dolayısıyla malumun belirtilmesi, isabetsiz olmuştur.

Kanun koyucunun, 66 ncı maddede yer alan “*içeriyorsa*” sözcüğünü doğru anlamda kullanmadığını düşünmekteyiz. Zira toplu yapı birden fazla imar parselini içermez, birden fazla imar parseline yayılabilir. Bir başka deyişle, zaten imar parsel izni alabilen, birden fazla parsel üzerinde yer alan, birden fazla binalar “toplu yapı” olarak nitelendirilebilir.

66 ncı maddenin üçüncü fıkrası ise; “*Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir*” hükmünü haizdir. Yani, toplu yapılara ilişkin her hangi bir parselde tamamlanan yapılar söz konusu olduğunda, bunların tamamlanan kısımlarında kat mülkiyetine geçilebileceği öngörülmüştür. Kanun koyucu bu hüküm ile toplu yapılarda birden fazla yapının olduğunu ve süreyi göz önüne alarak, tamamlanmış bina maliklerini bekletmek istememiştir. Bu hüküm, Kat Mülkiyeti Kanununun 10 uncu

maddesine istisna teşkil etmektedir¹⁵. Zira ilgili maddenin ikinci fıkrası açıkça “Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz” demektedir. 66 ncı madde ile belirtilen bu durum, özellikle yönetimle ilgili, çeşitli soru işaretleri oluşturabilir.

Kat Mülkiyeti Kanunumuzun 17 nci maddesinin son fıkrası uyarınca; kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır. Bu fıkra, 2814 sayılı Kanun ile maddeye eklenmiş bulunmakla birlikte; yapımı tamamlanmış ancak hala kat mülkiyetine geçilmemiş binalara ve bunların yönetim sorunlarına çözüm olmak amacıyla getirilmiştir. Yapısı tamamlanan ve bağımsız bölümlerinin en az üçte ikisi fiilen kullanılan kat irtifaklı gayrimenkullerde, yönetimle ilgili hususlar, kat mülkiyetine göre çözümlenecektir. Ancak, bu gibi yerlerde, bağımsız bölümlerini henüz tamamlanmadığı için kullanamayan bağımsız

¹⁵ 2814 sayılı Kanun ile getirilen ek madde 3 de (her ne kadar bu kanuna eklenmeden önce, uygulamada aynı sonuca varılsa da) bu kurala istisna getirmekte idi. İlgili maddenin (a) bendi; “Vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda herbiri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir. Bu takdirde, tamamlanmamış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı (11 inci maddenin 2 nci fıkrasına bağlı kalınmaksızın) tüzükle belirlenir” demekle, kısmi kat mülkiyetini kabul ettiğini belirtmekteydi. Bende göre, aynı parsel üzerinde yapılan bağımsız bölümlerin yüzde kırkı tamamlanmışsa, tamamlanan bölümler kat mülkiyetine konu olabilecektir. ARPACI’nın da belirttiği gibi, bu düzen tarzı daha çok, arsa üzerine yayılmış tek katlı veya iki katlı binalar için söz konusudur. Sekiz bağımsız bölümden daha az sayıda bağımsız bölüm içeren blok yapılar için de; yüzde kırklık uygulamaya başvurulacakken, en az sekiz bağımsız bölümü olan birden fazla bloklarda, bu bloklardan birinin yapımının tamamlanması, kat mülkiyetine geçiş için yeterli olmaktadır. Daha sonra tamamlanan binaların kat mülkiyetine geçisi için ise hiçbir engel yoktur. Bir başka deyişle; yüzde kırkın tamamlanmış olması ve en az sekiz bağımsız bölümü kapsama şartları, kat mülkiyetinin ilk defa kurulması ile ilgilidir.

bölüm sahiplerinin genel giderlere katılması hususu sıkıntı doğurmaktadır. Genellikle iskân izni alınmadığı için baş gösteren bu durumda, bağımsız bölüm sahiplerinin, bağımsız bölümü kullanmaları zaten hukuken mümkün değildir. Peki, bu durumda, onlardan nasıl genel gider payı istenecektir? ARPACI, konu ile ilgili olarak, kullanılmayan bağımsız bölüm sahiplerinin genel giderlerin bir kısmından muaf tutulması gerektiğini belirtmiştir. Ancak, bu durumda dahi, muaf tutulacak giderlerin neye göre belirleneceği, ne kadarından muaf olunacağı belirsizliğini koruyacaktır. Her bakımdan yetersiz olan bu hüküm, 5711 sayılı Kanun ile getirilen “Toplu yapılar” a ilişkin hükümlerde de çözüme kavuşturulmamıştır. Yapıların daha da çok olması, buradaki kargaşayı arttıracaktır. Tamamlanmayan bağımsız bölüm sahiplerinin, genel giderlerden sorumlu olup olmayacağı, hala çözülmesi gereken bir sorundur. Burada, yapımı tamamlanmamış bağımsız bölüm maliklerinin, genel giderlere, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde katılmalarını öngörmek, belki de hakkaniyete en uygun çözüm olacaktır.

Toplu yapılar bakımından Kat Mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisi, dokuzuncu bölümde düzenlenen 68 inci maddenin son fıkrası aracılığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmeliğe bırakılmıştır. 16.8.2008 tarihli, “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik”, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esaslarını ayrıntılı olarak incelemiştir. Bu husus 68 inci maddede ayrıca incelenecektir.

2. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER

6570 sayılı Kanunun “Ortak Yerler” başlığını taşıyan 67 inci maddesi; “*Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.*

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır” hükmünü haizdir.

