

HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK FAKÜLTESİ/ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA
GENEL KURUL KARARLARININ İPTALİ

Yüksek Lisans Tezi

DİLAN DOLAŞ

GAZİANTEP - 2021

HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK FAKÜLTESİ/ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA
GENEL KURUL KARARLARININ İPTALİ

Yüksek Lisans Tezi

DİLAN DOLAŞ

TEZ DANIŞMANI
AHMET CEMAL RUHİ

GAZİANTEP - 2021

TEZ ETİK VE BİLDİRİM SAYFASI

Yüksek Lisans Tezi olarak sunmuş olduğum “**Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Genel Kurul Kararlarının İptali**” başlıklı tezimi bilimsel açıdan ahlaka uygun şekilde yazarak ve yararlandığım eserleri kaynakçada göstererek bu kaynaklara atıf yaptığımı belirtir ve onurlarla doğrularım.

Dilan DOLAŞ

TEŞEKKÜR

“*Kat Mülkiyeti Kanununda Genel Kararlarının İptali*” konulu tez çalışmamı hazırladığım süreçte, avukatlık mesleğimi aktif olarak icra etmemden dolayı kısıtlı zamanlarımdan feragatimin; kendimden de ziyade ailemin ve sevdiklerimin destekleri ve fedakârlıkları neticesinde bu çalışmamın ortaya çıkmasından dolayı tüm emeği geçenlere teşekkür etmeyi bir borç olarak biliyorum.

Öncelikle tez konumu seçerken engin bilgilerini benimle paylaşan ve beni doğru şekilde yönlendirerek tez konumun bir nevi fikir babası olan değerli hocam ve tez danışmanın öğretim üyesi Sayın Dr. Öğretim Üyesi Ahmet Cemal RUHİ’ye yine engin bilgi ve tecrübelerini benimle paylaşarak tezime büyük ölçüde katkı sunan ve manevi desteğin esirgemeyen Sayın Prof. Dr. Oğuz Sadık AYDOS’a saygılarımla teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim ve meslek hayatım boyunca her zaman arkamda duran, fikirlerime saygı duyarak beni destekleyen, fizikken ve özellikle manevi anlamda sürekli yanımda olduklarını bana en derinden hissettiren varlıklarıyla her zaman bana güç veren başta annem Zahide DOLAŞ ve babam Yusuf DOLAŞ olmak üzere tüm aileme sonsuz ve gerek tez çalışmamı hazırlarken gerekse bu çalışmamı hazırladığım süreçte mesleğimle ilgili boşlukları benim yerime dolduran benim için çok değerli dostlarım ve sevdiklerime teşekkürlerimi sunarım.

Kasım 2021, Gaziantep

ÖZET

Nüfus artış hızına bağlı olarak gelişen ve değişen toplu yaşamının zorunluluğu ile birlikte toplu ve çok katlı yapıların oluşması; bu yapılarda ekonomik ve sosyo-kültürel olarak farklı yaşam tarzlarına sahip insanların bir arada yaşaması zorunlu hale gelmiştir. Bireylerin yaşadıkları toplu ve çok katlı yapılarda yönetim hükümlerini belirlemek, diğer konut sakinleri ile belirlenen hükümler çerçevesinde birbirlerine karşı hak ve sorumluluklarını düzenlemek amacıyla 2 Ocak 1966 tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu mevzuatımızda yerini almıştır. 634 sayılı Kanuna göre tek parsel tek yapı ilkesi gereği tek parseli aşan toplu yapılarda yönetim sorunlarının çıkması kat irtifakı ve kat mülkiyeti kavramlarının yeniden düzenlenmesi zorunluluğunu doğurması sebebi ile 634 sayılı Kanuna 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunla eklenen “Dokuzuncu Bölüm” başlığı altında “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” ile yeni bir düzenleme yoluna gidilerek tek yapıdan ayrılan toplu yapılara özel hükümler getirilmiştir.

Toplu yapılarda yaşam ile kat maliklerinin birbirlerine karşı görev ve sorumlulukları doğmaya başlamıştır. Kat maliklerinden biri üzerine düşen borç ve yükümlülüklere aykırı hareket ettiği takdirde diğer maliklerin hukuki yaptırımları ile karşılaşır. Kat malikleri kurulu kararları ile çözülemeyen konular diğer maliklerin hâkim müdahalesi istemesi yolu ile kesin çözüme kavuşturulur.

Kat malikleri kanunun emredici buyruklarına, yönetim planına ve kat malikleri kurulu kararlarına aykırı hareket edemez. Yönetim planının da yer alan bir hüküm kanuna aykırılık teşkil ediyorsa ilgili kat maliklerinden biri kat malikler kurulunda ki diğer malikler ile uzlaşmıyorsa kanuna aykırı bu hüküm ile ilgili hâkim müdahalesini isteyebilir. Hâkim kat malikleri kurulu tarafından alınmış olan hükmü KMK m.33'e göre inceler ve açılan iptal davasında kararın iptaline gerek olup olmadığına karar verir.

Anahtar Sözcükler

Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı, Kat Maliki, Kat Malikler Kurulu, Hukuki Sorumluluk, Hâkim Müdahalesi, İptal Davası.

ABSTRACT

The formation of collective and multi-storey buildings with the necessity of developing and changing collective life depending on the population growth rate; In these structures, it has become mandatory for people with different economic and socio-cultural lifestyles to live together. In order to determine the management provisions in the collective and multi-storey buildings where individuals live, and to regulate their rights and responsibilities towards each other within the framework of the provisions determined with other residents, the Condominium Ownership Law No. 634 took its place in our legislation on January 2, 1966. According to the Law No. 634, due to the one-plot-one-building principle, the emergence of management problems in the collective structures exceeding a single parcel, causing the necessity to reorganize the concepts of construction servitude and condominium ownership, due to the necessity of rearranging the concepts of construction servitude and condominium, under the title of "Ninth Section", which was added to the Law No. 634 with the Law No. 5711 of 14.11.2007. With the "Special Provisions on the Law", special provisions were introduced for collective structures separated from a single structure.

Duties and responsibilities of life and floor owners towards each other have begun to emerge in collective buildings. If one of the flat owners acts contrary to the debts and obligations that fall upon its, it will face the legal sanctions of the other owners. Issues that cannot be resolved with the decisions of the floor owners board are resolved definitively by the other owners requesting the intervention of a judge.

Flat owners cannot act against the mandatory orders of the law, the management plan and the decisions of the flat owners board. If a provision in the management plan is against the law, if one of the relevant floor owners cannot come to terms with the other owners in the floor owners' board, they may request the intervention of the judge regarding this illegal provision. The judge examines the decision taken by the floor owners' board according to article 33 of the KMK and decides whether there is a need for annulment of the decision in the action for annulment.

Key words

Flat Ownership, Flat Easement, Flat Owner, Flat Owners Board, Legal Liability, Judge Intervention, Cancellation Case.

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET.....	v
ABSTRACT.....	v
KISALTMALAR.....	xiii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ

I. GENEL OLARAK.....	5
A. KAT İRTİFAKI.....	5
1. Kat İrtifakı Tanımı ve Konusu.....	5
2. Kat İrtifakının Uygulama Alanı.....	7
B. KAT MÜLKİYETİ.....	7
1. Kat Mülkiyetinin Konusu.....	9
2. Kat Mülkiyetinin Uygulama Alanı.....	9
C. TARİFLER.....	10
1. Ana Taşınmaz, Anayapı, Bağımsız Bölüm, Eklenti, Kat Mülkiyeti, Kat Maliki.....	10
a. Anataşınmaz.....	10
b. Anayapı.....	10
c. Bağımsız Bölüm.....	10
d. Eklenti.....	11
e. Kat Maliki.....	12
f. Arsa Payı.....	12
g. Sözleşme.....	12
2. Ortak Yerler ve Kullanma Hakkı.....	13
3. Kat İrtifakı ve Kat irtifakı Sahibi.....	13
D. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNİN NİTELİĞİ.....	13
1. Kat İrtifakı Niteliği.....	13
2. Kat Mülkiyetinin Niteliği.....	14
II. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI VE SONA ERME ŞEKİLLERİ.....	15
A. KAT İRTİFAKI.....	15
1. Kat İrtifakının Unsurları.....	15
2. Kat İrtifakının Kurulması.....	15
3. Kat İrtifakının Tescili.....	16
4. Kat İrtifakının Sona Ermesi.....	16
B. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI.....	18
1. Kat Mülkiyetinin Kurulması İçin Zorunlu Belgeler.....	19
2. Sözleşme Ve Tescil.....	19

3. Kat Mülkiyetinin Kuruluş Yolları Ve Tapuya Tescil İşlemleri.....	19
a. Kat Mülkiyetinin Sözleşme ile Kurulması	20
b. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı İle Kurulması	20
aa. Kat Mülkiyetinin İzaleyi Şüyu Davası Kurulması:	21
bb. Kat Mülkiyetinin İfa Davası İle Kurulması	21
4. Kat Mülkiyeti Kütüğü	21
C. KAT İRTİFAKININ KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ	22
D. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	22
1. Kütükteki Kaydın Terkini	23
2. Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması	23
3. Ana Taşınmazın Harap Olması ve Kamulaştırılması	23

İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

I. GENEL OLARAK.....	25
A. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI	25
1. Kat Maliklerinin Hakları ve Yetkileri	25
2. Ortak Yerler Üzerinde Kullanma Hakkı	26
3. Kat İrtifaki Sahiplerinin Hakları ve Yetkileri.....	26
B. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI	27
1. Kat Maliklerinin Borçları	27
a. Bağımsız Bölümü Yönetim Planına, Tahsis Amacına ve Dürüstlük Kuralına Uygun Kullanma.....	27
b. Birbirini Rahatsız Etmeme	28
c. Birbirinin Haklarını Çiğnememe.....	28
d. Yönetim Planının Hükümlerine Uyma.....	29
2. Bağımsız Bölümde Oturanların Borcu	29
C. ANAGAYRİMENKULÜN BAKIMI, KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK	29
D. ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA	31
E. SİGORTA ANLAŞMASI.....	33
F. ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI.....	33
G. ONARIM İÇİN BAĞIMSIZ BÖLÜME GİRİLMESİNE MÜSAADE ETME.....	34
H. YASAK İŞLER	34
1. Bağımsız Bölümün Tahsis Edildiği Amaca Uygun Kullanılması Yükümlülüğü.....	35
2. Bağımsız Bölümde Kesin Olarak Yapılması Yasak İşler.....	35
3. Kat Malikler Kurulunun Oybirliği İle Yapılabilecek İşler	35
4. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Şerh Verilmesi.....	36
5. Kat Malikler Kurulu Kararına Gerek Duyulmayan Durumlar	36
6. Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu	36
İ. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARININ YAPTIRIMI	37
1. Ortak Giderlerin Dava Ve İcra Takibi Yolu İle Ödettirilmesi	38
a. Kat Maliklerin Mahkemeye Başvuracağı Haller	38

b. Gecikme Tazminatı	39
c. Kanuni İpotek Hakkı	39
K. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI	39
1. Anataşınmazın Zamanında Tamamlanması İle Birlikte Zarardan Sorumluluk.....	40
2. Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu.....	41
3. Kat İrtifakının Devrini İsteme Koşulları	41
a. Kat İrtifakı Sahibinin Payına Düşen Borçları Yerine Getirmemesi	41
b. Kat İrtifakı Sahibinin Borcunu Ödememekte Direnmesi	42
c. Kat İrtifakının Devri Davası.....	42
aa. Davanın Tarafları	43
bb. Dava Açma Süresi.....	43
cc. Görevli ve Yetkili Mahkeme	43
4. Kat İrtifakı Sahiplerine Verilen Zararın Giderimi.....	43

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ANATAŞINMAZIN YÖNETİMİ

I. GENEL KURAL	45
A. ANATAŞINMAZIN KAT MALİKLERİ KURULUNCA YÖNETİLMESİ.....	45
B. YÖNETİM BİÇİMİNİN KAT MALİKLERİ KURULUNDA KARARLAŞTIRILMASI	46
C. YÖNETİM BİÇİMİNİN KANUNUN EMREDİCİ KURALLARINA UYGUN OLMASI	46
D. KAT MALİKLERİ KURULUNUN DAVA VE TARAF EHLİYETİ.....	47
II. PLANLAR VE PROJELER.....	47
A. APARTMAN YÖNETİMİNDE YÖNETİM PLANININ KAPSAMI.....	47
1. Yönetim Biçimi	48
2. Kullanma Amacı ve Biçimi.....	48
3. Yönetici ve Denetçilere Verilecek Ücret Saptanması	50
B. YÖNETİM PLANININ DÜZENLENMESİ	50
1. Yönetim Planının Oybirliği İle Hazırlanması	51
2. Yönetim Planının İmzalanmış Sayılması	51
3. Yönetim Planının Değiştirilmesi	51
4. Yönetim Planının İptali	52
5. Yönetim Planının Niteliği ve Bağlayıcılığı	52
C. TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE PLANLAR.....	53
1. Toplu Yapı Yönetiminde Yönetim Planı.....	53
D. İŞLETME PROJESİ.....	54
E. GENEL KURUL NİTELİĞİNDEKİ KAT MALİKLERİ KURULU	55
1. Genel Olarak	55
2. Kurulun Yetki ve Görevleri.....	56
3. Kurul Toplantı Zamanı ve Karar Alması	57
a. Olağan Toplantı.....	57
b. Olağanüstü Toplantı.....	58
4. Karar İçin Yeter Sayısı.....	58
a. Oy Çoğunluğu	59

b. Oy Birliği Aranan Haller.....	59
c. Beşte Dört Çoğunluk Aranan Durumlar.....	61
d. Çifte Çoğunlukla Alınabilecek Kararlar	61
5. Kurula ve Oya Katılma	62
a. Kat Malikinın Oy Hakkı.....	63
aa. Tek Bağımsız Bölüm Malikinın Oy Hakkı	63
bb. Birden Çok Bağımsız Bölüme Sahip Olanın Oy Hakkı.....	63
cc. Birden Çok Maliki Olan Bir Bağımsız Bölümde Oy hakkı.....	64
b. Kat Malikleri Kurulunda Oy Kullanma	64
aa. Kat Malikinın Oy Kullanması	64
bb. Yasal Temsilcinin Oy Kullanması	64
cc. Vekil Aracılığıyla Oy Kullanma	65
c. Direk Olarak Kendisini İlgilendiren Konuda Oy Kullanamama	66
6. Kurul Kararları	66
a. Kurul Kararlarının Dayanak ve Kaynağı.....	66
b. Kurul Kararlarına Uyuma Yükümlülüğü	67
c. Anlaşmazlıklarda Kat Malikleri Kuruluna Başvurma	67
aa. Kurula Başvurmanın Zorunlu Olduğu Durumlar	67
bb. Önceliğin Kurula Başvurmanın Zorunlu Olmadığı Durumlar	68
d. Kararların Deftere Yazılıp İmzalanması	68
e. Aynı Konuda Daha Önceki Kararın Geçerlilik Durumu	69
7. Hakimin Müdahalesi	69
a. Dava Hakkı ve Hakime Başvurma	70
aa. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davası	71
bb. Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyenlere Karşı Başvurma	74
b. Hakimin Müdahalesini İsteme Yöntemi	74
aa. Dava Açma Hakkı	74
aaa. Kat Maliklerinin Dava Hakkı.....	75
bbb. Kat Maliki Olmayanların Dava Hakkı	76
ccc. Yöneticinin Dava Hakkı	76
bb. Dava Kimlere Yöneltileceği	77
aaa. Haksız Eylemlerle İlgili Anlaşmazlıklarda	78
bbb. Ortak Giderlerin Alacağı ve Tazminat İlgili Anlaşmazlıklarda	78
ccc. Toplantı ve Kurul Kararlarının İptali İstemlerinde	79
c. Dava Açma Süreleri	79
d. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	81
e. Yargılama Yöntemi	81
f. Uyuşmazlığı İnceleyip Karar Verme	82
g. Hakim Kararının Uygulanmamasının Yaptırımları.....	82
8. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptalinin Sonuçları.....	83
a. Yargılama Giderlerinin Karşılanması	84
9. Yönetici	84
a. Yöneticinin Atanması.....	85
aa. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanamaması Durumu.....	86

bb. Yöneticinin Görevinin Sonlanması.....	87
cc. Yönetici İle Sözleşme Kurularak ve Teminat Talep Edilmesi	87
dd. Yöneticiye Ait Bilgilerin Anataşınmazın Girişine Asılması.....	88
b. Yöneticinin Görevleri	89
c. Yöneticinin Hakları	91
d. Yöneticinin Sorumluluğu.....	92
aa. Sorumluluğun Yaptırımı ve Tazminatı.....	93
e. Kurul Kararlarının İptal Davasında Yöneticinin Yetki ve Görevi	94
aa. Davada Husumetin Yöneticiye Yöneltilmesi Gerekliliği.....	94
bb. İptal Davasını İlgililer Duyurmada Yöneticinin Görevi	94
f. Yöneticinin Hesap Vermesi.....	95
aa. Yöneticinin Hesap Verme Zamanı	95
bb. Yöneticinin Hesap Verme Zorunluluğu Olan Kimseler.....	95
10. Yönetimin Denetlenmesi.....	95
a. Denetleme Zamanı	96
b. Denetçi veya Denetim Kurulu.....	96
aa. Denetleme Raporu.....	96
bb. Denetçi Defteri.....	96
cc. Denetçi Ücreti.....	96
SONUÇ.....	99
KAYNAKÇA	103

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AÜSBFD	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
Bknz.	: Bakınız
C.	: Cilt
Esas No.	: Esas Numarası
E.T.	: Erişim Tarihi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HD.	: Hukuk Dairesi
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İHFM	: İstanbul Hukuk Mecmuası
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
Karar No.	: Karar Numarası
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Yargıtay 18. HD.	: Yargıtay 18. Hukuk Dairesi
Yargıtay 20. HD.	: Yargıtay 18. Hukuk Dairesi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

İkinci Dünya Savaşının bitmesiyle tüm dünyada etkisini göstermiş olan nüfusun artmasına bağlı olarak, sanayileşme, ekonomik faaliyetlerde insan gücünden ziyade makineleşmeye gidilmesi hızı artmıştır. Bununla beraber tarım odaklı ekonomik faaliyetler de yavaş yavaş terk edilmeye başlanmıştır. İnsan gücünün ve tarım odaklı çalışmaların yerini, hizmet ve sanayi sektörleri almaya başlamıştır. Özellikle sanayinin gelişmesi ile birlikte kırsal kesimde yaşayıp geçimini tarımcılık ile sağlamaya çalışan kesim ekonomik anlamda sarsılmalar yaşamıştır. Kırsal kesimde yaşayan insanların buradaki dar ve kısıtlı ekonomik faaliyetlerden kurtulup, daha geniş imkânlardan faydalanmak istemesi üzerine kırsaldan kente göçler başlamıştır.

Ülkemizde 1950 yılından sonra kent nüfusu hızla artmaya başlamıştır. Öyle ki, 1980'li yıllardan sonra kent nüfusu kırsal kesim nüfusunu geçmeye başlamıştır. Bu artışın olmasının nedeni kentsel alanlarda gerek ekonomik faaliyetlerde imkânların fazla olması, gerekse sağlık, eğitim gibi olanakların bulunmasından ötürü olduğu kuşkusuzdur.

Kent nüfusunun iç göç olarak artması, sorunları da beraberinde getirmeye başlamıştır. Kente göç eden insanların en temel haklarından biri olan barınma hakkı ve konut ihtiyacının karşılanamaması sorunların en başında gelmiştir. Sorunun çözümü için ortaya çok katlı ve toplu yapılar çıkmaya başlamıştır.

Toplu yaşama geçilmesi ile birlikte ortaya çıkan toplu yapı ve de çok katlı binalar ekonomik, sosyo-kültürel anlamda farklı yaşam tarzlarına ve standartlarına sahip birçok insanın bir arada yaşamasını zorunlu kılmıştır. Bu durum doğal olarak çeşitli sorunları da beraberinde getirmeye başlamıştır. Bir arada yaşayan insanların sakinlikle hayatlarını sürdürebilmeleri için gerekli olan toplumsal ve hukuki kurallara uymalarını, çok katlı ve toplu yapıların kurallar dâhilinde yönetilmelerini, tüm konut sakinlerinin bu kurallara uymalarını gerekli kılmıştır.

Bu sebeplerden ötürü toplu yaşamın olduğu çok katlı yapılara hukuki nitelik kazandırılmak istenmiştir. Çünkü çok katlı yapılarda yaşayan bireyler arasında ortak yaşamın getirdiği sorumluluk, borç ve yükümlülüklerin sınırlarının belirlenmesi düzen ve idare anlayışını tesis etmek amacıyla gerekli görülmüştür. Toplu ve çok katlı binalarda bireylerin hak ve borçlarını belirlenebilmesi için 17 Şubat 1926 tarihinde 743 sayılı Yasayla Türk Medeni Kanunu'nda yer alan taşınmaz mallara özgü uygulanan genel hükümlerden münferit, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2 Ocak 1966 tarihinde mevzuatımızda yerini almıştır.

Bu kanun yürürlüğe girmeden önce, arsa üzerinde o arsanın bağımsız bölümleri üzerinde bulunan haklar, paydaş kimselerin zemindeki paylarına oranla kendilerine tahsis edilerek bir irtifak şeklinde tescil edilip ona göre işlem görmekteydi. Taşınmazlar ile ilgili yönetim de ancak Medeni Kanunun sınırlı birkaç maddesine tabi idi.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesine göre; “*kat mülkiyeti, anataşınmaz ve arsa payının ortak yerler üzerinde bağlantılı bir özel mülkiyet çeşididir*” hükmü konularak, kat mülkiyetini Medeni Kanundaki taşınmaz mülkiyeti türünden ayırarak kendine özgü bir mülkiyet olduğu vurgusunu yapmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanununda, kat mülkiyeti taşınmaz mülkiyetinin özel bir türü olarak belirlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyetinin kurulmasını, onun niteliğini, taşınmazın yönetimi ile ilgili her şeyi, kat mülkiyetine tabi olan kat maliklerinin sorumluluklarını, haklarını ve borçlarını, kat mülkiyetini sona ermesi gibi ilkeleri düzenlemektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu, “*tek parsel, tek yapı*” esas olarak anataşınmazın bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin mülkiyet ve yararlanma hakkını, anataşınmaz yönetimi ve ortak giderlerden sorumlu tutulma gibi unsurlarını düzenlenmiştir. Kanun yürürlüğe girmesi ile birlikte toplumsal yaşam ve ekonomik faaliyetlere göre düzenlenmiş ve giderek artan kentleşme yapılarının olduğu yerlerde “*tek parsel, tek yapı*” ilkesinin yetersiz kaldığı görülmüştür. Bu nedenle 13.04.1983 tarihinde 2814 sayılı Kanun ile değişiklik yoluna gidilerek tek parsel üzerinde çok fazla fazla yapı ve blok yapılarda kat irtifakının kurulması ve sonrasında kat mülkiyetine çevrilebilmesine izin veren madde hükmü eklenerek kapsamı genişletilmiştir.

Kırsaldan kente göçün zaman içerisinde hızla artması ve aynı zamanda nüfus artış hızına da bağlı olarak, konut ihtiyacı ve iş merkezlerine duyulan gereksinimin karşılanmasına yönelik, birden fazla ada ve parsel üzerinde site diye de adlandırılan “*toplu yapıların*” yapılmasını zorunlu hale getirmiştir. Topu yapı kavramının artması ile birlikte eklenen yeni hüküm ile birlikte toplu yapılarda ortak yerlerin kullanımından doğan ve yönetimi ile ilgili sorunların kat mülkiyeti düzeni ile çözüme kavuşturulması amaçlanmıştır.

Ülkemizde kat mülkiyeti ilişkisi ayrı bir Kanun ile düzenlenmiştir. Toplu yaşamın yoğun olduğu site gibi yerlerde yüzlerce insanın maliki oldukları bağımsız bölümlerin ya da bu bölümler üzerinde faydalanma sıfatı ile oturan kimseler birlikte yaşamaktadırlar. Gerek ekonomik anlamda gerekse sosyal ve kültürel anlamda birbirinden farklı insanların bir arada yaşamasının sonucunda birçok sorun ortaya çıkmaktadır.

Toplu yaşamın olduğu yerlerde malik veya malik sıfatında olan kimseler hak ve de sorumluluklarına uygun şekilde davranmadıklarında toplu yaşamın çekilmez hale geldiği ortadadır. Tezimizin amacı, toplu şekilde yaşanan yerlerde diğer malik veya malik sıfatında olan kimselerin sorumluluklarını yerine getirmedikleri takdirde izlenebilecek yolların neler olduğu üzerinde durulup, çıkan uyuşmazlıkların çözümüne katkı sağlamaktır. Çalışmamızda özellikle Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat malikleri genel kurulu kararlarının iptali yollarının şartları incelenecektir.

Tez çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır;

Birinci bölümde, kat mülkiyeti ve kar irtifakı kavramları, bunların niteliklerini, uygulama alanlarını, ana taşınmaz, anayapı, bağımsız bölüm, eklenti, kat mülkiyeti, kat maliki kavramlarını ayrıntılı olarak yer vereceğiz. Anataşınmaz üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyetinin nasıl ve ne şekilde kurulacağını, kurulabilmesi için şartlarının neler olduğunu, tescil işlemleri için zorunlu unsurların varlığını ve kat irtifakının kat mülkiyetine nasıl çevrildiğinden bahsedeceğiz.

İkinci bölümde, kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları ve ne gibi borçlarının olduğunu, borçlarını yerine getirmeyen kat maliklerine ve kat irtifakı sahiplerine uygulanacak olan yaptırımları, hangi durumlarda hâkim müdahalesi istenebileceği üzerinde durulacaktır.

Üçüncü bölüm de ise, tez çalışmamızın ana konusu olan genel kurul veya anataşınmazın yönetim her türlü yönetim işlerini yürütmekte görevli ve yetkili olan yönetici ve yönetim şekilleri, genel kurul niteliğinde olan kat malikler kurulu, kat malikler kurulu toplantılarının usulleri, karar alma şekilleri ve bu kararlara itiraz doğrultusunda izlenebilecek yollardan bahsedilecektir. Son olarak genel kurul kararlarına itirazdan kaynaklı davalarda usul ve hukuk yönünden ele alarak dava açma sürelerini, bu davalarda yetkili ve görevli olan mahkemeleri belirleyerek çalışmamızı sonlandıracağız.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ

I. GENEL OLARAK

A. KAT İRTİFAKI

1. Kat İrtifakı Tanımı ve Konusu

Kat irtifakı kavramı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu¹ tarafından düzenlenmiş olup hukuki niteliği tartışmalıdır. Bu tartışmanın temelinde kat irtifakı kavramının Türk Medeni Kanunu² anlamında düzenlenen irtifaklara nazaran taşıdığı farklılıklar³ yer almaktadır⁴. Öğretide kat irtifakının hukuki niteliğiyle ilgili “*arsa payına bağlı irtifak türü*”, “*eşyaya bağlı borç*”, “*kendine özgü bir kurum*” olmak üzere üç farklı fikir bulunmaktadır.

Kat irtifakının arsa payına bağlı irtifak türü olduğu fikrine göre kat irtifakının diğer irtifak türleri ile benzer özellikleri söz konusu değildir⁵. Çünkü kat irtifakı, KMK m. 2/c’de irtifak hakkı olarak düzenlenirken; m. 3/II’de ise arsa payına bağlı irtifak türü olup yine kat mülkiyeti kütüğüne tescil işleminin yapılması ile birlikte kurulabilir (KMK m. 11/II, 14/I)⁶.

¹ Resmi Gazete: Tarih: 02.07.1965, Sayı: 12038.

² Resmi Gazete: Tarih: 08.12.2001, Sayı: 24607.

³ **Akipek**, Şebnem: “*Kat İrtifakının Hukuki Niteliği ve Kat İrtifakına İlişkin Güncel Sorunlar*” *Yaklaşım Dergisi*, Eylül 2008, Cilt 16, Sayı 89 (s. 239-245), s. 239.

⁴ Kat Mülkiyeti Kanunu’nda kat irtifakı kavramı hukuki niteliği itibariyle tartışmalı olmakla beraber öğretide bir fikir birliği sağlanamamıştır. Bkz: **Cihan**, Ali: Hulki, Anagayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat irtifakının Sona Ermesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2020, s. 62-63.

⁵ **Köprülü**, Bülent/**Kaneti**: Selim, Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası; İstanbul 1983, s. 196; **Oy**, Osman/**Oy**, G. Onur: Apartman Site Toplu Yapı Yönetimi, 5. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 27; Kat irtifakı; paylı malik hakkı olan kimsenin, öteki paylı maliklere karşı kat irtifakının kurulması sırasında düzenlenen resmi sözleşmeye belirtilen sürede yapının yapımına başlanarak tamamlanmasını ve yapı tamamlandıktan hemen sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesini talep etme hakkı veren irtifak hakkıdır. **Sanrı Arslan**, Peren: Arsa Payı Düzeltme Davası, Seçkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 15; **Aybay**, Aydın/**Hatemi** Hüseyin: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 230; **Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 51, Tekinay, Selahattin Sulhi: Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), s. 503.

⁶ **Aybay**, Aydın/**Sanal**, Nezihi: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Araştırma Eğitim Ekin Yayınları, İstanbul, 1983, s. 29; **Aybay/Hatemi** s. 217; **Reisoğlu**, Safa: Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, Ankara, 1966, s. 42.

Kat irtifakının eşyaya bağlı bir borç olduğu fikrine göre⁷ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 26/II hükmü uyarınca kat irtifakı sahipleri ileride kat mülkiyetine çevrilecek yapı üzerindeki borçlarını yerine getirme zorunluluğu yönünden klasik irtifak haklarından ayrıdır⁸.

Kat irtifakının kendine özgü bir kurum olduğunu fikrine göre de; kat irtifakı, özünde irtifak hakkı sayılmayıp arsa payı maliklerinin yararına, anayapıda ki bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyetinin kurulabilmesini güçlendirmek için geliştirilmiş bir kurumdur⁹.

Bir arsa üzerinde tamamlanmamış ve ileride tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine çevrilecek olan yapı üzerinde ki irtifak hakkına “*kat irtifakı*” denir¹⁰. Kat irtifakı bir veya birden fazla, tek başına ve ayrı ayrı kullanılmaya elverişli bağımsız bölümler üzerinde kurulabilecek bir haktır. Kat irtifakı kurulması için aranan şartlardan biri “*tamamlanmamış*” olması ya da tamamlanmamış dahi olsa “*kullanma izni*” alınmamış olmasıdır. Taşınmaz maliki ya da ortak malikler hazırlayacakları proje ile anataşınmaz üzerinde yapacakları yapının veya yapıların bağımsız bölümlerine konu etmek üzere kat irtifakı kurabilirler¹¹.

Kat irtifakının kurulabilmesi için resmi senet ve tapu siciline tescil şartı, resmi sözleşmenin tescil istemi, kat irtifakının tüzüğe uygun şekilde ileride kat mülkiyetine tescil olacağı ilkelerine de yer verilerek istemler ilgili tapu dairesine bildirilir. Kat mülkiyeti mahkeme kararıyla yani hâkim müdahalesi ile kurulabilirken kat irtifakı hâkim müdahalesi ile kurulamaz¹².

Kat irtifakının konusunu oluşturan unsurlarda farklı fikirler bulunmaktadır. Germeç'e göre; “*ileride kat mülkiyetine çevrilmesi istenecek olan arsa üzerinde yapılan veya birden çok*

⁷ Kat irtifakı öteki irtifak türlerinden farklı olarak, kat irtifakı tesis edilen arsanın kat maliki ya da maliklerine yetki veren eşyaya bağlı bir borç ilişkisi doğurur. **Ertaş**, Şeref: Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2005, s. 411; **Sirmen**, s. 23.

⁸ **Cihan**, s. 65.

⁹ Kat irtifakı diğer irtifak türlerinden farklı olarak, kat irtifakı kurulacak olan arsanın malik ya da maliklerine yetki veren eşyaya bağlı olarak bir borç ilişkisi doğurur. **Köprülü/Kaneti**, s. 196; **Aybay/Hatemi**, s. 229; Kanun koyucu, kat irtifakını arsa üzerindeki paydaş olan maliklerin, yapılacak ya da yapılmakta olan yapının bağımsız bölümlerinde ileride kat mülkiyeti kurulacağını tapu kütüğüne şerh vermeleri hususunu bir şart olarak saysaydı, hukuki niteliği belli olmayan kat irtifakı için aynı hak tipine gerek duyulmazdı. **Aybay/Sanal**, s. 91-92.

¹⁰ Kat irtifakı; paylı kat maliklerine, diğer paylı kat maliklerine karşı kat irtifakının kurulmasında hazırlanan resmi sözleşmeye uygun biçimde anataşınmazın yapımına başlanarak tamamlanmasını ve yapı tamamlanması sona erince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesini isteme hakkı veren irtifak hakkıdır. **Ertaş**, s. 415; **Aybay/Hatemi**, s. 229; **Köprülü/Kaneti**, s. 189.

¹¹ Kat irtifakının konusunu oluşturan bağımsız bölümlerin ayrı ayrı kullanılmaya elverişli olması gerekmektedir. Bkz: **Germeç**, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devre Mülk ve Toplu Yapı Düzenine İlişkin Yasal Kurallar-Açıklamalar-Yargıtay Kararları ve Örnekler, Güncellenmiş 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Mayıs 2020, s. 58.

¹² **Karahacıoğlu**, Ali Haydar/**Altın**, Mehmet: Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Adalet Yayınevi, Ankara, 1994, s. 65.

yapının söz konusu olduğu durumlarda bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri kat irtifakının konusunu oluşturur¹³” iken; Ayan’a göre ise; “kat irtifakı kurulmuş arsanın ileride kat mülkiyetine çevrilmesi halinde bağımsız bölümlerine özgülenecek arsa payları oluşturur¹⁴”.

2. Kat İrtifakının Uygulama Alanı

Her ne kadar kat mülkiyeti ile kat irtifakı arasında benzerlikler olsa da kurulma şekilleri, tescil işlemleri, maliklerinin hak ve borçları, sona erme şekilleri bakımında birbirinden farklıdır. Kat irtifakı yalnızca ileride kat mülkiyetine konu olabilecek taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Başka bir anlatımla kat irtifakı, ileride meydana gelecek bağımsız bölümler üzerinde kurulacak kat mülkiyeti bakımından *aynî bir garanti* sağlayan *sui generis* bir hakkıdır¹⁵.

B. KAT MÜLKİYETİ

Kat mülkiyeti kavramının esasen köklerinin hangi hukuk sistemine dayandığı bilinmese de pek çok hukuk sisteminde yerini almıştır. Kat mülkiyeti Cermen Hukukunda uygulanabilirliği olduğu gibi başka bir görüşe göre de Roma Praetor Hukuku tarafından da varlığı kabul edilmiş bir kurumdur. Hatta İslam Hukuku¹⁶ da yayıldığı alanlarda çok eskiden beri var olduğu anlaşılan bu kuruma yer vermiştir¹⁷. Metropol illerde nüfusun hızla artmasına bağlı olarak arsa fiyatlarının yükselmesi, kişilerin yapılara tek başına sahip olamayacak hale gelmesi, kat mülkiyeti kavramının hukuk düzeninde yer almasına neden olan başlıca faktörlerdir¹⁸.

Kat mülkiyeti Kanunu’na göre kat mülkiyeti, bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde kurulabilen¹⁹ bir kavramdır. Yani kat mülkiyeti bağımsız bölümlere tahsis edilmiş bir arsa

¹³ Germeç, s. 59.

¹⁴ Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku II: Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, s. 474.

¹⁵ Aybay/Hatemi, s.225.

¹⁶ Daha Geniş Bilgi İçin Bknz; **Mardin**, Ebulula, Kat Mülkiyeti, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, İstanbul, 1948, (s. 97-103), s. 97.

¹⁷ **Oğuzman**, M.Kemal: Kat Mülkiyeti ve Hal Çaresi, İstanbul Akgün Matbaası, İstanbul, 1958, s. 2.

¹⁸ **Özcan M. Hamdi/Çatalkaya** Cevdet: Son Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi ve Kapıcılar, İşçiler Konusu, Genişletilmiş 2. Baskı, Gaziyurt Ofset Yayınevi, Gaziantep 1973, s. 3; **Gönensay**, Samim: “Kat ve Daire Mülkiyeti”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası Cilt 10, Sayı 1-4, 1945, (530-535) s. 535; **Bertan Suat/Arık**, K. Fikret: “Kat Mülkiyeti”, Adalet Dergisi Sayı 3, Yıl 40, Mart 1949, s. 315; **Çağa**, Taha: “Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler”, Adalet Dergisi Sayı 5, Yıl 43, 1952, s. 587; **Arda**, Fisun: “Kat Mülkiyeti”, Ankara Barosu Dergisi Sayı 2, Ankara 1973, s. 279; **Seçer**, Yaren: “Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 83, Sayı 5, 2009, s. 2508.

¹⁹ **Ceylan**, Ebru: “İsviçre Medeni Kanununun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri”, İstanbul Barosu Dergisi, Mart-Nisan 2013, Cilt 87, Sayı 2013/2, (s. 146-152), s. 146.

payının olması ve ortak yerlerden yararlanma hakkının varlığı halinde kurulabilir²⁰. Bu tanıma göre de kat mülkiyeti bir yapının belli bir bölümü üzerinde kurulmuş olan bağımsız ve özel bir mülkiyet türü olması sebebiyle niteliği açısından bakıldığında farklı fikirler ortaya çıkmıştır.