İlgili hükmün ilk fıkrası; toplu yapı kapsamında olup, birden fazla parsel üzerinde yer alan yapılardan bahsetmekte, ancak bu parsellerden sadece birinin ortak olarak özgülendiği hali düzenlemektedir. Örnek olarak; A, B ve C parsellerinin üç ayrı parsel olduğunu düşünelim. A ve B parsellerinde toplu yapıların bulunduğu ve C parselinde ise toplu yapı bulunmayıp, A ve B parsellerindeki toplu yapılara tahsis edilmiş ortak kullanım alanları olduğu durumlarda; C parselinin malik hanesine, kendisinin tahsis edildiği A ve B parsellerinde yer alan toplu yapıların içerdikleri her bir bağımsız bölüm; ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları da gösterilerek tapu siciline kaydedilir. Kayıt sonrasında, C parseli, A ve B parsellerine özgülünen ortak yer olur. Burada kanun koyucu, “*eşyaya bağlı mülkiyet*” halini kanuna taşımıştır¹⁶.

Maddenin ikinci fıkrası okunduğunda; “toplu yapı kapsamındaki birden çok yapıya ait ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır” gibi, isabetsiz bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda düşünüldüğünde, ortak yer, toplu yapı kapsamında bulunan bütün bloklara tahsis edilmemişse, sadece tahsis edildiği bloğun ya da parselin ortak yeri sayılacaktır. Toplu yapı kapsamındaki bütün blok ve ya parsellere tahsis edilen ortak sosyal ve alt yapı tesisleri ise, bütün blokların ya da parsellerin ortak yeri sayılabilecektir. Kanun hükmünden çıkan sonuca örnek olarak; A ve B blokları toplu yapı kapsamında, farklı parsellerde bulunsun/bulunmasın, A bloğunun üzerinde yer alan havuz, B bloğuna tahsis edilmişse, A bloğunda yer alan bağımsız bölüm sakinleri, kendi bloklarındaki havuzdan faydalanamayacaklardır. Yahut X parselinde yer alan B bloğu, kendisine tahsis edilmediği için aynı parselde yer alan eğlence merkezinden faydalanamayacak, ancak Y parselinde yer

¹⁶ İlgili parsellerin malik hanesine tescil edilmesi yeterli değildir. Kat mülkiyeti kütüğündeki beyanlar hanesine de, söz konusu bağımsız bölüme tasis edilen ortak yerlere ilişkin bilgiler işlenmelidir. Aynı haklarda kamuya açıklık (aleniyet) ilkesi vardır. Tapu kayıtlarında yapılacak değişiklikler tapu kütüklerine de işlenmelidir, zira taşınmazlarda aynı hakların kamuya açıklığını (aleniyetini) tapu kütüğü sağlar.

alan A bloğu (kendisine tahsis edildiği için) X parselindeki eğlence merkezinden faydalanabilecektir. Ancak, tüm bu sonuçlar, asıl şey bütünleyici parça ilişkisini göz ardı etmektedir. MK. M. 684 uyarınca, bir şey malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Kanun koyucu, aynı madde bütünleyici parçanın tanımını da vermiştir: “Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır”. Söz konusu hükümle ilgili doktrinde bazı tartışmalar olsa dahi, bahsettiğimiz durum ile ilgili olarak bu tartışmaların bir ehemmiyeti bulunmamaktadır. Zira bir bloğun üzerinde yer alan havuzun, o blok ile sıkı bir bağ içerisinde olduğu (mahalli örf ve adetlere göre de) açıktır. Dolayısıyla, 5711 sayılı Kanundan çıkan anlam, bütünleyici parça asıl şey ilişkisi göz ardı edilmeden yorumlanmaya muhtaçtır.

Ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin hiç tahsis edilmediği durumlarda, ne olacağı, kanun tarafından belirtilmemiştir. Bu durumda, “tahsis etmek” ten ne anlaşılması gerektiği ve bu durumun nasıl yorumlanması gerektiği sorgulanmalıdır. Düşüncemize göre; tahsis edilmeyen ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel ve yapının ortak yeri sayılmalıdır. Bu sonucu, Kat Mülkiyeti Kanunumuzun “Tarifler” başlığını taşıyan 2 inci ve “Ortak Yerler” başlığını taşıyan 4 üncü maddelerinden çıkarmaktayız. Öyle ki; 2 nci maddeye göre; “Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler) denir”. Ortak yer, “KMK’nun 4. maddesinin a, b ve c bendinde sayılarak kanunen ortak yer olduğu belirtilen yer ve şeyler ile nitelikleri gereği korunma, ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zaruri olan ve zaruri olmamakla birlikte taraf iradeleriyle korunma, ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya özgülenmiş, bağımsız bölüm içinde olabileceği gibi bağımsız bölüm dışında da olabilen yer ve şeylerdir¹⁷”.

¹⁷ BAĞCI, Ömer, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Ortak Yer Kavramı, s.12 vd.