Kat mülkiyetini paylı mülkiyetin özel bir türü kategorisine koyan fikre göre; “*tapu kütüğünde her sayfa arsa paylarına ayrılır*²¹. *Sayfalar bağımsız bölümlere değil de arsa paylarına ayrılması sebebiyle kat mülkiyeti kurulacak arsa üzerinde paylı mülkiyetin*²² *parçası olmak suretiyle işlev görür*²³”. Kat Mülkiyetinin bağımsız mülkiyetin bir türü olduğunu savunan görüşe göre²⁴ de; KMK m. 13/II’nin, “*kat mülkiyetinin konusunu oluşturan bağımsız bölümler tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına bağımsız bölümün arsa payı ve anataşınmazın bulunduğu genel kütükteki ada, parsel, pafta, sayfa ve defter numaraları gösterilerek tescil işlemi yapılır*” şeklinde

Paylı mülkiyetin hukuki niteliğini açıklayan görüşlerden biri “*Her bir pay, fiziksel olarak bölünmeye uğramış olan eşyanın belli ve bağımsız bir parçasına isabet etmektedir; diğer bir anlatımla paydaşlardan her biri eşyanın belli bir parçasının sahibidir*²⁵”. Türk Medeni Kanunu hükümlerince de paylı mülkiyetin birden fazla kimsenin maddi anlamda bölünmemiş şeyin tamamına, belli pay oranlarına göre malik olduğu anlaşılmaktadır. Kat mülkiyetinin paylı mülkiyet üstüne inşa edildiği hususu da göz önüne alındığında kanaatimizce baskın olan bu görüşün isabetli görüş olduğudur.

Kat Mülkiyeti bağımsız bölümü, eklentileri, ortak yerlerin müşterek mülkiyetini, arsa payını barındırır²⁶. Kat mülkiyetinin kurulması için bir arsa üzerinde arsa payına sahip olmak

²⁰ **Öktem Çevik**, Seda: Toplu Yapılarda Yönetim, 1. Baskı. On İki Levha Yayınları, İstanbul Temmuz 2010, s. 4.

²¹ **Sungurbey**, İsmet: Medeni Hukuk Eleştirileri, İkinci Cilt, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1970, s. 110 vd.; **Sungurbey**, İsmet: “*Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları*”, Cumhuriyet Gazetesi, Temmuz 1966, Cilt 1, Sayı 2, s. 8.

²² **Yılmaz, Ayla**: Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 1998, s. 4; **Akçura Karaman**, Tuba: “*Bağımsız Bölümün Tahsis Amacı Dışında Kullanımıyla İlgili Genel Esaslar ve Özellikle Mesken Olarak Kayıtlı Bir Bağımsız Bölümün Avukatlık Bürosu Olarak Kullanılması*”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2012, Cilt 8, Sayı 93-94, (s.83-84), s. 84.

²³ **Karahasan**, Mustafa Reşit: Kat Mülkiyeti Hukuku, 3. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 1999, s. 53-55.

²⁴ **Akipek**, Jale G./**Akıntürk** Turgut/**Ateş** Derya: Eşya Hukuku, 2. Baskı Beta Yayıncılık, İstanbul 2018, s. 428.

²⁵ **Saymen**, Ferit Hakkı/**Elbir**, Halit Kemal: Türk Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1963, s. 235.

²⁶ Kat mülkiyeti, bir tek kişinin mülkiyeti ile müşterek mülkiyeti birlikte bünyesinde barındırır. Çünkü, bağımsız bölümler ile eklentilerde tek kişinin mülkiyeti söz konusu iken; anataşınmazın ortak yerleri ve inşa edildiği arsa üzerinde müşterek mülkiyetten bahsedilir. **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 417.

gerekmektedir. Arsa payı ile birlikte ortak yerlerden yararlanma hakkı kat mülkiyetinin bütünüleyici parçaları²⁷ niteliğindedirler²⁸. Kat maliklerine arsa payları ve kendilerine özgülenmiş bağımsız bölümleri ile birlikte mülkiyet hakkı verilmesiyle bu hak klasik mülkiyet hakkından ayrılarak farklı bir niteliğe sahip olmuştur²⁹.

1. Kat Mülkiyetinin Konusu

Kat Mülkiyetinin konusunu, bir arsa üzerinde bulunan tamamlanmış kârgir³⁰ yapı ya da yapıların daire, kat, iş bürosu, dükkân, mağaza, depo, mahzen gibi bölümlerinden başlı başına ya da ayrı ayrı kullanıma elverişli bölümlerde ve taşınmaz maliki veyahut diğer maliklerin, arsa payı ve ortak yerlerin Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre özgülenmiş tüm bağımsız bölümleri oluşturur. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere tamamıyla taş ve de tuğladan yapılmamış olan yapılar üzerinde kat mülkiyetinin kurulması mümkün değildir. Kat mülkiyetinin, arsa üzerinde tek parsel üzerine kurulmasıyla birlikte toplu yapılarda birden fazla imar parseli üzerinde kurulmasında da bir engel bulunmamaktadır³¹.

2. Kat Mülkiyetinin Uygulama Alanı

Türk Medeni Kanunu'na göre binayı arsanın tamamlayıcı bir parçası (mütemmim cüzü) sayarak arza malik olan kimsenin, o arzın altında veya üstünde yapılan ya da dikilen şeylere de malik olacağını kabul etmiştir³². Yapılarda kat mülkiyetinin kurulması için belli koşullar aranmaktadır. Bunlar;

- *Yapı ya da yapılar belli bir arsa üzerinde bulunmalıdır.*

- *Yapıların kârgir olması gerekmektedir.*

- *Yapıların tamamlanmış olması gerekmektedir.*

²⁷ 4721 sayılı TMK m. 684 hükmüne göre; “Bir şeye malik olan kişi, o şeyin tüm bütünüleyici parçalarına da aynı anda malik olur. Bütünüleyici parça, asıl şeyin temel unsuru olup o şey yok edilmediği, zarara uğratılmadığı veyahut veya yapısı değiştirilmediği sürece asıl şeyden ayrılmasına imkan bulunmayan parçadır.” Bütünüleyici parça kavramı ile ilgili geniş bilgi için bkz: **Esener, Turhan/Güven**, Kudret: Eşya Hukuk Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 242-248, 258-263.

²⁸ **Sirmen**, s. 515.

²⁹ Kat mülkiyeti kurulan anayapının bağımsız bölümleri üzerinde bulunan tavan, duvar ve tabanları kat maliklerinin ortak mülkiyeti sayılır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere kat mülkiyeti, dört duvar içerisinde kalan boşluk üzerindeki mülkiyeti ifade eder ve bu yönüyle de klasik mülkiyet anlayışından ayrılır. **Sirmen**, s. 503.

³⁰ “Kârgir: Taş ve tuğladan yapılmış olan anlamında.”, **www.tdk.gov.tr**, (E.T. 24.05.2021).

³¹ **Arslan, İlknur/Kırmızı, Mustafa**: Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında; Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara 2012, s. 806.

³² **Göknar**, Hikmet: Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Sevinç Matbaası, Ankara 1991, s.25-26.

-Yapılarda bulunan bağımsız bölümlerin tümünün kullanılmaya elverişli olması gerekir³³.

C. TARİFLER

1. Ana Taşınmaz, Anayapı, Bağımsız Bölüm, Eklenti, Kat Mülkiyeti, Kat Maliki

a. Anataşınmaz

Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü anagayrimenkul yani anataşınmaz olarak tanımlanır. Anataşınmaz, bağımsız bölümlerden ve ortak yerlerden ve –ve varsa- eklentilerden oluşan bir bütündür³⁴. Bu anlamda anataşınmaz, üzerinde kat mülkiyeti kurulan ya da kurulmuş olan yapı veya yapıların yer aldığı parselden oluşur³⁵.

b. Anayapı

Anataşınmaz üzerinde bağımsız bölümleri kapsayan asıl yapı ya da yapılar yani “*esas yapı kısmı*” anayapıyı oluşturmaktadır. Burada amaç anayapıyı taşınmaz içerisindeki eklentilerden ayırmaktır. Bu kanun hükmü ile bağımsız bölümleri oluşturan asıl yapı³⁶ haricindeki kömürlük, garaj ve diğer eklentilerin³⁷ bağımsız bölümlerden ayrı tutulması sağlanmaya çalışılmıştır³⁸.

c. Bağımsız Bölüm

Anataşınmaz üzerinde “*bağımsız bölüm*” kat mülkiyetinin en önemli kavramının başında gelir. Tümü kargir olan ve tamamlanmış yapının kat daire, dükkân, iş bürosu, depo, mağaza gibi bölümleri üzerinde ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun arsa payı ve anataşınmaz üzerinde bulunan ortak yerlerle ilintili olup, kanun hükümlerine göre düzenlenmiş özel mülkiyetin konusunu oluşturan bölümlerden her biri³⁹ “*bağımsız bölümü*” oluşturur⁴⁰. Bağımsız

³³ Medeni Kanunun da özellikle bütünleyici parça kuralı örselenmeden bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde paydaşlardan her birine münhasır kullanım hakkı sağlamak amaçlı irtifak hakkının tesisine imkân verilmiştir, Ayrıntılı bilgi için Bknz: **Oğuzman**, M.Kemal: “6217 sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kabul Edilmiş midir?” İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 28, Sayı 1, (s.3-19), s. 19.

³⁴ **Tekinay**, s. 10.

³⁵ **Aybay/Sanal**, s. 17.

³⁶ **Tekinay**, s. 11; **Aksan Nar**, s. 32.

³⁷ Taşınmazın bağımsız bölümleri üzerinde yalnızca bir yapının bulunması zorunlu değildir. Bina veya binalar, bağımsız bölüm ya da bölümlerden bir tanesi dahi anayapı olarak kabul edilmelidir. Bknz; **Tekinay**, s. 11.

³⁸ **Aksu**, Alper: Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 5.

³⁹ **Oğuzman**, Kemal: “Kat Mülkiyeti Kanunu Hakkında İsviçre’de ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi”, İHFM., C. 25, S. 1-4, 1960, s. 133-192 (**Oğuzman**, Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi).

⁴⁰ **Aybay/Hatemi**, s. 221, 224; **Ayan**, s. 458; **Germeç**, s.71; **Şengül Mehmet**: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2011, s. 193.

sız bölümlerin tahsis edildiği kullanım amaçlarına göre, kat mülkiyetine elverişli olup olunmadığına bakılır. *Örneğin*; bir depoda tuvalet olması zorunlu tutulmazken, bir dairede tuvalet olması zorunludur⁴¹.

d. Eklenti

Bir yapının içinde veya dışında bağımsız bölüme ayrılmış olup bağımsız bölümün bütünleyici eklerini oluşturan kavrama “*eklenti*” denir⁴². Bağımsız bölümün içinde bulunan kömürlük, su deposu, elektrik, garaj, havagazı ya da su saati yuvaları eklenti kabul edilmeyerek bağımsız bölümün bütünleyicisi parçası sayılmıştır⁴³.

Bir bağımsız bölümün birden fazla eklentisi olabilir. *Örneğin*; bağımsız bölümün garaj veya kömürlük gibi eklentileri bulunabilir. Bununla birlikte eklentinin birden çok bağımsız bölüme özgülenip özgülenmeyeceği⁴⁴ konusu öğretide tartışmalıdır⁴⁵. Kanunun, “*yapının içinde veya dışında olup bağımsız bölüme ayrılmış olup ve bağımsız bölümün bütünleyicisi olanı...*” hükmüne bakıldığında, uygulamada eklentinin sadece bir bağımsız bölüme değil de iki hatta daha fazla bağımsız bölüme özgülenebileceği mümkün görülmüştür. Öğretideki bu görüşe karşı⁴⁶ bir eklentinin birden çok bağımsız bağlanabileceği ilişkin görüşler de ileri sürülmektedir⁴⁷.

⁴¹ **Yıldırım**, Neslihan: *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2011, s. 1; **Ertaş**, s. 414.

⁴² KMK m.2/a maddesinde yer alan eklenti kavramı ile TMK m.686’da yer alan eklenti kavramı birbirini karşılamamaktadır. TMK m.686 hükmüne göre “Eklenti, asıl şey malikinin isteğine göre, korunması, işletilmesi, ya da yararlanabilmesi adına asıl şeye tahsis edilmiş ve kullanılması sırasında bir şekilde asıl şeye bağlı kılınmış olan taşınır maldır”. TMK m.686 madde hükmüne göre eklentiler sadece taşınır mal olabilmektedir. KMK m.6’a göre ise eklenti kömürlük, garaj, elektrik, su deposu, tuvalet olabilmektedir. Verilmiş olan bu örneklerden de anlaşılacağı üzere belirtilmiş yer ve şeylerin birçoğu taşınır mal olmayıp, bu şeylerin asıl şeye bağlanması şartı da aranmamıştır. Bu sebeple KMK m.2/a ve TMK m.686’da açıklanan eklenti kavramları örtüşmediği için aynı anlamı karşılamamaktadır.

⁴³ **Özkan**, Hasan: *İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı*, Seçkin Yayınevi, Ankara 1975, s. 34, **Koru**, Mehmet: *Kat Maliklerinin ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı*, Ankara 1987, s. 38.

⁴⁴ Arpacı’ya göre her bir bağımsız bölüm için ayrı eklenti yapılamama durumlarında bir eklenti birden fazla bağımsız bölüme özgülendiği takdirde önemli bir ihtiyacı karşılayacağından ötürü kanunun bu hususa imkân verecek şekilde değiştirilmesi isabetli bir düzenleme olacaktır. Bknz; **Arpacı**, Abdulkadir: *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Temel Yayınları*, İstanbul, 1996, s. 28.

⁴⁵ **Karahasan**, s. 64.

⁴⁶ **Arpacı**, s. 21.

⁴⁷ **Tekinay**, s. 11; **Odyakmaz**, A. Nevzad; *Son Değişiklikleriyle Gerekeçeli- Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı*, Genişletilmiş 4. baskı, Evrim Yayınevi İstanbul 1990, s. 180.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre eklentilerin kat mülkiyeti kütüğünde bulunan beyanlar hanesine kaydedilmesine karşın; fiilen kullanılmasına rağmen beyanlar hanesine kaydedilmeyen yer ya da şeylerin eklenti olarak sayılmayıp ortak yer⁴⁸ niteliğinde sayılması gerekmektedir⁴⁹. Çünkü kanun koyucu eklentilerin beyanlar hanesine kaydedilmesini eklentinin kurucu unsurlarından sayarak bu hususu zorunlu tutmuştur⁵⁰.

e. Kat Maliki

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2/a'ya göre kat mülkiyeti hakkına sahip olan kimselere “*kat maliki*” denir. Kat maliki, anataşınmaz üzerinde ortak mülkiyet hakkının karşılığı olarak kat mülkiyeti hakkına sahiptir. Bu sebepten ötürü kat maliki adıyla anılmaktadır. Kat mülkiyeti ile ilgili istemler, haklar, borçlar ve sorumluluklar ile kat mülkiyeti düzenini işleten ve yürüten kararlar KMK hükümleri gereğince kat malikine bağlı olarak düzenlemiştir⁵¹.

f. Arsa Payı

Bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyeti kurulduğu esnada⁵² değer⁵³ ile orantılı şekilde ana binanın üzerinde bulunan arsada, müşterek mülkiyet hükümleri doğrultusunda özgülenen ve ortak giderlere katılım oranının belirlenmesinde ölçü olan paya “*arsa payı*” denir.

g. Sözleşme

Kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulması için gerekli olan senede “*sözleşme*” denir (KMK m. 2/e). Anataşınmaz ile ilgili gerekli olan her şey sözleşme de belirtilmelidir. Sözleşme kanun hükmüne göre resmi senet vasfındadır. Sözleşme, kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının kurulması sırasında tapu memuru tarafından düzenlenen ve anataşınmazın maliki veya ortak maliklerin bu konudaki ortak istençlerini içeren resmi senedi tanımlamaktadır⁵⁴.

⁴⁸ Kömürlük, garaj, depo vs.. yerlerin eklenti olduğunu iddia eden malik bu hususu ispat etmekle yükümlüdür. **Tekinay**, s. 16.

⁴⁹ **İnal**, Nihat: Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi, Güncellenmiş 5. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2020, s. 32; **Şengül**, s. 363.

⁵⁰ **Çeliker**, Gönül: Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2012, s. 10; **Ertaş**, Şeref: Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006, s. 415.

⁵¹ **Aybay/Sanal**, s. 21; **Germeç**, s. 73-74.

⁵² Kat irtifakı kurulup henüz kat mülkiyetine geçilmeden hemen önce arsa payının devredilip noter tarafından düzenlenen satış vaadinin konusunu oluşturması mümkündür. **Sanrı Arslan**, s. 16.

⁵³ Bağımsız bölümün değeri tespit edilirken, büyüklükleri ve konumları esas alınır. (KMK m. 3/2, 12/1-a), **İnal**, Nihat: Apartman, Site, Toplu Konut, Devre Mülk Yönetimi, Güncellenmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s. 99,

⁵⁴ **Germeç**, s. 76.

2. Ortak Yerler ve Kullanma Hakkı

Anataşınmazın bağımsız bölümlerinin dışında kalan kat maliklerinin ortaklaşa kullanma ya da yararlanma hakkının buldukları yerler kanunda “*ortak yerler*” olarak nitelendirilmiştir. Bağımsız bölümün dışında kalan yerler olarak nitelendirilmiş olsa dahi bağımsız bölümün içinde de ortak yerlerin varlığını kabul etmek gerekir⁵⁵. Örneğin; bağımsız bölümün dış duvarları gibi, bağımsız bölümün içinde kalan taşıyıcı nitelikteki bölme duvarları⁵⁶ da işlevi gereği ortak yerlerden sayılmaktadır⁵⁷.

Bağımsız bölüm maliklerinin en az beşte dördünün yazılı rızası anataşınmazın ortak yerleri üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulması ya da tek elde kullanıma yer verilmesi bu konudaki uyumsuzlukların nedeni olarak ortaya çıkmaktadır⁵⁸. Kat malikleri bir yeri (niteliğine uygun olması kaydıyla) yalnızca bağımsız bölümlerden birine özgülenmiş ve özgülenen bağımsız bölüm kat malikinin o yerden yalnızca kendisinin yararlanması durumunda, o yer eklenti olarak nitelendirilecektir⁵⁹.

3. Kat İrtifakı ve Kat İrtifakı Sahibi

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerince yapılan veya ileride yapılacak olan bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde yapı tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine çevrilmek üzere arsa maliki ya da paydaş maliklerce kat irtifakı kurulabileceği bildirilmiştir⁶⁰. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak türüdür (KMK m. 3). Bu nedenle anataşınmazda arsa payı olan malik aynı zamanda kurulmuş olan kat irtifakı hakkına da sahip olacaktır.

D. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNİN NİTELİĞİ

1. Kat İrtifakı Niteliği

Kat irtifakı ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere düzenlenmiş kat mülkiyetinin ön koşulu niteliğinde olan bir kuruluştur. İrtifak sahipleri ileride kat mülkiyetine çevrilecek olan

⁵⁵ Karahasan, s. 66.

⁵⁶ Öktem Çevik, s. 46.

⁵⁷ Rezaki, Sait/Germeç, Mahir Esen: Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Turhan Kitabevi, Ankara 1999, s. 79.

⁵⁸ Rezaki/Germeç, s. 79.

⁵⁹ Bir yerin eklenti olup olmadığını tespit etmek için ilk olarak kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine bakılması gerekmektedir. Bir bağımsız bölüme özgülenmiş olan eklenti, bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğünde bulunan beyanlar hanesine kaydedilir (KMK m.6/f.2). Eklentilerin beyanlar hanesine kaydı zorunlu bir işlemdir. Beyanlar hanesinde yerin eklenti olduğuna dair bir kayıt olmaması halinde o yer eklenti değil de ortak yer olarak adlandırılmalıdır. Aynı yöndeki görüş için bkz; Özmen, Saba: “Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1990/1, S.1 (s. 73-87), s. 78-79.

⁶⁰ Germeç, s. 58.

yapının zamanında tamamlanabilmesi için diğer paydaşlara yapma borcu yükler. Yani kat irtifakı ilerde kat mülkiyetine çevrilmek üzere bağımsız bölümler üzerinde kurulmuş olup arsa payı maliklerinin haklarını korumayı amaçlamaktadır⁶¹.

2. Kat Mülkiyetinin Niteliği

Arsa üzerinde bulunan anataşınmazın kullanım şekli kanunda tadadi olarak belirtilen, ayrı ayrı, başlı başına kullanıma elverişli bağımsız bölümler üzerinde kurulmuş olan kat mülkiyetinin, maliklere arsa payı ve bağımsız bölümleri arasında sıkı bir mülkiyet hakkı tanınması ile klasik mülkiyet hakkından ayrılarak farklı bir nitelik kazanır⁶². Anataşınmazın bulunduğu arsa üzerinde arsa payına sahip olmaksızın bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz⁶³. Kat mülkiyeti miras yoluyla geçemeyeceği gibi, arsa payı ve ortak yerlerden yararlanma hakkından ayrı olarak da devredilmez (KMK m. 5/I).

Kat maliki veya kat irtifakı sahiplerinin bağımsız bölümleri ve anagayrimenkul üzerindeki hakları kendi bağımsız bölümüne tahsis edilen arsa payı ile bağlantılıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesine göre; *"kat mülkiyetine konu anayapının bağımsız bölümlerinin her biri kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan kat mülkiyetine geçilmesi halinde ise, tescil tarihinde belirlen değer ile oranlı tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esasları doğrultusunda açıkça gösterilmesi ile birlikte kurulur."* Arsa paylarının bağımsız bölüm değerleri ile oranlı tahsis edilmemesi durumunda malik veya malikler ya da irtifak hakkı sahiplerince arsa payının yeniden düzenlemesi talebiyle mahkemeye başvurabilir⁶⁴.

Anataşınmaz üzerinde kat mülkiyetine bağlanmış ya da lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılmayacaktır (KMK m. 5). Örneğin; bir anataşınmazın paylarının toplamı 200 ise, 170 payı bağımsız bölümlere bölüştürülüp 30 pay dışarıda bırakılmayacaktır. Arsa payının önemi, anataşınmaz üzerinde kat malikleri arasında özel bir anlaşma olmadıkça yapı üzerindeki yapılacak tüm eylemler⁶⁵ arsa payına göre belirlenmesinden gelir.

⁶¹ Kanun koyucu, kat irtifakını arsa üzerindeki paydaş olan maliklerin, yapılacak ya da yapılmakta olan yapının bağımsız bölümlerinde ilerde kat mülkiyeti kurulacağını tapu kütüğüne şerh vermeleri hususunu bir şart olarak sapsaydı, hukuki niteliği belli olmayan kat irtifakı için aynı hak tipine gerek duyulmazdı. **Aybay/Sanal**, s. 91-92.

⁶² **Tekinay**, s. 7; **Sirmen**, s. 503.

⁶³ **Ertas**, Şeref: Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, s. 19.

⁶⁴ Yargıtay, 20. HD. Esas No: 2019/2665, Karar No: 2019/4601 Tarih: 28/06/2018. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. HD. Esas No: 2018/3595, Karar No: 2018/2016 Tarih: 21.10.2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁶⁵ Yönetici atanması, merkezi sistemli ısıtmanın doğalgazlı bireysel sisteme geçmesi, kapıcı giderleri gibi.

II. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI VE SONA ERME ŞEKİLLERİ

A. KAT İRTİFAKI

1. Kat İrtifakının Unsurları

Kat irtifakı, kanun içinde sistematik bir düzenlemeye sahip değildir ve bu durum *kat irtifakı öğretisinin* oluşmasında güçlük yaratan bir etken olmuştur⁶⁶. Kat irtifakının TMK ve 6098 Türk Borçlar Kanunu⁶⁷ hükümleri ile çözümlenmeyen hususlarının KMK de özel hükümlerle belirlenmesi gerekli bir düzenleme olmuştur. Özmen'e göre; "*Kat irtifakına ilişkin düzenlemelerin amacı, bağımsız bölümlerin yapının henüz tamamlanmaması nedeni ile oluşmadığı ve kat mülkiyetine geçilmediği dönemde bir birlik ilişkisi içinde olan hak sahiplerinin çatışan menfaatlerini düzene sokmaktadır*"⁶⁸.

Kat irtifakının kurulması için aranan şartlardan biri "*tamamlanmamış*" olmasıdır. Kat irtifakı kat mülkiyetinden farklı olarak tamamlanmış yapı üzerinde kurulamazken; fiilen tamamlanmış olsa dahi yapı kullanım izni alınmamış yani hukuken hala tamamlanmamış sayılan tüm yapılar üzerinde kurulabilir⁶⁹.

2. Kat İrtifakının Kurulması

Yapılan ya da ileride yapılacak olan yani tamamlanmamış yapılarda kurulabilir tanımı ile kat irtifakı kat mülkiyetinden ayrılmaktadır. Ancak ikisinin benzer özelliklerinden biri kuruluş şekilleridir. Kat irtifakının kurulmasını⁷⁰ arsa payı üzerinde tek malikin olması halinde o malik tarafından paylı mülkiyete de paylı malik kişileri tarafından istenebilir⁷¹. İlgili tapu dairesi belge ve talebin kanuni şekillerine uygun olduğu tespitinden sonra resmi sözleşmeyi düzenler. Düzenlenen sözleşme tescil talebi kabul edilerek kat irtifakı kurulması istenen arsanın bağlı olduğu kütüğün hanesine yapılır. Bağımsız bölüm olarak ayrılması istenen pay sahibi ve arsa payı da

⁶⁶ Özmen, Saba: Kat İrtifakı, Yaklaşım Yayınları, Ankara 1997, s. 322.

⁶⁷ Resmi Gazete: Tarih: 04.02.2011, Sayı: 27836.

⁶⁸ Özmen, s. 63.

⁶⁹ Gökalp, Şerafettin: Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat- Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 17; Aybay/Sanal, s. 30.

⁷⁰ Toplu yapılar üzerinde kat irtifakının kurulması şekilleri için ayrıntılı bilgi için bkz; 16.08.2008 tarih 26969 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılan "*Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik*" m.7-8.

⁷¹ Paylı malikler kat irtifakının kurulması için oybirliği ile karar alamadıkları durumda, anataşınmazın üzerinde kat irtifakının kurulması için dava açamamakla beraber paylı mülkiyetten bir nevi bağımsız ve ferdi bir mülkiyet öngören kat irtifakına geçilmesi yönünde alınmış olan hakem kararlarının da mahkeme tarafından onanması hukuka aykırılık teşkil edecektir.

yine kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. Kanun hükmünde elbirliğiyle mülkiyet olan durumlar için bir madde düzenlenmemiştir. Ancak TMK m. 702 vd. hükümleri uyarınca hak sahipleri oybirliğiyle kat irtifakını arsa üzerinde kurulmasını isteyebilir. Lehine kat irtifakı tesis edilmiş bir arsanın ileride kat mülkiyeti kurulması ile paylarının bağımsız bölümlerine tahsis edilmesi ile birlikte bu bölümlerin numaraları ve eklentiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmelidir⁷².

3. Kat İrtifakının Tescili

Kat irtifakı, arsa maliki ya da maliklerinin var ise bütün paydaşların ortak kararı⁷³ ile tapu idaresine başvurma koşuluyla kurulur. Kat irtifakının kurulmasının bir diğer şekli de KMK m.10'da belirtilen koşullar ile birlikte yüklenicinin istemiyle kurulma şeklindedir. Yapının projeye uygun tamamlanmadığı ve paydaşların oybirliği sağlayamadıkları veya imar mevzuatına aykırı ve proje değişikliği de mümkün olmadığında kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir yapı bulunmadığı⁷⁴ durumunda mahkemeye başvurarak hâkim kararıyla kat irtifakının kurulması mümkün değildir⁷⁵.

4. Kat İrtifakının Sona Ermesi

Kat Mülkiyeti Kanunu m.49'da kat irtifakının sona erme şekillerini düzenlemiştir. Kat irtifakından kat mülkiyetine geçilmesi KMK m.3/3 hükmünce kat irtifakı sahiplerinden birinin talebi ile de söz konusu olabilir⁷⁶. Her kat irtifakı sahibi KMK m. 3/3 hükmünce kendilerine

⁷² Kat irtifakının kurulması aşamaları, kat irtifakının kurulmasına ilişkin sözleşme örneği ve tescil istem belgesi örnekleri için bkz.; **Saruhan** Haluk: 5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018, s. 81-84.

⁷³ Kat irtifakının kurulması istemi için tüm maliklerin ortak kararı ile birlikte tapu idaresine başvurmaları veya KMK m. 10/7'ye göre kat mülkiyeti her ne kadar hakim kararı ile kurulabilse dahi, kat irtifakı bu yol ile kurulmaz. Ayrıntılı bilgi için bkz: **Germeç**, 2389.

⁷⁴ **Germeç**, s. 240.

⁷⁵ Ancak KMK Ek m. 4 uyarınca "Beş ya da daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak sebebiyle bir araya gelerek bir arsa edinilmiş olması ve pay sahipleri arasından en az beşte dördü kat irtifakına geçiş konusunda alınan karara uymadığı hallerde, karara uymamış olan pay sahiplerinin gayrimenkul üzerindeki paylarının iptaline karar verilerek bu paylar, istem olması ile diğer pay sahipleri adına tescili işlemi sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlar uygunluğu halinde karar verilir; a) Müşterek olarak edinilmiş gayrimenkulün yukarıdaki sebepler ile edinildiğinin ispat edilmiş olması, b) Müşterek maliklerin yukarıda sayılan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına ya da bu hususla alakalı yükümlülükler için noter tarafından yapılan tebligata rağmen iki ay içerisinde uyulmadığı takdirde c) Karara uymamış olan müşterek maliklerin pay oranları mahkeme tarafından tespit edilip rayiç bedelinin mahkeme vizesinde depo edilmesi" gibi belirtildiği hallerde, hakim müdahalesi istenerek kat irtifakının mahkeme kararı ile kurulması gerçekleştirilebilir. **Ayan**, s. 477-478.

⁷⁶ **Cihan**, s. 132.

tanınan bu yenilik doğurucu hak ile kat mülkiyetine geçiş talep ederek kat irtifakının sona ermesini sağlayabilirler⁷⁷. Kanun hükmünde bu husus için yapının yapı kullanım izninin alınmış olması şartı belirtilmiştir.

Kat irtifakı; paydaşların hepsinin ya da tek malikin olduğu durumlarda o malikin, yazılı talebi doğrultusunda kat irtifakına ait olan kayıt silinir. Kat İrtifakına konu olan arsasının tamamen yok olması⁷⁸ ya da üzerine yapı inşa edilemeyecek hale gelmesi veya bir kamulaştırma yapılması halinde kat irtifakı kendiliğinden sona erer. Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre yapı ya da yapılar yapılmış ve bitirilmiş ise kanun hükmü uyarınca hâkime başvurarak yargı yoluyla kat irtifakının sona erdirilmesini sağlama olanağı yoktur⁷⁹.

Kanunda belirtilen beş yıllık süre içerisinde yapı yapılmamış ya da yapımına başlanmış olsa dahi tamamlanmamış ise maliklerden her birinin hâkime başvuru hakkı doğar⁸⁰. Malikin hâkime başvuru istemi iki sebepten dolayı olabilir: ilk istem, hâkimin yapıya başlanması ve tamamlanması sebebiyle süre vermesi, ikinci istem ise, kat irtifakının sona ermesi talebidir. Sulh hâkimi gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek duruma göre kat irtifakının sona ermesine ya da belli bir süre için daha uzatılmasına karar verir. Hâkim, yapının tamamlanabileceği konusunda kanaat oluşturursa bu süre hâkim kararı ile uzatılabilir. Beş yıllık süre dolmasına rağmen kat irtifakı kendiliğinden sona ermez⁸¹. KMK m. 49/3'e göre irtifak sahiplerinden birinin talebi üzerine hâkim kat irtifakı sonlandırabilir⁸² ya da süre vererek uzatılmasına karar verebilir. Beş

⁷⁷ KMK m. 3/3 de yapılan bu düzenleme ile kat mülkiyetine geçiş isteminde, kat irtifakı sahiplerinden birinin, diğer kat irtifakı sahiplerini de temsil edebileceği hususu öngörülmüştür. **Özmen, Etem Saba/Vardar Hamamcioğlu**, Gülşah: Kat İrtifakı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, Ekim 2017, s. 408.

⁷⁸ Kat irtifakı kurulmuş olan arsanın sel, deprem, toprak kayması gibi sebepler ile yok olmasa veya imar mevzuatından kaynaklı sebeplerle üzerinde artık yapı yapılabilir niteliği kalmaması durumudur. **Germeç**, s. 1182; **Özmen/Vardar Hamamcioğlu**, s. 408.

⁷⁹ **Germeç**, s. 1184.

⁸⁰ KMK m. 49/3'e göre kat irtifakına konu olan arsa üzerinde irtifakın kurulması sırasında belirtilen plana uyulmayıp beş yıl içinde yapının yapımına başlanmaz ise maliklerden birinin talebi ile sulh hakimi gerekli gördüğü takdirde ilgilileri dinleyip, duruma göre kat irtifakının sona ermesine ya da belirli süre için uzatılmasına karar verebilir. Bu süre talep halinde tekrar uzatılabilir., Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/11230, Karar No: 2016/4068, Tarih: 09/03/2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁸¹ Anataşınmaz üzerindeki yapı doğal afet ile yıkılmış olması, kanun hükmüne göre arsanın tamamen yok olması ya da arsa üzerinde yapının yapılmasına olanak kalmadığı hallerde dahi kat irtifakı kendiliğinden sona ermez. **Germeç**, s. 1182.

⁸² Kat irtifakına konu arsa üzerindeki yapının, bilirkişi raporu doğrultusunda tamamlanabileceği saptanmış ise, kat irtifak sahiplerine yapının tamamlanması için uygun bir süre verilip ve bu süre bitiminde yapının tamamlanmaması halinde kat irtifakının kaldırılarak, kat irtifakı kaydının tapu kütüğünden silinip arsa payları ortak mülkiyete dönüştürülmelidir. Yargıtay 18. HD. Esas No: 2014/164, Karar No: 2014/2699, Tarih: 18/02/2014 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

yıllık süre dolduğunda, kat irtifakının belirsiz süre uzadığını kabul etmek gerekir⁸³. Bazı yazarlara göre kat irtifakı sahiplerinin, beş yıllık sürenin başlama tarihini kendi aralarında kararlaştırıp belirleme imkânına sahip olduğunu belirtir⁸⁴.

Hâkim yapının yapımına başlanması ve belli bir aşmaya gelmiş olması durumunda, beş yıl geçmiş⁸⁵ bulunmasına karşın, istemi reddedip yapının tamamlanmasına olanak sağlamak için uygun bir süre tanıyabilir⁸⁶. Bu süre bitiminde hakimin takdir ettiği müddetçe yapının tamamlanması için ek süre vermesinde de bir engel bulunmamaktadır⁸⁷.

B. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

Kat mülkiyetinin kurulması⁸⁸ için öncelikle kârgir bir yapının olması şarttır. Anataşınmazın bölümlerinin yalnızca belli bir kısmında kat mülkiyeti kurulamaz iken; bağımsız bölümler üzerinde ayrı ayrı kat mülkiyeti kurulabilir. Bu duruma bir istisna getirilmiştir. KMK m. 10/III'e göre; *“Aynı katta olup aynı türde bitişik olan bağımsız bölümler ya da yapının ekonomik olarak tek bağımsız bölüm şeklinde kaydedilmesi bu kuralın istisnasını oluşturmaktadır.”* Ayrıca otel, ticaret ve iş yeri gibi iktisadi açıdan ya da kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok kat veya bölüm, kat mülkiyeti kütüğüne tek bir bağımsız bölüm olarak geçirilebilir⁸⁹.

Kat mülkiyetinin kurulması için olması gereken diğer şartlar ise; yapının *“tamamlanmış”* olması ve de yetkili kurumlardan yapı için *“yapı kullanma izin belgesinin”* alınmış olması gerekmektedir. Şartlar sağlandıktan sonra kat mülkiyetinin kurulması istemi doğrudan talep edilebilir.

⁸³ Tekinay, s. 60.

⁸⁴ Pulak, Tahsin Murat: Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s.640

⁸⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu m. 49'a göre beş yıllık süre dolmadan açılan kat irtifakının sona erdirilmesi istemli davanın süre yönünden reddi gerekmektedir., Yargıtay 18. HD., Esas No: 2014/245, Karar No: 2014/4921, Tarih: 17/03/2014 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁸⁶ Germeç, s. 1184.

⁸⁷ Kat irtifaklı yapının durumu uzman bilirkişi tarafından tespit ettirilerek projesine uygun olarak tamamlanmasının mümkün olup olmadığı tespit edilmeli, mümkün olduğu takdirde yapının tamamlanmasını isteyen tarafa mahkemece uygun bir ek süre verilip bu sonuca göre hüküm kurulmalıdır., Yargıtay 18. HD., Esas No: 2014/13729, Karar No: 2015/1764, Tarih: 10/02/2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁸⁸ Kat mülkiyetinin kurulması için bkz; 14/11/2007 tarihli ve 26714 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” m. 5 ve Toplu yapılar üzerinde kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin hususlar için bkz; 16.08.2008 tarihli ve 26969 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılan “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik” m. 6, 8.

⁸⁹ Aybay/Hatemi, s. 220.

1. Kat Mülkiyetinin Kurulması İçin Zorunlu Belgeler

Tapu idaresine verilmesi zorunlu belgeler mimari proje⁹⁰ ve yapı kullanma izin belgesi, ayrıca bağımsız bölümlerin kullanma tarzına uygun şekilde hazırlanmış olan ve kat mülkiyetinin kurulmasını isteyen malik ya da maliklerce imzalanmış yönetim planıdır. Kat mülkiyetinin kurulmasını istemeye yetkili kişiler KMK m. 12’de yazılı olan belgeleri doğrudan tapu idaresine vermeleri gerekmektedir.