Bir yerin ortak yer olarak belirlenip belirlenmemesi hususu, yönetimin konusuna gireceği için önem arz etmektedir. Kat malikleri, ortak yerlere ilişkin olarak KMK. m. 18¹⁸'e uygun davranmak durumundadırlar. Bu uygunluk MK. m. 2 doğrultusunda değerlendirilecektir. Bir başka deyişle; kat malikleri, ortak yerlerle ilgili, tabiri caiz ise, "kafalarına estiği gibi" tasarrufta bulunamaz, ortak yerleri istedikleri gibi kullanamaz, bu yerlerle ilgili giderlere katılmamazlık yapamazlar. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa, 5711 sayılı Kanun ile eklenen dokuzuncu bölümde yer alan 72 nci madde¹⁹, kat maliklerinin ortak giderlere katılacakları hususu düzenleme altına almaktadır. Hükme göre; ortak yer ve tesisler, nereye tahsis edilmiş ise, oranın kat malikleri ortak giderlere katılmak zorundadırlar. Kat malikleri, ortak yer ve tesislerden yararlanma haklarından vazgeçemez, ortak gider payını ve avansları ödemekten kaçınamazlar. Yaptığımız incelemeler ışığında Kat Mülkiyeti Kanununda, ortak yer kavramından üç yerde bahsedildiği görülmektedir. Bunlardan ilki; KMK. m. 2 ve m. 4 uyarınca düzenlenen bloğa ait ortak yerlerdir. İkincisi ise; KMK. m. 69/I/c.2 uyarınca düzenlenen parselde ait ortak yerlerdir. Son olarak üçüncüsü ise; KMK. m. 67 uyarınca düzenlenen toplu yapılara ait ortak yerlerdir.

¹⁸ KMK. m. 18; "Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler" hükmünü haizdir.

¹⁹ KMK. m. 72; "Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapıdaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır. Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır. Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar" hükmünü haizdir.

3. VAZİYET PLANI ve PROJELERİ

“Vaziyet plân ve projeleri” başlığını taşıyan Kat Mülkiyeti Kanununun 68 inci maddesi; *“Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.*

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetiminde üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir” hükmünü haizdir.

68 nci maddenin ilk fıkrası; vaziyet plan ve projelerinin, neleri düzenlemek için getirildiğini açıklamıştır. Ortak nitelikteki yerleri de içeren bu hüküm, 67 nci madde ile birlikte düşünülmelidir, zira ortak yerlerin nasıl tesis edileceği, kullanılacağı hususları, ilgili hüküm ile aydınlatılmıştır. Bunun dışında; amaç ve şeklin kapsamı da vaziyet plan ve projeleri ile belirlenmektedir. Örnek olarak; toplu yapılarda ortak yer olarak kullanılmakta olan bir havuzu, kimin ne zaman ne şekilde kullanabileceği, vaziyet plan ve projelerinde belirlenmektedir.

Açıklanmaya muhtaç olan ikinci fıkra²⁰ ise; “yetkili kamu kurumu”ndan bahsetmektedir. Fıkroda belirtilen kurum; çoğu kez,

²⁰ İlgili fıkroda yer alan sözleşme, idarenin taraf olduğu bir özel hukuk sözleşmesidir. 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre idarenin alım satım, hizmet, kira, trampa, mülkiyettengayrı ayni hak tesisi ve taşıma işlerine ilişkin yaptığı sözleşmeler, özel hukuk sözleşmeleridir. Ancak bu sözleşmeler iki eşit tarafın özgür iradesiyle yapılan özel hukuk sözleşmelerinden farklıdır. İdarenin taraf seçme ve sözleşme bedelini serbestçe belirleme yetkisi vardır. Ayrıca taraflar, sözleşme içeriğini belirleme hak ve yetkisinde de kısıtlıdır. 4737 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi sözleşmelerde idareye özel hukuk sözleşmelerinde görülmeyen türden üstün yetki ve ayrıcalıklar tanınmıştır. Karşı tarafa ise çeşitli yükümlülükler getirilmiştir. Bir başka deyişle, idare 4737 sayılı Kanun kapsamında yaptığı sözleşme-

belediyelerdir. İlgili fıkra, ilk bakışta, çok da uygulamaya yönelik gözükme de, gelişen hayat standartları, hükmün işlevselliğini arttırmış bulunmaktadır. İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca, devlet, kamu hizmeti sağlamak amacıyla, bu yapılardan belli oranda pay alabilir. Toplu yapılar, kendi kapsamındaki kamuya ayrılmış olan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı için çoğu kez sorumluluk üstlenmek istemezler. Ancak, günümüzde, kapsamlı toplu yapı projelerini hayata geçirmek isteyen girişimciler, toplu yapıların içerisinde yer alacak olan kamuya ait yerlerin düzenlenmesi hususunu, kısıtlı bütçeye sahip belediyelere bırakmak istemezler. Zira park, yol yapımı gibi, toplu yapı malikleri için, önem arz edecek düzenlemeleri, yetkili kamu kurumuna bıraktıklarında, kendi istedikleri gibi bir sonuç ile karşılaşamayacaklarını bilirler. Bu durumda, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla, yetkili kamu kurumu ile anlaşarak, kamuya ayrılan yerlerin düzenlemesini, işletmesini ve bakımını toplu yapı yönetimi olarak üstlenebilirler.

Daha önceden de belirttiğimiz gibi, 68 inci maddenin son fıkrası, kat mülkiyeti ve kat irtifakının toplu yapılarda nasıl tesis edileceği hususunu, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının çıkardığı yönetmeliğe bırakmıştır. "Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik", ikinci bölümünden itibaren, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esaslarını düzenlemiştir. Beşinci ve altıncı maddeler uyarınca; bir yapıda kat mülkiyeti kurulabilmesi için, toplu yapılar ve onlara hizmet veren yerlerin tamamlanmış olması, onaylı ve geçerli yapı ruhsatının bulunması, yapı kullanma izin belgesinin varlığı ve vaziyet planı, mimari proje, yapı kullanma izin belgesi, liste, yönetim planı ile gayrimenkul maliki tarafından tapu idaresine başvuruda bulunulması gerekmektedir. Kat irtifakı için ise, tamamlanmamış yapılar söz konusu olduğunda; onaylı ve geçerli yapı ruhsatı, vaziyet planını da içeren mimari proje, yönetim planı, liste ve yapı ruhsatı ile tapu idaresine müracaat gerekmektedir. Henüz yapısı tamamlanmamış olan kat

lerde tamamen özel hukuk hükümlerine tabi değildir. Bazı öğeleri yönünden kamu hukukuna tabidir. (Bkz., GÜNDAY, İdare Hukuku, İstanbul, 2003, s. 201).