2. Sözleşme Ve Tescil

Kat mülkiyetinin kurulmasını talep edilmek için iradeyi yansıtan belge niteliğinde olan resmi sözleşme hukuki niteliği TMK m. 706’da sözü edilen “*mülkiyet devri borcunu doğuran sözleşme*” gibidir⁹¹. Sözleşmede, anataşınmazın niteliği, malikleri, bağımsız bölümlerin her biri için ayrılan arsa payı, proje, planlar ve yönetim planı tarihi, ortak yer ve eklentiler, hangi bağımsız bölümün hangi paydaşa tahsis edildiği, hakların kütük sayfasına ne şekilde aktarılacağı ve bunlar dışında paydaşların istedikleri ve yazılma olanağı bulunan tüm hususların bulunması gerekir⁹².

Resmi sözleşme düzenlenince, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi sırasında kat irtifakının kaydedildiği kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anataşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütük sayfasındaki hanesine -bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir- yazılarak sayfa anataşınmazın leh ve aleyhine kurulacak irtifak hakları haricindeki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetinin konusunu oluşturan bağımsız bölümler, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına bu bölüme bağlı arsa payı ve anataşınmazın kayıtlı olduğu genel kütükteki pafta, parsel, ada, defter ve sayfa numaraları, gösterilerek tescil edilir(KMK m.13/2)⁹³.

3. Kat Mülkiyetinin Kuruluş Yolları Ve Tapuya Tescil İşlemleri

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 10 kat mülkiyetinde tescil işleminin genel kuralını belirtmiştir. Tapu memuru tarafından düzenlenmiş resmi sözleşmeye göre veya mahkeme kararı ile tescil

⁹⁰ Dış cephe ve iç bölmeleri, bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri, bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve bir bağımsız bölümün konum ve büyüklüğüne göre hesaplanmış olan değerlerine oranlı arsa payları ve bunların birden başlayıp sıra ile numaralarını net bir şekilde gösteren inşaat planıdır.

⁹¹ **Aybay/Hatemi**, s. 222.

⁹² **Göknar**, Hikmet: Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbikatı, Kardeş Matbaası, Ankara 1966, s. 51.

⁹³ Bu şekilde bağımsız bölümlerden her biri kendi başına bir taşınmaz niteliği kazanarak kütük ve bölümün onaylanmış planında bulunan numarayı alır. Bkz: **Germeç**, s. 228.

işlemi gerçekleşir. KMK da aksi bir hüküm bulunmadığı sürece kat mülkiyetinin tescili için genel hükümler esas alınır (KMK m. 11/I).

a. Kat Mülkiyetinin Sözleşme ile Kurulması

Resmi sözleşme, anataşınmazın malikleri veya noter tarafından hazırlanmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmesine⁹⁴ dayalı yüklenicinin imzalayıp dilekçenin bir nüshasını tapuya vermesi ya da talep etmesi halinde tapu memurunca düzenlenir. KMK m. 12/a-b’de belirtilen belgeleri kat mülkiyetinin kurulması için eksiksiz olarak tamamlayan malikler anataşınmazın bulunduğu yerdeki tapu idaresine başvurabilmektedir.

b. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı İle Kurulması

Doktrinde; KMK ile belirlenmiş olan kat mülkiyeti, paylı mülkiyet ilişkisinde özel taksim engeli olarak gösterilmekte ise de KMK m. 7/I hükmü olmasaydı bile, KMK sistemi içinde sürekli amaca tahsis sebebi ile TMK m. 698 gereği müşterek mülkiyete son verme hakkının engellenebileceği açık düzenlemede pratik bir öneminin olmadığı vurgulanmaktadır⁹⁵.

Mahkeme kararı ile paylı veya iştirak halinde mülkiyete konu taşınmazda kat mülkiyetinin kurulması için KMK 10/V fıkrasına göre; ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, açılan davada aynen taksim veya kat mülkiyeti kurularak ortaklığın giderilmesinin talep edilmiş olması, ortaklığın giderilmesi istenen taşınmazın kat mülkiyeti kurulmaya elverişli olması, her paydaşa ya da mirasçıya en az bir bağımsız bölüm tahsisinin⁹⁶ mümkün olması⁹⁷ ve KMK m.12 de sayılan belgelerin tamamlanması şartları aranmaktadır⁹⁸.

Mahkeme kararı ile kat mülkiyetinin kurulmasına dair kararın doğurduğu sonuç ve kararın niteliği üzerinde öğretide görüş birliği yoktur. Bir görüşe göre; mahkeme kararı ile kat

⁹⁴ Kat mülkiyetinin kurulması için irade beyanını yansıtan belgedir. Bu sözleşme ile vaatte bulunan taraf kat mülkiyeti kurma borcu altına girmiştir. Sözleşme sadece bir kişinin taraf olmasıyla da düzenlenebilir. **Aybay/Hatemi**, s. 222.

⁹⁵ **Tufan**, Ögüz: Müşterek Mülkiyette Taksim Engelleri, 1. Baskı, Alfa Basım İstanbul 1995, s. 125.

⁹⁶ Paylı taşınmaz üzerinde ortaklığın giderilmesi için, paydaşlar arasından en az birinin talebi, taşınmaz üzerinde bulunan yapının kargir olması ve imara uygun şekilde tamamlanması, paydaşlardan her birine en az bir bağımsız bölüm düşmüş olması, m.12 hükmü uyarınca gerekli belgelerin tamamlanması ve bağımsız bölümlerin ayrı ayrı kullanılmaya elverişli olması gerekmektedir. Bkz: **Germeç**, s. 181.

⁹⁷ **Tekinay**, s. 35.

⁹⁸ **Karahasan**, s. 207.

mülkiyetinin kurulmasına dair karar, kurucu karar niteliğinde⁹⁹ iken; başka bir görüşe göre tahsis talebi yenilik doğuran bir hakkın kullanılması olarak kabul edilmektedir¹⁰⁰.

aa. Kat Mülkiyetinin İzaleyi Şüyu Davası Kurulması:

Kat Mülkiyeti Kanunu taşınmazla ilişkin paylaşma davasında mirasçılardan ya da paydaşlardan birinin talep etmesi üzerine hâkimin kat mülkiyeti kurulmasına karar verebileceğini hükme bağlamıştır. Kat mülkiyetinin kurulmasına engel olamayan bir anataşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açılması durumunda mirasçılardan ya da ortak maliklerden herhangi birinin paylaştırmanın kat mülkiyeti ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını istemesi halinde hâkim gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesine karar verip bağımsız bölümlerin ayrı ayrı paylar denkleştirilmek suretiyle tahsis edilmesine hükmedebilir¹⁰¹.

bb. Kat Mülkiyetinin İfa Davası İle Kurulması

Kat malikleri kat mülkiyetinin kurulmasını istedikleri sırada düzenledikleri resmi senet ile ilgili sözleşmede tescil taleplerini saklı tuttıkları takdirde tescil talebinde bulunma yükümlülüğüne aykırı davranan maliklere karşı ifa davası açma hakkına sahiptir. Fakat KMK m.10/5-f'ye göre müşterek olan maliklerin birbirlerini kat mülkiyeti kurulması istemi nedeniyle zorlama hakları bulunduğundan maliklerin birbirlerini taahhütte bulunmalarının uygulamada pek işlevi olmamaktadır.

4. Kat Mülkiyeti Kütüğü

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 11'e göre kat mülkiyeti ve de kat irtifakı Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak olan kütüğe tescil olmalıdır. 5711 sayılı kanun değişikliğinden önce kat mülkiyeti kütüğüne yalnızca kat mülkiyeti tescil edilmekteydi. Kat irtifakları tescili ise irtifak haklarının genel hükümleri esas alınarak yapılmaktaydı. Yapılan değişiklik ile kat irtifaklarının da aynı kat mülkiyeti gibi tescil edilmesi kat irtifakı kurulan her bağımsız bölümün ayrı bir sayfaya tescilinin saklanması sağlanmıştır¹⁰².

⁹⁹ Bertan, Suad: Ayni Haklar, Cilt 1, Ankara 1976, s. 413, 414.

¹⁰⁰ Tekinay, s. 35.

¹⁰¹ Sirmen, s. 495.

¹⁰² Bkz: 634 sayılı KMK m.11'i değiştiren 14.1.2007 gün ve 5711 sayılı Yasa Değişikliği 4. madde ve gerekçesi.

C. KAT İRTİFAKININ KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 49’da kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesiyle ilgili bir düzenleme yapılmamış olsa dahi bu hususun kat irtifakını sona erdiren sebepler arasında sayılmaması asla bir eksiklik ya da isabetsizlik olarak görülmemelidir¹⁰³. Kanun koyucu bu hususu düzenlemeye gerek görmeyerek kat irtifakı kavramının kurumsal anlamda geçiciliği ve amaçlanan kat mülkiyetine geçişi bu hususun düzenleme konusu yapılmasına gerek bırakmayacak kadar açıktır¹⁰⁴.

Kat irtifakının, kat mülkiyetine çevrilmesinin talep edilebilmesi¹⁰⁵ kat irtifakının tesciline ilişkin resmi senede ve ayrıca KMK m. 12 hükmünde zikredilen belgelere dayanarak ilgilidarece yapı kullanım izin belgesi verilmesinden itibaren altmış gün içerisinde, ilgili tapu dairesine gönderilmesiyle, tapu dairesi kat mülkiyetine geçişi sağlar ve böylelikle de kat irtifakı sona ermiş olur¹⁰⁶.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 10’a göre 15.02.2018 gün ve 7099 sayılı Yasa ile eklenen beşinci fıkrada öngörülen koşullar çerçevesinde kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olan yüklenicinin istemi üzerine de ilgili idarece kat mülkiyeti tesis edilebilecektir¹⁰⁷. Yani kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi istemi kat irtifakı hakkına sahip maliklerce ya da yüklenicinin talebi ile yapılabilecektir.

D. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ

Kat mülkiyeti sona erme şekilleri¹⁰⁸, anataşınmazın tüm kat maliklerinin talep etmesi sonucunda yapının sicil kaydının silinmesini gerektiren husus olduğu durumlarda ve kaydın silinmesine gerek kalmadan kendiliğinden sona ermesi olarak iki şekilde olur (KMK m. 46 ve m. 47). Kat mülkiyetinin sona erme şekilleri KMK m. 46-47-48’de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

¹⁰³ Cihan, s. 132.

¹⁰⁴ Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 403; Arpacı, s. 199.

¹⁰⁵ Kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi idari bir işlem olup, kat maliklerinden birinin istemesi tapu dairesince yerine getirilir.

¹⁰⁶ Cihan, s. 132.

¹⁰⁷ Germeç, s. 87.

¹⁰⁸ Kat mülkiyeti anataşınmazın tek bir maliki varsa onun, birden fazla maliki varsa tüm kat maliklerinin birlikte tapu idaresine başvurması ile sona erebileceği gibi anataşınmazın arsası ile birlikte yok olması, kamulaştırılması ya da harap olması gibi sebeplerle de sona erebilir., ayrıntılı bilgi için bkz; Aybay/Hatemi, s. 232-232.

1. Kütükteki Kaydın Terkini

Kat mülkiyeti kat mülkiyeti kütüğündeki kaydının silinmesi¹⁰⁹ ile sona erer. Bağımsız bölümlerin tek bir kişinin mülkiyetinde toplanması halinde tüm kat malikleri yazılı istemde bulunarak kat mülkiyetinin sonlandırılmasını talep edebilir. Kat mülkiyeti adî mülkiyete geçilmek üzere anataşınmaza, genel kütükte yeni sayfa açılıp bağımsız bölümlerin arsa paylarına göre eski kat malikleri adına paylı mülk işlemi olarak tescil edilir. Açılacak olan yeni sayfa ile önceden kapatılmış olan sayfalar arasında gerekli olan bağlantılar kurulur.

Bağımsız bölümlerin her birinin taşınmaz niteliği aynen devam edecek, fakat bağımsız bölümlerin tek maliki olan kimsenin yazılı talebi ile anataşınmaz kat mülkiyeti yerine adî mülkiyete geçirilecektir. Adî mülkiyete geçişte her zaman yazılı talebin bulunması yeterli değildir. Bağımsız bölümlerden birinin üzerinde üçüncü bir şahıs adına ipotek ya da irtifak hakkı buluyorsa üçüncü kişinin de bu işleme muvafakat etmesi gerekmektedir. Kat mülkiyetinin tapuda terkin işlemi yapılmadığı durumlarda kat mülkiyetinin devam ettiği anlamına gelmemektedir. Kat maliklerinden her biri bu durumda arsa payları oranında müşterek mülkiyet sahibi olur¹¹⁰.

2. Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması

Anataşınmazın doğal afetler gibi bir felâket sonucu arsası ile birlikte yok olması sonucu kat mülkiyeti sona erecektir. Anataşınmazın arsası ile birlikte yok olma durumunda sicil kaydının genel hükümlere göre silinerek kat mülkiyeti sonlandırılır¹¹¹.

3. Ana Taşınmazın Harap Olması ve Kamulaştırılması

Anataşınmazın yangın, sel, deprem gibi doğal afetler sonucu¹¹² tümünün harap olması kat mülkiyetini kendiliğinden sona erdirir. Anataşınmaz tamamının harap olması durumunda, konusu kalmadığı için anataşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti sona ermekle birlikte uygulamada, kat maliklerinin birbirlerine karşı kanun ile yükümlü oldukları sorumluluklardan kurtulmak için keyfiyetin tapu kütüğüne de şerh edilmesi ve sonra gelen işlemlerin yapılması gerekir¹¹³.

¹⁰⁹ Ceylan, s. 148.

¹¹⁰ Esener/Güven, s. 337.

¹¹¹ Anataşınmazın arsası ile birlikte tamamen yok olması durumunda kat mülkiyeti sona erdiği gibi tapu kaydı da tapu müdürlüğüne re'sen silinir. Aybay/Hatemi, s. 232.

¹¹² Doğal afetler sonucu depremde yıkılıp arsa haline gelmiş taşınmazlarda her malik arsa payı oranına göre paylı mülkiyet hükümlerince malik olacaktır. Tekinay, s. 129.

¹¹³ Germeç, s. 1161.

KMK hükümlerince kat mülkiyetinin irade dışı sona erme halleri KMK m. 46/6 uyarınca anataşınmazın arsası ile birlikte yok olması, kamulaştırma ve KMK m. 47’de düzenlenen anayapının harap olması halleridir¹¹⁴. Kat mülkiyetinin bu hallerde sona ermesi sicil dışı gerçekleşme halleridir.

Anataşınmaz bağımsız bölümlerden biri harap olursa, kat mülkiyeti kural olarak ortadan kalkmaz¹¹⁵. Bağımsız bölüm sahibi malik harap olma tarihinden itibaren iki yıl içerisinde yeniden bağımsız bölümü yaptırmalıdır. Yaptırmadığı durumda diğer malik ya da malikler hakimden, bağımsız bölüm malikine verilen iki yıllık sürenin dolmasını takiben bir yıl içerisinde kendi arsa payları oranında o bölümün kendilerine devredilmesini isteyebilir. Arsa payını devralan malik ya da malikler, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içerisinde, harap olan bağımsız bölümü tekrardan yaptırmaya ya da aynı süre içerisinde tüm kat malikleri bağımsız bölümlerine ait arsa payını yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirmek zorundadır.

Anataşınmazın birden fazla bağımsız bölümün harap olması durumunda, bir tanesinin yaptırılması diğer bölümün yapılmasına bağlı ise bağımsız bölümü harap olan malik ya da malikler harap olma tarihinden başlayarak altı ay içerisinde tekrardan yaptırıp yaptırmayacaklarını diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur¹¹⁶. Bu kabulden sonra yaptırmak istemeyenlerin arsa payları değerlerinin bedeli karşılığında bağımsız bölümleri yaptırmak isteyenlere devredilir.

Anataşınmazın kamulaştırılması durumunda genel hükümler doğrultusunda sicil kaydının silinmesi gerekmektedir. Kamulaştırma ile anataşınmaz, gereksinim duyulan bir kamu hizmetini gerçekleştirmek amacıyla (örneğin; okul cami vb. gibi) kamu yararına özgüleneceğinden, artık kat mülkiyeti de söz konusu olmaz¹¹⁷. KMK m. 8 uyarınca eğer malik kamulaştırmaya razı ise, pazarlıklı satın alma usulüyle yapılan kamulaştırma işleminde, söz konusu taşınmazın ilgili idare adına tescil edilmesi talebi üzerine yapılan tescil ile mülkiyet idareye geçer ve haliyle taşınmaz malikinin hakkı da sona erer¹¹⁸.

¹¹⁴ Bu hallerde sona eren kat mülkiyetinin ortak özelliği hepsinin irade dışı sona ermesidir. **Cihan**, s. 86-87.

¹¹⁵ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 431.

¹¹⁶ **Tekinay**, s. 129-130.

¹¹⁷ **Germeç**, s. 1156.

¹¹⁸ **Topuz**, Murat: Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2020, s. 249, **Sirmen**, s. 378.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

I. GENEL OLARAK

A. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

1. Kat Maliklerinin Hakları ve Yetkileri

Kat maliki, KMK ve TMK hükümlerinin belirlediği sınırlar dâhilinde bağımsız bölüm üzerinde tasarruf yetkisine sahip kimsedir. Kat maliklerin haklarının son bulunduğu noktada, kat maliklerinin borçlarından söz edileceğinden kat maliklerinin borçları niceliğinde kat maliklerinin haklarından söz edilir. Malikler bağımsız bölüm ile birlikte ortak yerleri ve eklentileri¹¹⁹ de yönetim planına ve dürüstlük kurullarına uygun şekilde birbirlerinin haklarını çiğnemedен¹²⁰ yararlanma hakkına sahiptir (KMK. m. 18). TMK'ya göre taşınmaz malikleri taşınmaz mülkiyetinden doğan haklarını kullanırken komşularını olumsuz yönde etkileyecek rahatsızlık veren davranışlardan, özellikle taşınmazın niteliğine zarar verecek her türlü eylemden kaçınmalıdır. Bu hususları çiğneyen kat maliklerine karşı istihkak müdahalenin men'i¹²¹ maddi ve manevi tazminat davalarını¹²² açılabilceği gibi; durumun eski hale getirilmesi talep edilip, tehlikenin veya doğan zararın tazmin istemi dava yoluyla istenebilir (KMK m. 730, 737/III).

Kat maliklerinin bağımsız bölümler ve eklentiler üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahip olmaları hukuksal açıdan sahip olduğu yetkilere dayanmaktadır. Bu hakları sınırlayan durumlar karşısında hukuki önlemler alma hakkı da yine kat maliklerine verilmiş haklardandır. Kat malikleri bağımsız bölümlerinde kaynaklı TMK m.683'e göre el atmanın önlenmesi¹²³,

¹¹⁹ **Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdulkadir: Eşya Hukuku, Filiz Yayınevi, İstanbul 1991, s. 174.

¹²⁰ **Yalçın**, Ayhan: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Geçit Kitap Evi, 9. Baskı İstanbul 2010, s. 48; **Karahasan**, s. 212.

¹²¹ Sürekli olarak oturma hakkına sahip kimselerin bağımsız bölümü kullanmaları sırasında engelleyici haller müdahalenin men'i davası açma hakkın doğurduğu gibi, kat malikleri kurul kararlarına dayanmadan projeye aykırı eylemlerde bulunan yönetici, bu eylemlerden bizzat sorumlu tutularak pasif husumet ehliyeti sıfatı ile davaya dahil olur. Ayrıntılı bilgi için bkz: **İnal**, s. 132.