irtifaklı yerlerde; 6 ncı maddenin 1 inci fıkrasında belirtilen belgeler ile resmi irtifak senedi, mimari proje ve vaziyet planı, kat mülkiyetinin tesisi için yeterli olmaktadır. Bu belgeyi alan tapu memuru, başvuranın yetkisini ve belgelerin eksiksiz olduğunu tesbit ettikten sonra kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair, tescil talebi yerine geçen resmi sözleşmeyi düzenler. İlgili hükümler, KMK. m. 10 vd ile paralellik göstermekte ve küçük değişiklikler meydana getirmektedirler. Çalışmamızda bu hükümlerin ayrıntısına, değinmeyeceğiz.

4. YÖNETİM ve YÖNETİME BAĞLI DİĞER HUSUSLAR (m. 69 vd.)

“Yönetim” başlığını taşıyan KMK. m. 69; *“Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.*

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kuru-

lunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. 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. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler” hükmünü haizdir.

İlgili maddenin²¹ ilk fıkrasında, blok yapılardan ve ana yapıdan bahsedilmiştir. Burada öncelikle açıklığa kavuşturulması gereken husus; kanun koyucunun belirttiği “blok yapı” ve “ana yapı” kavramlarının ne anlama geldiğidir. Zira madde okunduğunda, “blok yapı”, “bağımsız bölüm” olarak anlaşılmaktadır. Böyle bir yanlış anlaşılma halinde ise, 2 nci fıkra, daha büyük bir hataya neden olmaktadır. Oysa kanun koyucunun, bahsettiği “blok yapı”, “bağımsız yapı” olarak değerlendirilmemelidir. Aksi takdirde, “blok yapı”, “bağımsız bölüm” ile aynı anlamda kullanılmış olur. Bunun sonucunda ise, (2 nci fıkrada yer alan, ada temsilciler kurulunu oluşturan blok yapılara ait yerlerdeki) “blok yöneticileri, her bir bağımsız bölümden tek tek seçilir” anlamı çıkmaktadır. Böyle bir durum, işi pratikleştirmeden uzaklaştırır ve amaca da hizmet etmez. 69 uncu maddede bahsedilen “ana yapı” kavramı, KMK.’daki gerçek anlamı ile kullanılmamaktadır. Zira KMK. m. 2 uyarınca “ana yapı”; kat mülkiyetine konu olan gayri menkulun yalnız esas yapı kısmını teşkil eder. Demek ki, ana gayrimenkul üzerinde bulunan bütün yapılara değil de, bunlardan sadece en önemli durumda bulunanına “ana yapı” ismi verilmektedir. Esasen maddede “yalnız esas yapı kısmına” denmesinden başka anlamı da olamaz. Mesela, bir taşınmaz

²¹ Bu madde, KMK. m. 27 ile benzerlik arz etmektedir. Ancak KMK. m. 27 uyarınca; ana gayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından yönetilir ve yönetim biçimi ile alakalı prensipler, emredici hükümlere aykırı olmamak şartıyla yönetim kurulu tarafından kararlaştırılır.

içinde bir apartman ve etrafında havuz, kömürlük ve garaj bulunsa, sadece bu apartmana ana yapı denecektir²². (Ana yapının tek bir bina olması şart değildir. Bir parsel üzerinde birden fazla olan yapılar söz konusu olduğunda, bu yapıların her biri ana yapı niteşiğindedir. Ana yapının tümü kargir olmalıdır) Dolayısıyla, kanun koyucunun 69 uncu maddede “ana yapı” terimini kullanmakla, bahsetmek istediği durum, bağımsız bölüm ile karıştırılmamalıdır.

Bunun dışında ilk fıkrada, “blok kat malikleri kurulu”ndan ve “kat malikleri kurulu”ndan bahsedilmiştir. Blok kat malikleri kurulu; kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin oluşturdukları kuruldur. Kanunun gerekçesinde bir bloğa ilişkin sorun, bloğun asansörü, çatısı olarak örneklendirilmiştir. Maddede bahsi geçen “Kat malikleri kurulu” ise; (ilk cümleden farklı olarak) blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok niteliğinde olan yapıların oluşturdukları toplu yapılara ilişkin ortak yerlerdeki sorunları ve blok niteliğinde olmayan yapıların kendi sorunlarını çözüme bağlamaya çalışır. Madde, bu hali ile farklı sorunlar doğurmaya müsaittir. Zira blok niteliğinde olmayan yapıların kendilerine ait sorunlarda, blok kat malikleri ile birlikte karar vermesi (bütün bağımsız bölüm maliklerinin bu kurulu oluşturması), yerinde bir düzenleme değildir. Mesela; (A) villasının dış cephe boyası hakkında, aynı parselde bulunan (B), (C) ve (D) bloklarında bulunan tüm bağımsız bölüm sahiplerinin karar vermesi pratik değildir.