¹²² Ortak yerler içerisinde çıkan bir arıza sebebiyle bağımsız bölüm ve eklentileri üzerinde zarara uğramış olan malik, uğradığı zarar sebebiyle açacağı tazminat davasını yöneticiye karşı değil, arsa paylarına göre bütün kat maliklerine karşı açmalıdır.

¹²³ "Kiracı bağımsız bölümü kullanmasını engelleyici eylemler nedeniyle müdahalenin men'i davası açma hakkına sahip olduğu gibi, herhangi bir kat malikleri kararına dayanmadan temiz ve pis su giderlerinin, ortak su ve kanalizasyon tesisatı ile irtibatını projeye aykırı olarak kesmiş olan yönetici, bu eylemden bizzat sorumlu olacağından pasif husumet ehliyeti vardır.", Yargıtay 18. HD. Esas No: 2010/10490, Karar No: 2010/15650,

m.1025'e göre tapu kaydının düzeltilmesi, m. 982-983'e göre zilyetliğin korunması nedeniyle dava açabilir.

2. Ortak Yerler Üzerinde Kullanma Hakkı

Kat mülkiyeti düzeninde bir kat maliki kendi bağımsız bölümü üzerinde “*bağımsız mülkiyet hakkına*” sahip iken, ortak yerlere –diğer kat malikleriyle birlikte- ancak bağımsız bölüme özgülenen arsa payı oranında *ortak mülkiyet* kurallarına göre malik olabilmektedir¹²⁴. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5. maddesinin birinci fıkrasına göre; malikler ortak yerler üzerindeki paylarını bağımsız bölümlerinden ayrı olarak devredip tasarruf işlemlerde bulunma hakkına sahip değildir.

Bazı yazarlara göre¹²⁵, niteliği gereği ortak yerler kat maliklerinden her birine belirli ölçüde kullanma hakkı tanınması sebebiyle yalnızca belli birkaç malikin kullanmasına özgülenemez¹²⁶ iken; başka görüşe göre¹²⁷ kat maliklerine sözleşme ile birlikte genel kömürlük, çamaşırhane, garaj, teras, gibi ortak yerlerden faydalanma hakkına ilişkin düzenleme yapılabildiğinden, ortak yerlerin kullanımı özel düzenleme ile birlikte belli maliklerin kullanımı ile sınırlandırılabilir (KMK m. 16/II).

Ortak alan vasfında kullanılan yerler üzerinde yapılacak olan değişiklikler binanın inşaat planı ile projesine ve yönetim planına aykırı olamaz. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ortak yerlerin kullanımında diğer malikin hakkını çiğneyen bir durum olması halinde mağduriyet yaşayan malik hâkim müdahalesi ile projeye aykırılığın giderilmesini, eski hale getirilmesini ve maddi tazminat talep etme hakkına sahip olacaktır¹²⁸.

3. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve Yetkileri

Kat Mülkiyeti Kanunu m.17 kat irtifakı sahiplerinin haklarını düzenlemiştir. Bunun yanında kat irtifaklarının borçlarının neler olduğuna da kısmen değinmektedir. Bu iki kavramın

Tarih: 06.12.2010 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; **İnal**, s. 132.

¹²⁴ **Germeç**, s. 257.

¹²⁵ **Ayan**, s. 488; **Kurşat**, Zekeriya: Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, 1. Baskı, Vedat Yayınevi, C. 2, İstanbul, 2009, s. 1181; **Esenner/Güven**, s. 289.

¹²⁶ **Ayan**, s. 488; **Kurşat**, s. 1185.

¹²⁷ **Tekinay**, s. 50; **Sirmen**, s. 516.

¹²⁸ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/1365, Karar No: 2018/467, Tarih: 29/04/2014 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

bağlantılı olması paydaşlardan birinin öteki paydaşların kendi üzerlerine düşen borçları yerine getirmesini isteme hakkını verdiği için yerinde bir saptamadır.

Kat irtifakı haklarının, KMK m.26'ya göre irtifak sahiplerinin borçları ele alındığında kat irtifakı sahiplerinin hakları şunlardır; *Yapının yapılarak tamamlanmasını isteme ve de dava etme hakkı (m.17/I), Yapının tamamlanabilmesi için dışarıdan yönetici tayin etme (m.17/II), Kat irtifakının devrini isteme (m.26/II), Uğranılan zararın giderimi isteminde bulunma (m.26/III).*

B. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

1. Kat Maliklerinin Borçları

a. Bağımsız Bölümü Yönetim Planına, Tahsis Amacına ve Dürüstlük Kuralına

Uygun Kullanma

Kat malikleri, bağımsız bölüm eklenti ve ortak yerlerden faydalanırken projeye uygun şekilde¹²⁹ dürüstlük kurallarına uyarak; birbirlerinin haklarını çiğnemen, yönetim planına bağlı kalarak¹³⁰ hareket etmekle yükümlüdür. Bağımsız bölümleri aynî hakka göre devamlı olarak kullanma hakkına sahip kimseler için de aynı hükümler geçerlidir.

Tapu kütüğünde niteliği belli olan bağımsız bölümün özgülendiği çeşidin değiştirilmesi bazı durumlarda yasak görülmüş iken; bazı hallerde ise maliklerin oy birliği kararı ile birlikte izin verilmiştir. KMK m. 24'ün 1. fıkrasına göre kat malikleri mesken ya da ticaret yeri olarak kütüğe kaydedilen bağımsız bölümleri poliklinik, klinik, dispanser gibi sağlık kurumu olarak kullanamaz. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda her ne kadar mesken nitelikli olan bağımsız bölümlerin kanun hükmünde işyeri olarak kullanılamayacağı belirtilmiş ise de işyeri nitelikli olan bağımsız bölümlerin mesken olarak kullanılmasına bir sınırlama getirilmemiştir¹³¹.

¹²⁹ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2018/5401, Karar No: 2018/6956 Tarih: 19/04/2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹³⁰ Yargıtayda ki hakim görüşe göre; yönetim planında belirtilmiş olan hükümde anataşınmazda hayvan beslemek yasak sayılmış ise, bu yasağın istisnasını oluşturan bir kat malikleri kurulu kararı sunmaksızın hayvan besleyen malik öteki kat maliklerine rahatsızlık vermese dahi bağımsız bölümünde hayvan besleyemez. **Ayan**, s. 490.

¹³¹ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/1318, Karar No: 2019/430, Tarih: 02/03/2012 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

b. Birbirini Rahatsız Etmeme

Kat malikleri bağımsız bölüm, ortak yerler ve eklentileri kullanırken¹³², diğer kat maliklerini rahatsız edecek her türlü davranıştan uzak durmakla yükümlüdür¹³³. Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiş bir özel hüküm bulunmaması sebebiyle, Türk Medeni Kanunu'nun 737. maddesinin komşuluk hukukuna ilişkin hususları göz önünde bulundurularak değerlendirme yapılmalıdır. Kat mülkiyeti esaslarına göre ise maliklerin birbirlerini rahatsız edici eylemlerde bulunmaları KMK m. 18'e göre değerlendirilmelidir. Bu hususlara uyulmaması hâkim müdahalesi istenebilir¹³⁴.

Kat maliklerinin anataşınmaz üzerinde birbirlerini rahatsız etmeme yükümlülükleri; Gürültü Çıkarmama, Bağımsız Bölümde Hayvan Beslememe¹³⁵, Pis Su ve Koku Yaymamadır¹³⁶. Maliklerden birinin bu yükümlülüklere aykırı hareket etmesi halinde diğer malik ya da malikler hâkim müdahalesi isteyebilir.

c. Birbirinin Haklarını Çiğnememe

Kat malikleri huzurlu yaşamlarını sürdürebilmeleri için kanunun tanımış olduğu hakları kullanırken diğer kat maliklerinin haklarını çiğnememe yükümlülüğünde olduklarının bilinci ile hareket etmelidir¹³⁷. *Örneğin*; her kat malikine ortak garajda birer araba park etme hakkı verilmişken, maliklerden biri iki araç park ederek diğer malikin hakkını çiğneme suretiyle kullanma hakkını engellememelidir. KMK m. 16'ya göre bütün malikler payları oranında ortak yerleri kullanma hakkına sahiptir.

¹³² TMK m. 737 hükümleri uyarınca komşuluk hukukuna ilişkin maddelerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. **Germeç**, s. 283.

¹³³ Yargıtay 18 HD., Esas No: 2015/6893, Karar No: 2015/8909, Tarih: 28.05.2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹³⁴ Bu hususta KMK hükümleri ile TMK m. 737 de düzenlenen *rahatsız etmeme* yükümlülüğü birlikte değerlendirilerek yükümlülüğe aykırı eylemler neticesinde hakim müdahalesi istenerek olumsuz durumun ortadan kaldırılması istenebilir. **Tekinay**, s. 88.

¹³⁵ Yargıtay 18. HD. Esas No: 2016/5445, Karar No: 2016/8200, Tarih: 23.05.2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/10963, Karar No: 2016/8614, Tarih: 30.05.2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹³⁶ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/8304, Karar No: 2019/1043, Tarih: 14/03/2017 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; Yargıtay 20. HD. Esas No: 2018/5459, Karar No: 2019/2956, Tarih: 13/05/2014 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. HD. Esas No: 2018/2628, Karar No: 2018/1879, Tarih: 15.11.2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹³⁷ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2018/4163, Karar No: 2018/604, Tarih: 03/12/2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

d. Yönetim Planının Hükümlerine Uyuma

Yönetim planı, kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil etmediği sürece tüm maliklerini bağlayan bir sözleşmedir. Malikler yönetim planında belirtilen hükümler dışında davranmamakla birlikte sözleşme hükmünün dışına çıkan ve diğer maliklerin haklarını KMK m. 18’de bulunan hükümlere göre çiğneyen malik, diğer maliklerin yaptırımlarıyla karşı karşıya kalabilir. Hâkim müdahalesi gibi¹³⁸.

Kanuna aykırılık teşkil etmese dahi yönetim planında yasaklanmış bir husus hükme bağlanmış ise, özel hüküm niteliğinde olan yönetim planındaki esaslar uygulanır. Ancak yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı hükümler eklenmişse bu hüküm yok hükmündedir.

2. Bağımsız Bölümde Oturanların Borcu

Bağımsız bölüm sahibi salt kat malikleri yalnızca KMK m. 18. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen genel kurala değil, bu kanunda kat maliklerinin borçlarına ilişkin olan diğer hükümlere de uymakla yükümlüdür¹³⁹. Bağımsız bölümde oturanlar, üzerlerine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmediği takdirde diğer malikler yasal yollara başvurabileceklerdir.

C. ANAGAYRİMENKULÜN BAKIMI, KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19’a göre, “*kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya*¹⁴⁰ *mecburdurlar.*” Yani anataşınmazın ve bağımsız bölümlerin bakımı, mimari yapısı güzelliği ve de sağlamlığı hem anataşınmaz maliklerine hem de bağımsız bölümlerde sürekli oturan kat maliklerine yüklenilmiş bir yükümlülüktür¹⁴¹. KMK m. 18’in 2. fıkrasına göre kat maliklerinin borçları sebebiyle uygulanan hükümler, bağımsız bölümde oturan kiracı ve sükna hakkına sahip veya bu bölümler üye-

¹³⁸ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/5318, Karar No: 2019/94, Tarih: 08/04/2011 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹³⁹ Germeç, s. 289.

¹⁴⁰ “Dükkan olarak kütüğe kayıtlı bağımsız bölümde pasta yapılması öteki kat maliklerini rahatsız edecek boyutta olursa, rahatsız edici eylemin giderilmesi için önlemler alınmalı, mümkün olmadığı takdirde bu faaliyete sonlandırılmalıdır. Projeye aykırı tadilat yalnızca tüm kat maliklerinin oybirliği sonucu yapılabilir. Hakim bu kararı re'sen karar veremez. İnal, s. 172.

¹⁴¹ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/5468, Karar No: 2020/1665, Tarih: 17/07/2019 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

rinde sürekli olarak faydalanama hakkı bulunan kimselere de uygulanır. Bu borçlara uygun hareket etmeyen kiracı ya da sükna hakkına sahipleri de kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumlu olur¹⁴².

Anataşınmazın onaylı projesine uygun olmayan şekilde yapılması durumunda maliklerden her biri anataşınmazın onaylı mimari projeye uygun hale getirilmesini yetkili sulh mahkemesinden talep etme hakkına sahiptir¹⁴³. Sulh hâkimi bu talep neticesinde anataşınmaz üzerinde uzamn bilirkişi incelemesinden gelen sonuca göre var olan projeye aykırılıkların giderilmesine karar vermelidir¹⁴⁴. Bu durumun istisnası olarak uzman bilirkişi tarafından projedeki aykırılıkların giderilmesi için aykırılıkların anataşınmazın sağlamlığına zarar verecek nitelikte olması gerekir. Maddenin 14.11.2007 gün 5711 Sayılı Yasayla değişen ikinci fıkrası, anataşınmazın ortak yerlerinde yapım (inşaat), onarım, tesis, değişik renkte dış badana ve boya yapılabilmesini, tüm kat maliklerinin beşte dördünün rızasının bulunması koşuluna bağlamıştır¹⁴⁵. Kat malikleri, onaylı mimari projeye¹⁴⁶ aykırılık teşkil etmediği sürece tüm maliklerin en az beşte dördünün yazılı rızası¹⁴⁷ ile birlikte anataşınmazın ortak yerleri üzerinde değişiklik yapma yoluna gidebilirler. Ortak yerler ve tesislerdeki bir hasarın anataşınmaza ya da bağımsız bölüme veya bölümlere zarar vermesi ve *derhal onarılması gerektiğinin ya da anataşınmazın sağlamlığının güçlendirilmesinin zorunlu olması* durumlarının mahkeme tarafından tespit edilmesi sonucu kat maliklerinin rızasının aranması gerekmez (KMK m. m. 19/II).

¹⁴² Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/13111, Karar No: 2016/11519, Tarih: 05/05/2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹⁴³ **İnal**, s. 131.

¹⁴⁴ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/3550, Karar No: 2019/5812, Tarih: 14/04/2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹⁴⁵ **Germeç**, s. 307.

¹⁴⁶ Bir yapının tasdikli projesi, doğrudan doğruya kamu düzenini ilgilendirdiğinden mahkemece re'sen nazara alınmak zorundadır. O halde, uyumsuzluk konusu binaya ait tasdikli proje esas alınmak suretiyle taraflar arasındaki uyumsuzluğun çözülmesi gerekir. **Germeç**, s. 309; Yapılarda, üç tane (mimari, sıhhi tesisat, elektrik) tasdikli proje bulunur ve bu projeler, ilgili yerdeki Belediyenin İmar Müdürlüklerince onaylanır. Bu belgeler, KMK m. 19'a ve yapılarda onaylanmış projelere aykırı şekilde yapılmış olan değişiklikler sebebiyle açılan eski hale getirme davalarının çözülmesi için kullanılır. **Gökçe**, Erdoğan: "*Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanmasından Doğan Davaların Delilleri*", İstanbul Barosu Dergisi, Kasım, Cilt 87, Sayı 2013/6, (s. 239.-240), s. 239.

¹⁴⁷ "Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım, tesis ve değişiklik yapılamaz. (KMK m. 19), **İnal**, s. 111; 28.11.2007 tarihli 5711 sayılı kanun ile söz konusu değişikliklerin anataşınmaz üzerinde yapılabilmesi için tüm *maliklerin beşte dördünün yazılı rızasının* alınması yeterli görülmüştür. Özmen/Kır'a göre, değişiklikten önce ortak yerlerde onarım ve tesisler, inşaat, değişik renkte dış badana ya da boya yapılmasına dair değişiklikler oybirliği ile karar alınmadıkça yapılamayacak işlerdendi. Bu hususta oybirliği kararı gerektiren eski kanun metni yerinde bir düzenleme yapmış iken, beşte dördün yazılı rızasıyla oy çoğunluğu ile değiştirilmesi hatalıdır. **Özmen/Kır**, s. 56.

D. ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA

Kat maliklerinin¹⁴⁸ kendi aralarında yaptıkları başkaca bir anlaşma olmadığı sürece, anataşınmazın her türlü giderlerine katılma yükümlülükleri vardır¹⁴⁹. KMK m. 20’de kat maliklerinin anataşınmazın genel giderlerine katılma borçları düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre; “*kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri ve bunlar için toplanacak gider avansına eşit olarak; anataşınmazın sigorta ettirilmesi sebebiyle sigorta primlerine, ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine, yönetici aylığı gibi başkaca giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ile giderler sebebiyle toplanacak olan avanslara kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler*” (KMK m. 20). Bununla birlikte kat malikleri, yönetim planıyla¹⁵⁰ veya kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşmeyle¹⁵¹ veya kat malikleri kurulu kararı¹⁵² ile bu giderlere katılma oranında değişiklik yapma yoluna gidebilir. Bu düzenleme ile birlikte kat maliklerinin, genel gider ve avansları, ortak ihtiyaçların zamanında ve düzenli bir şekilde yerine getirilebilmeleri adına zamanında ve tam olarak ödeme zorunlulukları da vardır¹⁵³. Bu sebepten ötürü Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesince gider ve de avans payını ödemeyen her bir kat malikine karşı diğer kat malikleri veya yönetici tarafından icra takibi başlatılabilir ya da dava açılabilir¹⁵⁴. Tahsil edilen parada anataşınmazın ortak hesabına giderleri karşılamak üzere aktarılacaktır.

¹⁴⁸ Aynı kat malikleri gibi kat irtifakı sahipleri de ortak giderlerden sorumludur. Kat irtifakı sahiplerinin ortak giderlere katılma yükümlülüğüne aykırı davranmasından ötürü ortaya çıkan uyumsuzluklar Sulh Hukuk Mahkemesinde incelenir. **İnal**, s. 225; Bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanalar ya da kiracı olarak oturanlar bağımsız bölümün ortak giderlere katılma yükümlülüğünde kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludur. **Sirmen**, s. 522; **İnal**, s. 78.

¹⁴⁹ “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20. maddesi göre, kat maliklerinden her biri kapıcı giderlerinden yönetim planında veya kat malikleri kurulunca verilmiş bir kararda başka türlü bir hüküm bulunmadıkça diğer kat malikleri ile eşit sorumludur. Bu sorumluluk, borcun yasal olarak ödenmesi gereken tarihte malik olan kişiye aittir.

¹⁵⁰ Yönetim planına eklenecek bir madde ile yasal ilkenin tersine bir düzenleme hazırlanabileceği gibi, konuyla alakalı yönetim planındaki var olan düzenlemenin değiştirilebilir. Bu iki durumda da m. 28/III maddesi ile, maliklerden en az beşte dördünün oyu şartı aranmaktadır. İşyerlerinde oturanların sıcak su giderlerine katılmaları durumu değerlendirildiğinde, tesisat projesinin incelenerek karar verilir. **İnal**, s. 225.

¹⁵¹ Sözleşmede niteliği gereği tüm kat maliklerinin oybirliği aranır.