Maddenin ikinci fıkrasına incelendiğinde; birden fazla parselde yayılan toplu yapıların ortak yerlerine ilişkin ortaya çıkan sorunların, nasıl çözüme kavuşturulacağını görüyoruz. Adanın tamamında yer alan bağımsız bölüm maliklerinin hepsinin yer aldığı “ada kat

²² ARPACI, Yönetim, s. 40. Bu konuda ayrıca bkz., TEKİNAY, Sulhi Selahattin, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991, OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012 (Eşya Hukuku), EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yay., Ankara 2012, ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yay., İzmir 2011, AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yay., Ankara 2009.

malikleri kurulu”nun, birden fazla parselde yayılmış toplu yapıların ortak yerlerine ilişkin yerlerinde, yetkili olduğunu söyleyen kanun koyucu, ada kat malikleri kurulunun bu yetkiyi, yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna devredebileceğini belirtir. Maddenin devamında ise, ada temsilciler kurulunun; blok niteliğinde olan yapılarda her blokta yer alan bütün bağımsız bölüm maliklerinin seçtiği blok yöneticilerinden ve blok niteliğinde olmayan yapılarda her bağımsız bölüm maliklerinin seçtiği temsilcilerden oluşacağı belirtilmektedir. Fıkranın sonunda; ada temsilciler kurulu hakkındaki esasların yönetim planında gösterileceği ve yönetici ve temsilci niteliğindeki insanların yönettikleri veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları, hususları, emredici olarak hükme bağlanmıştır.

69 uncu maddenin, 3 üncü fıkrası ise; “*toplu yapı kat malikleri kurulu*”ndan bahsetmektedir. Söz konusu fıkrada, kanun koyucunun çözüme bağlamaya çalıştığı husus, birden çok adada yer alan toplu yapılara ilişkin sorunlardır. Birden çok adanın ve bu adalara yayılan toplu yapıların söz konusu olduğu durumlarda; bunların ortak yapı, yer ve tesislerine ilişkin sorunları, toplu yapı kapsamında yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu “toplu yapı kat malikleri kurulu”nun çözüme kavuşturacağı, hükme bağlanmıştır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, bu yetkiyi, ada kat malikleri kurunda olduğu gibi, toplu yapı temsilciler kuruluna verebilir. Toplu yapı temsilciler kurulu, blok yöneticileri ve (blok niteliğinde olmayan yapılarda) temsilcilerden oluşmaktadır.

Kanunda birden çok kurulun (“blok kat malikleri kurulu”, “kat malikleri kurulu”, “ada kat malikleri kurulu”, “toplu yapı kat malikleri kurulu”) bulunması, bu durumun usul ekonomisine aykırılık arz ettiği düşüncesini oluşturabilir. Yönetimde merkeziyetçilik ve sıkı bir eşgüdüm sağlanmasının pratik bakımdan daha isabetli olduğu söylenebilir. Aksi fikir savunulduğunda ise; kanunda birden çok kurulun olması halinin, usul ekonomisine aykırılık teşkil etmeyeceği söylenebilir. Zira bu durum, birden çok bağımsız bölüm malikinin oluşturduğu “toplu yapı”nın niteliği gereğindedir. Böylece, daha çabuk karar alınması sağlanacak ve problemler bölünerek çözüme kavuşacaktır. Aksi halde, yalnızca bir parseldeki sorun için “toplu

yapı kat malikleri kurulu”nun toplanması gerekecektir ki, bu durumun amaca hizmet etmediği açıktır.

Yönetimle ilgisi olan bir başka emredici hüküm; “Yönetim planı ve değiştirilmesi” başlığını taşıyan 70 inci maddedir. Madde; “*Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.*

Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir” hükmünü haizdir.

Madde uyarınca, tek bir yönetim planı²³, toplu yapı kapsamında yer alan, bütün bağımsız bölümleri ilgilendirir. Bütün bağımsız

²³ 634 sayılı KMK. m. 28; “Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

(Değişik: 13/4/1983 - 2814/11 md.) *Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.*

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır” hükmünü haizdir.

74 üncü maddedeki hüküm dolayısıyla, 28 inci maddenin dördüncü fıkrasının toplu yapılarda kıyasen uygulanacağı söylenebilir. Buna göre, toplu yapı yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümleri, hangi sıfatla olursa olsun kullanan kişiler için de bağlayıcıdır. Öte yandan, 28 inci maddede, yönetim planının (tek parselde yer alan tek yapıyla ilgili olan) değiştirilebilmesi için “bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır” hükmüne yer verilmiştir. 70 inci maddede ise; toplu yapı yönetim planının değiştirilebilmesi için “bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün

sız bölüm malikleri ve onların cüz'i halefleri bu yönetim planı ile bağlıdır. Zira kanun bu durumu açıkça dile getirmiştir. 5711 sayılı

Kanundan önce, 634 sayılı Kanunda, bunun gibi açık bir hüküm bulunmamaktaydı ve tüm blokların ayrı ayrı yönetim planı olurdu. Yargıtay²⁴, birden fazla parselle yayılmış toplu yapıların her birinde oluşturulan yönetim planları için sözleşme niteliğini uygun görmüş ve sözleşmelerin nisbiliği prensibi dolayısıyla cüz'i halefleri bağlamayacağını dile getirmişti. Bu durum ise, uygulamada karışıklığa neden olmaktadır²⁵.

5711 sayılı Kanun ile kanun koyucu, yönetim planının değiştirilebilmesi için, 634 sayılı KMK.'da olduğu gibi, toplu yapı temsilcileri kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dört oranında oyunu arar. Bu nisap, oldukça ağırdır. Zira birden çok yapının bulunduğu bir sistemde, beşte dört oranını sağla-

oyu şarttır" hükmünü haizdir. Bütün kat malikleri yerine bağımsız bölümlerin tamsayısı kavramının kullanılmış olmasına özel bir anlam yüklenmemelidir. Kanun koyucu bu iki kavramı birbiri yerine kullanmıştır.

²⁴ Bkz., DAYLIK, Kadir, Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, İstanbul 2007, AYYILDIZ, Güneş, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İstanbul Barosu Dergisi, C.80, 2006.

²⁵ "Birden fazla parsel üzerindeki binalardan oluşan sitelerde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanamayacağı, bu yerlerdeki yönetim uyumsuzluklarının genel hükümlere tabi olduğu hususu: "... Tapu kayıtları dosyaya getirilmemekle beraber yönetim planından anlaşıldığına göre site, birden fazla parsel üzerinde kurulmuş binalardan oluşmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kat mülkiyeti, ancak tek parsel üzerindeki yapı ve yapılarda tesis edilebilir. Bu husus dikkate alındığında, birkaç parsel üzerindeki binalarda bağımsız bölüm maliki olan kişilerin biraraya gelerek, yönetici seçmelerine yasal olanak bulunmamaktadır. Ancak bu gibi hallerde yönetim planı birden çok parsel üzerindeki binalarda da kat mülkiyeti hükümlerine benzer bir yönetimin oluşmasını öngörüyorsa bu yönetim planı bir sözleşme niteliğini de taşıdığı için taraflar arasında geçerli ise de, bu gibi uyumsuzluklar Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre değil, genel hükümlere göre ve ihtilaf Kat Mülkiyeti Kanununun ek 1. maddesi kapsamında bulunmadığı için Sulh Mahkemesinde değil, Asliye Hukuk Mahkemesinde çözümlenmelidir..." (Y18HD., 30.10.1995, YKD., 1996, sayı:3, sh. 439/440) Bkz., ARPACI, KMK, s. 235.

mak, her zaman kolay olmayabilir. Bu nisabı emredici olarak düzenlemek, çoğu durumda hakkaniyete aykırılık teşkil edebilir.

5711 sayılı Kanun ile getirilen yeniliklerin mevcut toplu yapılara da uygulanabilmesi için geçici madde öngörülmüştür. Buna göre kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde Kanun hükümlerine uyarlanabilecektir. Yönetim planında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli görülmüştür.

Ayrıca mevcut toplu yapı yönetimlerinin yönetim planı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevlerini sürdüreceği öngörülmüştür. Diğer bir ifadeyle; yapılarda mevcut yöneticiler geçici yönetim olarak öngörülmüş, geçici yönetime yönetim planı değişikliği için gerekli hazırlıkları yapma görevi yüklenmiştir.

“Yönetici ve denetçi atama” başlığını taşıyan 71 inci madde; “Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.

Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılarıdaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır” hükmünü haizdir.

İlgili hüküm; yönetici ve denetçi atanmasından bahsetmiş; ancak, kaç tane yönetici, denetçi atanacağı, bunların görevlerinin ve iş bölümlerinin nasıl olacağı hususlarını düzenleme konusunda eksiklik arz etmiştir.

Yönetim Planında aksi kararlaştırılmadıkça, kat malikleri kurulu, hem yönetim hem denetim yetkisinin kullanan organdır. Bu

madde, KMK. m. 34 ile paralel düşünölmelidir. Kat malikleri, ana gayrimenkul yönetimini kendi aralarından seçecekleri bir bağımsız bölüm malikine ya da üç kişilik bir kurula veyahut kat maliki sıfatını taşımayan şahsa ya da üç kişilik bir kurula devredebilirler. Düzenlenen bu hüküm isabetlidir. Zira birden çok yapıların söz konusu olduğu toplu yapılarda yönetim ve denetim işinin emek ve zaman isteğeceği aşikârdır. Özellikle kat maliki olan birini yönetici ya da denetçi olarak atamak, çoğu zaman eksikliklere neden olabilir.

Blok yapılarda, yönetici ve denetçiyi, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçer. (Blok yöneticisi, o blokta yer alan ortak yer ve tesis hakkında söz sahibidir). Toplu yapılarda ise, yönetici ve denetçiler, toplu yapı temsilciler kurulu tarafından salt çoğunlukla seçilir. Blok niteliğinde olmayan yapılarda ise, ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilmektedir. Bir başka deyişle; temsilciler kurulunun seçeceği site yöneticisi (o toplu yapıda bulunan ortak yer ve tesis için söz sahibidir), temsil edilen tüm bağımsız bölümlerin salt çoğunluğu ile seçilir, yoksa arsa payı ve nitelikli çoğunluk aranmaz. Mesela, (A), (B) ve (C) parselleri olsun. Ayrıca, her bir parselde 10 ayrı blok, her bir blokta da 10 bağımsız bölüm olsun. Bu örnekte, her bir parselde 100 bağımsız bölüm maliki, toplamda ise 300 bağımsız bölüm maliki söz konusu olmaktadır. Site yöneticisi bu 300 kişinin yarısından bir fazlası oya sahip olunca (yani 151) seçilebilmektedir.

72 nci madde ise; *“Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılarıdaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.*

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar” hükmünü haiz olup, “Ortak giderlere katılma” başlığı altında düzenlenmiştir.

İlgili hükmün, toplu yapıların çok fazla blok içermediği durumlarda, toplu yapının bütünlüğü ilkesini zedelediği düşünülebilir ve kanuna sınırlama getirilmesi talep edilip; ancak belli bir sayının üzerinde yapıyı içeren toplu yapılarda, tek bir yapıya tahsis edilen ortak yer ve tesislere ilişkin giderlerin, o yapının kat malikleri tarafından karşılanması; diğer durumlarda ise, toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin bu giderleri karşılaması gerektiği savunulabilir.