¹⁵² **Gökalp**, A. Uğur: Apartman ve Site Yönetimi, Denetimi ve Muhasebesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 89; Malikler kurulu tarafından alınmış karara karşı olumlu oy kullanmayan malikin varlığı halinde, *anlaşmadan söz edilemez*. O halde oybirliği sonucu alınamamış bir karar, yalnızca karara karşı olumlu oy kullanmamış kat malikini değil, bütün kat maliklerini bağlamamalıdır. Acil ve zorunlu masraf gerektiren işlere karşı giderlerin yapılmasına karar verilmesi amacıyla toplanan olağanüstü toplantısının, usulü uygun şekilde yapılmaması, kat maliklerinden her birini yapılmış olan masraflara payları oranına göre ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz. **İnal**, s. 225.

¹⁵³ “Kat irtifakı sahibi kat maliki gibi genel giderlerden hepsinden sorumludur. Ödemediği takdirde açılacak olan dava sulh mahkemesinde görülür.

¹⁵⁴ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/977, Karar No: 2017/3061, Tarih: 28/05/2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

Gider ve avans payının bir kısmını ödeyip tamamını ödemeyen kat maliki aylık ödemede geciktiği her bir gün için gecikme tazminatı öder¹⁵⁵. Gecikme tazminatı aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatının ödeme tarihinden itibaren işlemeye başlar. Bu durum ödeme tarihinin belli olduğu zamanlar için geçerlidir. Ödeme tarihi belli değil ise borçlu olan kat malikine yapılacak olan ihtar neticesinde borçlunun temerrüde düştüğü tarihten itibaren; ortak gider ve avans payının işletme projesi ile veya kat malikleri kurulu kararı ile belirlendiği durumlarda, kat malikleri kuruluna katılanlar ile toplantıya katılmayıp kendilerine kat malikleri kurulu kararı veya işletme projesi tebliğ edilenler bakımından, belirlenen ödeme tarihinden itibaren; kendilerine kat malikleri kurulu kararı veya işletme projesi tebliğ edilmeyenler bakımından ise ortak gider ve avans payından bilgilerinin olduğu tarihten itibaren işlemeye başlar¹⁵⁶. Borçlu olan kat maliki gecikme tazminatının yanında, alacaklı ve alacaklıların talebi var ise; asıl alacak üzerinden faiz de ödemek zorundadır¹⁵⁷. Çünkü faiz, borçlunun temerrüde düştüğü tarihten itibaren borçlunun kusuruna ve alacaklının zararına bakılmaksızın talep doğrultusunda istenebilecek bir alacaktır.

Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat malikine karşı dava yoluna başvurmadan icra takibine girişen kat maliki, takip talebine, borçlu kat malikin borcunu gösterir bir belgeyi veya kat malikleri kurulu kararını ya da işletme projesini ekleyebileceği gibi, bir belge eklemeksizin sadece borcun tutarını ve nedenini göstererek de takip talebinde bulunabilir¹⁵⁸. İcra takibine, borçlu kat malikin itiraz etmesi durumunda icra takibine girişen kat malikin *itirazın kaldırılması*¹⁵⁹ için itirazın tebliğinden itibaren 6 ay içerisinde İcra Mahkemesine başvurması veya *itirazın iptali*¹⁶⁰ için itirazın tebliğ tarihinden itibaren 1 yıl içinde dava açması gerekmektedir.

¹⁵⁵ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2018/5977, Karar No: 2019/14, Tarih: 20/11/2014 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; Anataşınmaza yapılmış olan acil ve zorunlu masrafların iadesi sebebiyle açılacak davada husumet yöneticiye değil, bütün tüm kat maliklerine karşı yöneltilir. **İnal**, s. 225.

¹⁵⁶ **Germeç**, s. 468; İşletme projesinin bulunmaması veya var olan işletme projesinin tebliğe çıkarılmaması, diğer koşulların varlığı halinde, gider avansını zamanında ödemiş olan kat maliki, gecikme tazminatı yine ödemekle yükümlüdür. Bu hususlarda yönetici, malikin ortak doğan borcunu, İİK m. 68 ve KMK m. 37/son maddelerine göre değil de İİK m. 67 maddesine göre açacağı dava yolunda genel hükümler çerçevesinde ispatlayarak tahsil edilmesini talep edebilir. **İnal**, s. 390.

¹⁵⁷ Gecikme tazminatı, açılacak başka bir dava ile de istenebilir. Fakat, gecikme tazminatı için bir daha icra inkar tazminatına hükmedilmesi yasaya aykırıdır. **İnal**, s. 225-226; **Gökalp**, s. 93.

¹⁵⁸ **Germeç**; s. 470.

¹⁵⁹ “İtirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin nedenlerle kabulü hâlinde borçlu, talebin aynı nedenlerle reddi hâlinde ise alacaklı, diğer tarafın talebi üzerine yüzde yirmiden aşağı olmamak üzere tazminata mahkûm edilir.” (İİK m. 68).

¹⁶⁰ “Bu davada borçlunun itirazının haksızlığına karar verilirse borçlu; takibinde haksız ve kötü niyetli görülürse alacaklı; diğer tarafın talebi üzerine iki tarafın durumuna, davanın ve hükmolunan şeyin tahammülüne göre, ret veya hükmolunan meblağın yüzde yirmisinden aşağı olmamak üzere, uygun bir tazminatla mahkum edilir.”

E. SİGORTA ANLAŞMASI

Kat malikleri, anataşınmazın sigorta ettirilmesini kendi aralarında kararlaştırabilirler. Bu zorunlu bir durum olmamakla birlikte, kat maliklerinin kararına bırakılmıştır. Ancak, kat malikleri kurulunca katılanların çoğunluğuyla (ilk toplantıda yeterli sayı sağlanamadığı durumda usule uygun olarak on beş gün sonra malikler kurulunun yeniden toplanmasında), belirlenecek değer üzerinden anataşınmazın sigorta ettirilmesi kararı verilebilir. Kat malikleri arasında aksi bir anlaşma olmadığı sürece tüm kat malikleri arsa payları oranında sigorta primlerine katılmakla yükümlüdürler (KMK m. 20/I). Aksi görüşte, kat malikleri kurulu tarafından alınmış bir karar ya da yönetim planı ile maliklerin sigorta primlerine katılım oranı özel olarak düzenlenebilir. Anataşınmazın sigorta edilmesi yönünde bir karar alındığı durumda, yöneticinin bu sigorta işlemini gerçekleştirmesi gerekmektedir (KMK m. 21/1, 35/1-c).

F. ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 22'nin bir ve üçüncü fıkraları 2814 sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Değişikliğin amacı; kat maliklerinin giderlere katılma payını onun bağımsız bölümünde oturma hakkına ya da başka bir nedene dayanarak devamlı şekilde yararlananlardan da doğrudan isteme olanağını sağlamaktır¹⁶¹. Yani malikin de sorumluluğunu ortadan kaldırmadan bağımsız bölümde sürekli oturma hakkına sahip olan kişilerin ortak giderlere katılma payına belirleyerek onları da dâhil etmektir. Sürekli oturma hakkına sahip kişi de gider avans borcundan kira miktarı oranında müteselsilen sorumludur. Yani kiracı kiraladığı bağımsız bölümün payına düşen ortak giderlerden o bağımsız bölümün maliki ile birlikte sorumlu olup sorumluluğu da ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır.

Kat maliki ortak giderlerden asıl sorumlu olan kişidir¹⁶². Malik ortak giderlerin borç ve yükümlülüğüne uymadığı takdirde hakkında uygulanacak olan yaptırımlar KMK m. 20 de dü-

(İİK m. 67/II), Ortak gider alacaklarına yönelik davalarda; anataşınmaz tapu kaydı, yönetim planı, işletme projesi, işletme hesap defteri malikler kurulunun karar defteri ya da işletme projesinin tebliğ mazbatası delil yerine geçer. Bu belgelerden anataşınmazın tapu kaydı ve yönetim planı, Tapu Müdürlüğünden; öteki belgeler ise anataşınmaz yönetiminden alınır. Bununla birlikte, yönetimin harcama giderlerine ya da belgesiz harcamalarına itirazın varlığı halinde, yönetici anataşınmaz için yaptığı diğer harcamaların belgelerini de dava dosyasına ekler. **Gökçe**, s. 237.

¹⁶¹ **Aybay/Sanal**, s. 115.

¹⁶² Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/5063, Karar No: 2019/6598, Tarih: 31/03/2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

zenlenmiştir. Madde hükmüne göre, gider ya da avans payını ödemekten imtina eden kat malikine karşı yönetici veya diğer kat maliklerinden her biri genel hükümlere ve bu kanuna göre dava açabilir ya da icra takibi başlatabilir.

G. ONARIM İÇİN BAĞIMSIZ BÖLÜME GİRİLMESİNE MÜSAADE ETME

Kanun koyucu kat maliklerinin bağımsız bölüm veya bu bölüm içerisinde bulunan tesislerden birinde oluşan hasar ya da bozukluğun onarılması, tesislerin yeniden yapılması veya yapı güvenliğiyle alakalı yapılması gerekli olan incelemeler sebebiyle başka bir bağımsız bölüme ya da eklentilerine müsaade edilip girilerek zorunlu işlerin yapılmasına izi vermeyi zorunlu saymıştır¹⁶³ (KMK m. 23/I). Bağımsız bölüme ya da bağımsız bölümünün eklenti ve tesislerine girilmesine izin veren ve gerekli işlerin yapılmasına katlanan malik ve kiracının zarara uğraması halinde sorumlu kat malikleri uğranılan zarara gidermekle yükümlüdür (KMK. m. 23/III).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin müsaade mecburiyetinin zorunlu olduğu durumlar ve bu zorunluluğun hangi malikleri kapsadığı açıkça düzenlendiğinden¹⁶⁴, bu durumlarda uyuşmazlıkların ortaya çıkması halinde öncelikli olarak kat malikleri kuruluna başvurulmadan doğrudan hâkim müdahalesi istenebilecektir¹⁶⁵. Bu gibi hallerde uyuşmazlık, kanunun 33. maddesi gereğince dürüstlük kuralları çerçevesinde hâkimce çözüme kavuşturulacaktır.

H. YASAK İŞLER

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24 anataşınmaz ve bağımsız bölümlerinin kullanım şekli ile ilgili yasakları düzenlemektedir

¹⁶³ Eklenen bu madde ile yapılarda gerekli olan tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarının daha kolay yapılmasına olanak sağlanmıştır. **Germeç**, s. 547; Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/10623, Karar No: 2015/17695, Tarih: 03.12.2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹⁶⁴ Yargıtay içtihatlarında KMK m. 23 maddesinde sayılan hallerden ayrı olarak, projeye aykırılığın giderilmesi sebebiyle ya da gerekli değişikliklerin veya tadilatların yapılması amacıyla bağımsız bölümler ve onların bağlantılı bölümlerine girilmesinin zorunlu olduğu hallerde, mülkiyet hakkının saygınlığı ilkesi göz önünde bulundurulduğunda bağımsız bölüm sahibinin öteki maliklere izin verme zorunluluğu bulunmamaktadır. **Pulak**, s. 409-410.

¹⁶⁵ Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/4794, Karar No: 2015/18112, Tarih: 09.12.2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; **İnal**, s. 256;

1. Bağımsız Bölümün Tahsis Edildiği Amaca Uygun Kullanılması Yükümlülüğü

Anataşınmaz maliklerinin birlikte yaşama zorunluluğu nedeniyle olası sorunların önüne geçmek amacıyla kanun koyucu kat maliklerini, bağımsız bölümlerini tahsis edildiği amaç doğrultusunda kullanmakla yükümlü kılmıştır¹⁶⁶. KMK m. 24 bu hususları göz önünde bulundurarak maliklerin bağımsız bölümlerini diledikleri gibi kullanarak tasarrufta bulunmalarını kısıtlamak amacıyla bir düzenleme getirmiştir. Buna göre kütükte *mesken* ya da *iş veya ticaret yeri* olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin kullanma biçiminden değiştirilmesi olanağı bazı durumlarda kesin yasaklanmış, bazı durumlarda da kat malikleri kurulunun oybirliğiyle verecekleri karara bağlı tutmuştur¹⁶⁷.

2. Bağımsız Bölümde Kesin Olarak Yapılması Yasak İşler

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24/T'e göre anataşınmazda, mesken, ticaret ya da iş yeri olarak gösterilen bağımsız bölümde hastane, dispanser, klinik, ecza laboratuvarı, poliklinik gibi işletmelerin kurulamayacağı kesin hükme bağlanmıştır¹⁶⁸. Kat maliklerinin kendi arasında karar vermeleri, yönetim planı ve sözleşmeye eklemeleri de bu durumu değiştiremeyecektir. Madde hükmüne aykırı olan hükümler geçersiz olup bir sonuç doğurmamaktadır. Kesin olarak yasak işler kapsamında olan maddede sayılan sağlık hizmetleri sunan bu muayenelerin "yasak işler" kapsamında sayılması¹⁶⁹ anataşınmazda yaşayan diğer kişilerin can güvenliği ve sağlıklarını tehlikeye atabileceği için yasaklanmıştır.

3. Kat Malikler Kurulunun Oybirliği İle Yapılabilecek İşler

Kanun koyucu KMK m.24'ün 1. fıkrasında kat malikleri kurulunun oy birliği olsa dahi sayılı işletmelerin bağımsız bölüm faaliyet göstermesine kesinlikle izin vermemiştir. Ancak madde devamı olan ikinci fıkrada ise, anataşınmazda yaşayan diğer kişilerin sağlık ve can güvenliğini tehlikeye atmayacak kuruluşların faaliyet göstermelerine kat malikler kurulunun oybirliği durumunda müsaade etmektedir.

¹⁶⁶ Yargıtay 12. HD. Esas No: 2019/9458, Karar No: 2019/12854, Tarih: 30/03/2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹⁶⁷ Germeç, s. 565.

¹⁶⁸ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinin ilk fıkrasında anataşınmazın kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümünde hastane, dispanser, klinik poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağı kesin yasak olarak öngörülmüş; dispanser klinik, poliklinik niteliğinde olmayan yerler bu hükmün dışında tutulmuştur.

¹⁶⁹ Sağlık hizmetleri sunan şirketin bu iş için kullandığı bağımsız bölüm klinik niteliğinde olup, KMK m. 24. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen yasak işler kapsamındadır.

4. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Şerh Verilmesi

Kat malikler kurulunun oybirliği ile meskenin yeri olarak kullanılmasına karar verilmesinin ardından, yönetici ya da maliklerden birinin istemi sonucunda bağımsız bölümün kat mülkiyetindeki sayfalarına şerh verilerek bağımsız bölümü sonradan alacak olan kişinin bu durumu bilerek alması ve olası bir hak kaybının önüne geçilmesini sağlamaktır (KMK m.24/II).

Meskenin iş yerine dönüştürülmesi kat malikleri kurul kararlarının oybirliğiyle alınmış karar sonucu noter tarafından onaylı karar defterine geçirilmeden sadece onayları içeren bir yazı tapu kütüğüne şerh için yeterli değildir¹⁷⁰ olmayıp kat malikleri karar defterindeki aslına uygunluğunun noterlikçe onanmış olması ve tapu sicil memurunun tescil için tüzük ve yönetmelik gereği isteyebileceği diğer belgelerin de isteme eklenmesi gerekebilecektir¹⁷¹. Tapu memuru bunun sonucu eski kaydın üzerine çizerek, kurul kararı sonucu bağımsız bölümün değiştirildiği niteliğini yazacaktır.

5. Kat Malikler Kurulu Kararına Gerek Duyulmayan Durumlar

Kanun koyucu, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilmiş olan bağımsız bölümlerin niteliğini değiştirmede kat malikleri kurulunun oybirliğini aramaktadır. Ancak tapu kütüğünde bağımsız bölümün iş yeri olarak geçirilmesi durumunda; malik değişik bir çalışma yapmak istediği durumda diğer kat maliklerinin rızasını almak zorunda kalmadan¹⁷² kendi kararı ile değişiklik yapma hakkına sahiptir. Örneğin; market olarak işletilen iş yeri malikin kendi kararı ile giyim mağazasına dönüştürülebilir.

7. Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu

Ortak yaşam alanında kendi üzerine düşen borç ve görevleri yerine getirmeyen kat malikinin, müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını diğer kat malikleri dava yolu ile (hükme en yakın tarihte ki bedeli karşılığında) kendilerine devrini isteme¹⁷³ hakları KMK m. 25'te düzenlenmiştir. Ancak her ne kadar KMK da “*bu kanuna göre*” ifadesi kullanılmışsa da Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen yükümlülüklerle aykırılık tek başına devir mecburiyeti sonucunu doğurmamaktadır. TMK'nın taşınmaz malikine yüklemiş olduğu yükümlülüklerle aykırı olan

¹⁷⁰ Aybay/Sanal, s. 123.

¹⁷¹ İlgili tapu memuru mesken olarak kaydolmuş bağımsız bölümün kaydının üzerini çizerek yerine malikleri kurulu tarafından verilen karar niteliğini (kahvehane, galeri, iş yeri, dükkan gibi..) yazacaktır. Ayrıntılı bilgi için bkz: Germeç, s. 574.

¹⁷² Özmen/Kır'a göre, KMK m.19/f.2 maddesi eski metin olduğu şekil kalmalı, eklenen fıkrada “ancak” şeklinde başlayan yeni düzenlemede KMK m.42 maddesine istisna son fıkra olarak eklenmeliydi. Özmen/Kır, s.56.

¹⁷³ Bağımsız bölüm mülkiyetinin devri davasını ancak anataşınmazın kat malikleri açabilir.

davranışlar da öteki şartların gerçekleşmesi ile birlikte devir mecburiyetini ortaya çıkarabilir¹⁷⁴. KMK da düzenlenen bu madde ile TMK m.696'nın “*paydaşlıktan çıkarma*” kuralı ile benzerlik teşkil etmektedir¹⁷⁵.

Kat mülkiyetinde devir zorunluluğunun doğabilmesi için öncelikle aranan şart, kat malikin kendi üzerine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemesidir. Aynı zamanda bu davranışlar diğer kat maliklerinin haklarını “*çekilmezlik seviyesinde*” çığnemiş olmalı ve bu konuda tüm unsurların araştırılması gerekmektedir.¹⁷⁶. Aksi durum söz konusu olduğunda bağımsız bölümün mülkiyet devrini isteme hakkını doğmayacaktır. Çekilmezlik koşulu yasaya göre hâkimin takdirine bırakılmıştır.

Mülkiyet devri hususunda kat maliki ya da maliklerinin dava açacağından haberdar olan diğer kat malikleri altı ay içerisinde ve her halükarda dava açma kararından itibaren beş yıl içerisinde tek ya da diğer kat malikleri ile birlikte dava açma hakkını kullanarak bağımsız bölüm devrini isteyebileceklerdir. Bağımsız bölüm hükme en yakın tarihteki mülkiyet bedelinin hüküm kurulmadan önce ileride hak sahibine ödenme koşulu ile bankada üç aylık vadeli hesaba hâkimin takdir ettiği süre zarfında yatırılıp makbuzun ibraz edilmesiyle, davaya konu bağımsız bölüm malikin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle çekilmezlik seviyesine geldiği kanaatine varıldığı takdirde bağımsız bölümün süresi içerisinde dava açmış kat maliki ya da maliklerine arsa payı oranlarına göre devredilecektir (KMK m. 25/II).