Bu maddede; giderlere hangi oranda katlanılacağına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Dolayısıyla, genel hüküm niteliğinde olan 20 nci madde burada uygulama alanı bulur. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda her bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş ortak mülkiyet payına “arsa payı” denir. Bağımsız bölümün değeri, para olarak hesaplanır. Çıkan değer, anagayrimenkulun para olarak hesaplanmış değerine bölünür ve çıkan sonuç arsa payını ifade eder. Kat Mülkiyeti Kanununda kabul edilmiş olan arsa paylarına göre sorumluluk, torba bir hüküm niteliğindedir ve bu sorumluluk birden fazla parselde yayılmış birden fazla toplu yapıda uygulandığında hakkaniyete aykırı sonuçlara neden olabilir. Zira iki farklı alana sahip parsel üzerinde, aynı alana sahip bağımsız bölümlerin gider payları farklılık arz edebilir. Burada, esas alınması gereken, arsapayından ziyade, doğrudan bağımsız bölüme tekabül eden alan olmalıdır. Tüm giderler, bağımsız bölümler toplamına bölünmeli, ortaya çıkan sonuç her bir bağımsız bölümün kendi alanıyla çarpılmalı ve bağımsız bölüm maliki tarafından ödenmesi gereken yönetim gideri bu yolla bulunmalıdır. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki olduğu durumlarda; genel giderlere katılımın nasıl olacağı tartışmaya değer başka bir husustur. Müşterek mülkiyette; maliklerden her biri, söz

konusu giderlerden hisseleri oranında sorumludurlar. İştirak halinde mülkiyette ise iştirak halinde mülkiyet ilişkisinin türüne bakmak gerekmektedir. Eğer kanunun ilgili maddesinde söz konusu türle alakalı olarak müteselsil sorumluluk yönünden bir hüküm yoksa iştirak halinde malikelerin sözleşme ilişkisi çerçevesinde diğer kat maliklerine karşı müteselsil sorumluluk yönünden taahhüdlere olup olmadığına bakılır. Eğer yoksa müteselsil sorumluluktan bahsedilemeyecektir ve bu halde genel giderlere ilişkin davanın bağımsız bölümün bütün maliklerine karşı birlikte açılması gerekir²⁶.

Madde 73; “Yönetim plânında 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 plânında 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 sona erer” hükmünü haiz olup, “geçici yönetim” başlığını taşımaktadır.

Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşması ve göreve başlaması uzun zaman alabileceği için, yönetimde meydana gelecek bu boşluğun geçici olarak doldurulabilmesi amacıyla, yönetim planında önceden düzenlenmiş olmak kaydıyla, geçici yönetim oluşturulabilir. Geçici yönetim, toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonuna dek devam eder ve toplu yapının ruhsat almasından itibaren 10 yıla kadar varlığını devam ettirebilir. Bu süreleri sınırlamak çok isabetli olmuştur. Bu şekilde emredici olarak düzenlenmiş madde ile toplu yapı temsilciler kurulunun, hayata geçirilme sürecine hız kazandırılmıştır. Ancak geçici yönetimin 10 yıl ile sınırlanması, düşüncemize göre isabetli değildir. Zira toplu yapı malikleri, 10 yıl süre ile normal ve sağlıklı bir yönetime geçmek için hiç bir çabada bulunma gereği duymayabilirler. 10 yıllık süre dolduğu halde, toplu yapı kapsamında yer alan binalardan bazıları tamamlanmamışsa, ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren 10 yıl geçtiğinde görevi sona erecek

²⁶ ARPACI, Yönetim, s. 275/276.

olan geçici yönetimin yerine yapı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olan yapıların yönetici ve temsilcilerinden oluşan toplu yapı temsilciler kurulunun geçeceği ve bunun için de geçici yönetimin son yılında bunun hazırlığının yapılması gerektiği kabul edilebilir. Toplu yapıların tamamlanmasını izleyen 1 yıl sonrasına ve her halukarda ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren 10 yıla dek faaliyet gösterebilen geçici yönetimin, bu sürelerde aldığı kararların iptalini talep mümkün müdür? Düşüncemize göre; ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun seçtiği yöneticilere karşı açılabilen iptal davası, geçici yönetime karşı da açılabilir.

Maddedeki ifadeden, geçici yönetim kurulması için, toplu yapı yönetim planında bu hususta bir hüküm bulunması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu hükmün zıt anlamından²⁷, toplu yapı yönetim planında özel bir hüküm bulunmadığı hallerde geçici yönetimin kurulamayacaktır. Bu hallerde, yönetim hususunda meydana gelebilecek problemlerin çözümünün nasıl olacağı tartışılmalıdır. Bu durumda Kat Mülkiyeti Kanununun 34 üncü maddesi uygulanarak, geçici yönetimin mahkeme kararı ile atanması yoluna gidilebilir. Yönetim planında geçici yönetimin kuruluşu ile ilgili hüküm olması durumunda ise; 69 uncu madde dikkate alınmalıdır. Bu durumda, toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulmasına kadar geçecek süre içerisinde toplu yapıyı, geçici yönetim yönetecektir.

KMK. m. 73/I/c.1 uyarınca, geçici yönetim, toplu yapılar temsilciler kurulunun yetkilerini kullanacak ve onun görevini yapacaktır. Geçici yönetimin en önemli görevi ise, toplu yapı temsilciler kurulunun oluşumu için gereken işlemleri yapmaktır. Maddenin devamında ise, geçici yönetimin nasıl oluşup, ne kadar süreyle görev yapacağı hususlarının, yönetim planında düzenleneceği belirtilmiştir. Ancak, belirtilen bu sürelerle bazı sınırlamalar getirilmiştir.

²⁷ Bkz., ZEVKLİLER, Aydın/ERTAŞ, Şeref/HAVUTCU, Ayşe/GÜRPINAR, Damla, Medeni Hukuk (Temel Bilgiler), Turhan Kitabevi, Ankara 2012, ZEVKLİLER, Aydın/ACABEY, Beşir/GÖKYAYLA, Emre, Medeni Hukuk, Turhan, Ankara 2000, OĞUZMAN, Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk (Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011.

Maddenin ilk cümlesinde yer alan “Yönetim planında” sözcüklerinden sonra virgül işareti varmış gibi düşünülmelidir. Zira geçici yönetim, yönetim planında oluşmaz. Yönetim planında geçici yönetimle ilgili hükümler bulunabilir. Ayrıca, yine ilk cümlede yer alan “bir geçici yönetim” sözcükleri yerine, yalnızca “geçici yönetim” denmesi yeterli olurdu. Üçüncü cümlede yer alan “toplu yapının bitimi” sözcüklerinden de ifade edilmek istenenler anlaşılacaktır. Burada toplu yapıların inşasının tamamlanması söz konusudur. 5711 sayılı Kanuna eklenen geçici 1 inci maddede yer alan “yapı kullanma belgesi” dikkate alındığında, toplu yapının bitiminin, toplu yapı kapsamındaki tüm yapılar için yapı kullanma belgesinin alınması olarak anlaşılması gerektiği de söylenebilir.

Son olarak, 74 üncü madde ise; *“Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir”* hükmünü haizdir. Bir başka deyişle; birden fazla parsel üzerine yayılmış, birden fazla yapılarla ilgili olarak, dokuzuncu bölüm altında düzenlenmemiş durumlar söz konusu olduğunda, kat mülkiyeti kanununun ilgili maddelerinin, somut olaya uygulanarak, uyuşmazlığın çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

III. SONUÇ

634 sayılı Kanun ve sonrası ile (2814 sayılı Kanun ve 5711 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikler) kanun koyucu, hep bir adım daha ileri gitmeyi hedeflemiş ve günün sosyo ekonomik koşullarına göre kanunları değiştirmek istemiştir. Amaç bakımından, çağı yakalamaya çalışan kanun koyucunun, bu amaç için adımlar atması, eleştirilemeyecek bir husustur. Ancak, kanun koyucunun, yukarıda belirttiğimiz tüm nedenler dolayısıyla, amacını tam anlamıyla gerçekleştirmediği görülmektedir. Zira, son olarak 5711 sayılı Kanun ile “dokuzuncu bölüm” altında, “Toplu yapı” kavramı etrafında, getirilen yenilikler, çözüm oluşturmaktan çok, yeni sorunların çıkmasına sebep olmuştur. Bu durum, daha çok, kanun koyucunun kullandığı dilin etkisiyle meydana gelmiştir. Bu sorunlardan, özellikle, çalışmamızda değindiğimiz belli başlı olanlarının, en kısa sürede bertaraf edileceğini düşünüyoruz.

KAYNAKÇA

- AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yay. Ankara 2009.
- ARPACI, Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, İstanbul 2002.
- ARPACI, Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984.
- ARSLAN, İlknur/KIRMIZI, Mustafa, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 2012.
- AYBAY, Aydın/HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- AYYILDIZ, Güneş, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İstanbul Barosu Dergisi, C.80, 2006.
- BAĞCI, Ömer, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Ortak Yer Kavramı
- DAYLIK, Kadir, Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, İstanbul 2007.
- EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yay., Ankara 2012.
- ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yay., İzmir 2011.
- GÜNDAY, İdare Hukuku, İstanbul, 2003.
- GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara 2008.
- GÖKALP, Şerafettin, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yöneticinin El Kitabı, Ankara 2010.
- HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991.
- OĞUZMAN, Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk (Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011.
- OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY, Saibe/ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012. (Eşya Hukuku)

- OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY, Saibe/ÖZDEMİR, Kişiler Hukuku (Gerçek ve Tüzel kişiler), Filiz Kitabevi, İstanbul 2012. (Kişiler Hukuku)
- İNAL, Nihat, Kat Mülkiyeti Kanunu & Apartman-Site Yöneticisinin El Kitabı, Ankara 2003.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Öğreti-Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu-İlgili Mevzuat, C.1., İstanbul 2008.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Öğreti-Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu-İlgili Mevzuat, C.1., İstanbul 2008.
- PULAK, Murat, Apartman Sitelerde ve Toplu Yapılarda Kat Maliklerinin, Kiracıların, Yöneticilerin El Kitabı, Ankara, 2008.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Eşya Hukuku, Genişletilmiş Dördüncü Bası, C.1, 1984.
- TEKİNAY, Sulhi Selahattin, Kat Mulkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991.
- YALÇIN, Ayhan, Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 2002.
- YILMAZ, Orhan, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler, İstanbul Barosu Dergisi, C.82, Sayı: 2008/1, İstanbul 2008.
- ZEVKLİLER, Aydın/ACABEY, Beşir/GÖKYAYLA, Emre, Medeni Hukuk, Turhan, Ankara 2000.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Turhan Yayınevi, Ankara 2010.
- ZEVKLİLER, Aydın/ERTAŞ, Şeref/HAVUTCU, Ayşe/GÜRPINAR, Damla, Medeni Hukuk (Temel Bilgiler), Turhan Kitabevi, Ankara 2012.
- <http://apartmanyonetici.com>
- <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr>
- www.kazanci.com.tr