İ. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARININ YAPTIRIMI

Anataşınmazın mahiyeti gereği bağımsız bölümler üzerinde yapılan maddi fiiller etkilerini ister istemez belli ölçüde diğerleri üzerinde de gösterir¹⁷⁷. Kat malikleri bağımsız bölümleri kullanırken doğrudan ya da dolaylı olarak ortak yerleri ve eklentileri de kullanmaktadır. Paylı mülkiyet esaslarına göre kat maliklerinin buraları kullanma hakları da vardır. Bu nedenle kat maliklerinin borçları belirlenirken bu hususlarda göz önünde bulundurulmalıdır. Başka bir

¹⁷⁴ **Acar**, Faruk: “5711 Sayılı Kanun ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 72, Şubat 2008 (E.T., 03.07.2021) (**Acar**, Devir Borcu), Parg. 19; **Özmen/Kır**, s. 67; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 53.

¹⁷⁵ **Germeç**, s. 639.

¹⁷⁶ Bir kat malikin, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez duruma gelecek derecede bozmuş olup olmadığının saptanması için 25. maddede öngörülen tüm unsurların araştırılması ve incelenmesi gerekir.

¹⁷⁷ **Akipek/Akıntürk/Derya**, s. 427.

anlatımla, kat malikinin borçları konusunda genel kural şudur: her kat maliki gerek kendi bölümünü gerekse ortak yerleri dürüstlük kurallarına uygun olarak¹⁷⁸ ve yönetim esaslarına sadık kalarak kullanacaktır¹⁷⁹.

Kanun koyucu malikler arasında çıkan uyuşmazlıkları çözüme kavuşturmak ve maliklerin birbirlerinin haklarına karşı saygılı olabilmelerini sağlamak amacıyla bazı yaptırımlar ve özel kurallar getirmiştir. Aşağıda detaylı olarak bu borçların yaptırımlarını ele alacağız.

1. Ortak Giderlerin Dava Ve İcra Takibi Yolu İle Ödettirilmesi

Kat malikleri ortak giderlere katılma payı bakımından birbirlerine karşı sorumlu tutulmuşlardır¹⁸⁰. Bu katılma payını ödemekten kaçınan bir kat maliki aleyhine bir diğeri ya da yönetici dava açabilir veya icra takibi yapabilir¹⁸¹.

Anataşınmazın giderleri nedeniyle doğan borcunu ödemeyen veya avans giderlerine katılmayan malike karşı diğer malikler ya da yönetici icra takibi başlatıp dava açılabilir gibi, ödenmeyen giderler için kanunî ipotek de tescil edebilir. Açılacak olan icra takibi veya dava tüm alacak için olup tahsil edilmesi halinde yönetime teslim edilmesi gerekmektedir. Borçlu olan malik geciktiği günler içinde aylık yüzde beş gecikme tazminatı ödemekle sorumlu tutulmuştur.

a. Kat Maliklerin Mahkemeye Başvuracağı Haller

Borcunu yerine getirmeyen kat malikine veya o bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip olan kimselere karşı diğer kat malikleri tedbir alınması istemiyle Sulh Hukuk Mahkemesine başvurma hakkına sahiptir.

Kat malikleri, muhalif kaldıkları ya da katılmadıkları kat malikleri kurulu kararlarına karşı olumlu oy kullanan olan kat maliklerine kararın iptali istemi sebebiyle Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açabilir. Yönetim planında bulunan hakkaniyet kurallarına aykırı olan hükümlerin iptali sebebi ile değişiklik yapılması talebi kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmediği

¹⁷⁸ 634 sayılı KMK'nin m. 19/son hükmüne göre, kat maliklerinden her biri anataşınmaz ve diğer bağımsız bölümlere, verdikleri kusurdan dolayı öteki maliklere karşı sorumlu tutularak, kusurlu eylemleriyle sebebiyle de zararların tazmini öngörülmüştür. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Esas No: 2017/1-1275, Karar No: 2019/752, Tarih: 20.06.2019 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir,

¹⁷⁹ **Aybay/Hatemi**, s. 227-228.

¹⁸⁰ Ortak tesislerden kaynaklanmış zararlardan, zarar görenin kusurunun bulunmaması durumunda, tüm bağımsız malikleri soruludur., Yargıtay 18. HD., Esas No: 2015/10961 Karar No: 2016/7726, Tarih: 12.05.2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; Ortak çatıdaki bozukluk nedeniyle davacının bağımsız bölümünde oluşan zararın gideriminden ve bozukluğundan onarılmasından tüm kat malikleri soruludur; Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/5831 No: 2016/1280, Tarih: 27.01.2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹⁸¹ **Aybay/Hatemi**, s. 228.

takdirde bu hususla ilgili de dava açılabilir. Kat malikleri kurulu tarafından malikler arasından ya da dışarıdan bir yönetici atanmadığı takdirde mahkeme yoluna başvuru yapılarak yönetici atanması talep edilebilir.

b. Gecikme Tazminatı

5711 Sayılı Kanun değişikliği ortak gider ve avans borçlarını süresinde ödemeyen kat malikinin ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş oranında gecikme tazminatı ödemekle yükümlü kılınması asıl olup, tüm kat maliklerince oybirliğiyle alınmış ya da oybirliğine dayalı olmamakla beraber borçlu kat malikinin katılıp imzaladığı bir karar söz konusu değilse, o kat maliki yasal oranın üstünde gecikme tazminatından sorumlu tutulamaz¹⁸².

Bu borçtan bağımsız bölüm sahibi ve bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip olan kimseler müteselsilen sorumlu olmaktadır. Ancak bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip olan yani kiracı olarak adlandırdığımız kimselerin sorumluluğu kira bedelleri ile sınırlı tutularak yaptığı ödemenin kira borcundan düşülmesi gerekmektedir.

c. Kanuni İpotek Hakkı

Bağımsız bölüm sahibi ve bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip olan kimseler, paylarına düşen gider ve avans borçlarını açılan icra takibi ya da davaya rağmen ödemedikleri takdirde bu borç mahkeme tarafından tespit edilir ve bu durum kanuni ipotek hakkını doğurur. Yani bağımsız bölüm üzerinde ödenmeyen katılma payı sebebiyle bir kanunî ipotek de tescil edilebilir (KMK m. 22/II)¹⁸³. İpotegın tescil talebi kat malikleri ya da yönetici tarafından yazılı bir talep halinde istenebilir.

K. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 17/I gereğince kat irtifakı sahipleri ortak arsa üzerinde yapılacak yapının inşa edilmesi için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini isteme ve dava etme hakkına sahiptir¹⁸⁴.

Kat irtifakı sahiplerinin birbirlerine karşı borç ve yükümlülükleri vardır. Kat irtifakının kuruluş amacı, anataşınmaz üzerinde yapının yapılmasını sağlamak ve yapı tamamlandıktan

¹⁸² Germeç, s. 467.

¹⁸³ Aybay/Hatemi, s. 228.

¹⁸⁴ Esener/Güven, s. 338.

sonra da kat irtifakını, kat mülkiyetine çevirmektir. Sözleşme uyarınca kat irtifak sahipleri, yapıya belirlenen zamanda başlayıp, projede belirlenen zamanda da yapının tamamlanması konusunda hem birbirlerine karşı hak sahibi, hem de borçlu konumundadır¹⁸⁵.

1. Anataşınmazın Zamanında Tamamlanması İle Birlikte Zarardan Sorumluluk

İleride anataşınmazı kat irtifakından kat mülkiyetine çevirme amacıyla bir araya gelip kat irtifakı kuran malikler birbirlerine karşı sorumlu ve de borçludur. Kat irtifakı kurulacak arsa üzerine ileride kat mülkiyeti kurulması amacıyla bir araya gelen irtifak sahiplerinin konu olan arsa üzerinde yapılacak yapının resmi sözleşme ve plana uygun şekilde süresi içerisinde tamamlanması için üzerlerine düşen yükümlülüklerle uygun davranmaları olduğu açıktır¹⁸⁶ (KMK m. 17/I, 26/I).

Kat irtifakı sahipleri sözleşmede belirlenen süre içerisinde veya her halde en geç beş yıl içerisinde yapının tamamlanmasını öteki irtifak sahiplerinden isteyebilmektedir. Başka bir anlatımla, ortak arsa üzerinde yapı ya da yapıların (bağımsız bölümler ve eklentileri ile ortak yer ve tesislerin) sözleşmede öngörülen zamanda yapımına başlanıp süresi içinde ve onaylı projesine uygun olarak bitirilmiş olmasıdır¹⁸⁷. Belirtilen süreler kanun hükmüne göre talep edilmesi halinde mahkeme tarafından birden fazla kez uzatılabilir.

Kat irtifakının kurulmasına dair resmi sözleşme ile karşılıklı olarak sözleşmeden doğan sorumluluk kapsamında borç altına giren kat irtifakı sahibinin kusuru sebebiyle yapının zamanında tamamlanamamasına neden olması durumunda diğer kat maliklerinin zararlarını tazmin etme yükümlülüğü bulunmaktadır¹⁸⁸. Ya da kat irtifakı sahibi üzerine düşen borç ve yükümlülükleri zamanında yerine getirmediği halde yapı tamamlanmış olsa dahi kat irtifakı sahipleri yapının sözleşmede belirtilen zamanda tamamlanmamasından dolayı doğmuş olan zararın taz-

¹⁸⁵ Anataşınmazda kat irtifakı kurulduktan sonra bağımsız bölüm satın almış olan kimse de yapının tamamlanması yönünden KMK m. 26 da öngörülen bor ve yükümlülükleri yerine getirmekle yükümlüdür. Yargıtay 20. HD., Esas No: 2017/2505 Karar No: 2018/1360, Tarih: 26.02.2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

¹⁸⁶ KMK m. 17 hükmü kat irtifakı sahiplerine yapının tamamlanması amacıyla bir ya da birden fazla yönetici atayabilmelerine imkân vermiş olsa da; KMK m. 26 maddesi gereğince kat maliklerinin dava açabilmeleri için yönetici atamış olmaları şart tutulmamıştır. **Pulak**, s.460.

¹⁸⁷ **Germeç**, s. 660-661.

¹⁸⁸ **Sanrı Arslan**, s. 24; KMK m. 17'si yapının zamanında yapımına başlamaları ve zamanında bitirmeleri açısından kat irtifakı sahiplerine, bir borç yüklemiş ve KMK m. 26 ile de borç yükümlülüğüne aykırı hareket eden kat irtifakı sahiplerin yaptırımı tabi tuttuğu öngörülmüştür. **Ertaş**, Şerh, s. 445.

minini de isteme hakkına sahip olacaktır. Zararın tazmininde zamanaşımı süresi 10 yıldır ve sözleşmeden doğan bir tazminat söz konusu olduğu için borçlu kendi kusursuz olduğunu ispatla yükümlüdür.

2. Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu

Kat irtifakı sahipleri, kendi üzerine düşen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde tazminat yükümlülüğüyle sorumlu tutulmuştur. KMK'nın 26. maddesi gereğince tazminat yükümlülüğü dışında sahip oldukları arsa payını ve kat irtifakını da diğer kat irtifakı sahiplerine devretme zorunluluğu da bir yaptırım olarak düzenlenmiştir. Üzerine düşen borçlara aykırı hareket eden irtifak sahibi diğer irtifak sahiplerinin noter aracılığıyla kendisine yapılan ihtar tarihinden itibaren iki ay içerisinde borçlarını ödemekten kaçınması halinde diğer irtifak sahiplerinin sulh hâkimine yaptıkları yazılı başvuru ile borçlu irtifak sahibinin arsa payını kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında diğer paydaşlara¹⁸⁹ arsa paylarına göre devredilmesine karar verilmesini isteyebilir. Böylelikle kat irtifakı hakkından hâkim müdahalesi ile zorunlu olarak uzaklaştırılmış olacaktır.

Kat mülkiyetinin devri zorunluluğunu düzenleyen 25. madde KMK m. 25'e benzer bir yaptırım içermekle birlikte kat irtifakının –niteliği gereği- zorunlu devri için daha farklı koşullar öngörmüştür¹⁹⁰. Ayrıca belirtmek gerekir ki bu devir işleminin üçüncü bir kişi adına devredilmesi mümkün olmayıp diğer paydaşlar arasında devir işlemi olmak zorundadır.

Kat irtifakı sahibinin kanunda borç ve yükümlüğünü yerine getirmemesinden ötürü kat irtifakının zorunlu devri davalarında, dava süreleri ile ilgili bir düzenleme söz konusu olmadığından bu durumda dava açma süresini 25. maddeye dayanarak hak düşürücü sürelerle göre belirlemek gerekecektir.

3. Kat İrtifakının Devrini İsteme Koşulları

a. Kat İrtifakı Sahibinin Payına Düşen Borçları Yerine Getirmemesi

Kat irtifakının devre zorlanabilmesinin ön şartı, kat irtifakı sahibinin üzerine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemiş olmasıdır. Bu borcun var olması ve zamanı gelmiş olmasına rağmen kat irtifakı sahibi payına düşen borcu ödememesi durumunda, diğer kat irtifakı sahipleri kurul kararları doğrultusunda kat irtifakı sahibini devre zorlama hakkına sahiptir.

¹⁸⁹ Kat irtifakına konu arsa payının, öteki paydaşlar haricinde üçüncü kişiye devredilmesi mümkün değildir. **Sanrı Arslan**, s. 21.

¹⁹⁰ **Germeç**, s. 663.

b. Kat İrtifakı Sahibinin Borcunu Ödememekte Direnmesi

Borcunu ödemeyen kat irtifakı sahibinin devre zorlanabilmesi için sadece borcun var olması yeterli olmayıp temerrüde düşmüş olması gerekmektedir. Kat irtifakı sahibi üzerine düşen borç ve yükümlüğü yerine getirmediği takdirde diğer kat irtifakı sahiplerinden bir veya bir kaçının *noter aracılığıyla* yapılan ihtarın kendisine tebliğ gününden itibaren iki ay içerisinde devre zorlanabilecektir¹⁹¹.

Devre zorlanan kat irtifakı sahibine yapılan uyarının noter aracılığıyla yapılması zorunlu tutularak devir davasında bu hususun hâkim tarafından resen araştırılması gerekmektedir. Yapılan uyarının haklı sebeple olması gerektiği açıktır. Kanun “*diğer kat irtifak sahiplerinin yazılı istemi üzerine*” hâkimin devir kararı vereceğinden bahsetmektedir. Buradaki yazılı istemin dava dilekçesinden başka bir anlam taşımadığı açıktır¹⁹².

c. Kat İrtifakının Devri Davası

Kat irtifakı sahibi kendisine tebliğ edildiği günden başlayarak noter aracılığıyla yapılan ihtar sonrası iki ay içerisinde borcu ödemesi durumunda uyarıyı hükümsüz kılacaktır. Bu hususta amaçlanan durum borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat irtifakı sahibinin birlikten uzaklaştırılmasını sağlamak olduğuna göre, uyarının tebliği üzerine muhatap kat irtifakı sahibi uyarıyı çekenlere ya da onların dışındaki kat irtifakı sahiplerine veya üçüncü bir kişiye kat irtifakını devredecek olursa istemin ve dolayısıyla davanın konusuz kalmasını sağlar¹⁹³.

Üzerine düşen borçlara aykırı hareket eden irtifak sahibi diğer irtifak sahiplerinin noter aracılığıyla kendisine yapılan ihtar tarihinden itibaren iki ay içerisinde borçlarını ödemekten kaçınması halinde diğer irtifak sahiplerinin sulh hâkimine yaptıkları yazılı başvuru ile borçlu irtifak sahibinin arsa payını kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında diğer paydaşlara¹⁹⁴ arsa paylarına göre devredilmesine karar verilmesini isteyebilir. Böylelikle kat irtifakı hakkından hâkim müdahalesi ile zorunlu olarak uzaklaştırılmış olacaktır.

¹⁹¹ Kanun hükmünde borç yükümlülüğünün yerine getirilmesi için öngörülmüş olan iki aylık süre ihtar tarihinden başladığı yazmaktadır. Yazılan ihtar tarihinden noter aracılığıyla gönderilen gün değil de kat irtifakına tebliğ edildiği günün anlaşılması gerekmektedir. **Germeç**, s. 664.

¹⁹² **Özmen**, s. 322.

¹⁹³ **Özmen**, s. 321.

¹⁹⁴ Kat irtifakına konu arsa payının, öteki paydaşlar haricinde üçüncü kişiye devredilmesi mümkün değildir. **Sanrı Arslan**, s. 21.

aa. Davanın Tarafları

Noter aracılığıyla kendisine ihtar çekilen kat irtifakı sahibi veya sahipleri davalı olurken bu sebepten ötürü mağdur olan diğer kat irtifakı sahipleri de davacı sıfatında olurlar. Dava tüm kat irtifak sahiplerince açılmak zorunda olmayıp noter aracılığıyla ihtarında bulunmayan diğer kat irtifakı sahipleri tarafından da açılabilir. Dava açmayan taraflar karar verilinceye kadar taraf olarak katılma hakkına sahiplerdir. Kat irtifak sahipleri ayrı ayrı dava açtığı takdirde davaların usul ekonomisi yönünden ve ayrı ayrı sürüncemede kalmaması amacıyla tek dosya üzerinde birleştirilmesi gerekmektedir.

bb. Dava Açma Süresi

Devir davası için belirli bir süre öngörülmemişse de 25. maddenin son fıkrasına göre hak düşürücü sürelerin burada da geçerli olduğunu kabul etmek gerekecektir¹⁹⁵. Dava açma hakkı borçlunun temerrüde düşmesinden başlayarak altı ay olup her halde alınan karar tarihinden itibaren beş yıldır. Bu süre hak düşürücü süre olup kullanılmadığı takdirde düşecektir.

cc. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat irtifakının devri davasında görevli ve yetkili mahkemeyle ilgili düzenlenen bir hüküm yoktur. Ancak KMK'nin EK 1. maddesi ve HMK m. 12 hükümlerine göre anataşınmazın bulunduğu yerin sulh mahkemesinin yetkili kılındığı anlaşılmaktadır. Yani kat irtifakının devri için açılan davalarda görevli ve yetkili mahkeme anataşınmazın bulunduğu yerde ki Sulh Hukuk Mahkemesidir.

4. Kat İrtifakı Sahiplerine Verilen Zararın Giderimi

Kat irtifakı sahipleri kendi üzerine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmediği takdirde tazminat yükümlülüğüyle sorumludur. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 49/III'e göre, kat irtifakına konu arsada kat irtifakı kurulması aşamasında hazırlanıp onaylanarak tapuya verilen projeye göre beş yıl içerisinde yapının yapımına başlanmadığı takdirde maliklerden her birinin talebi ile sulh hâkimi gerekli gördüğünde ilgilileri de dinleyerek kat irtifakının sona ermesi yönünde hüküm kurabilir¹⁹⁶. Bu yaptırım yapının tamamlanmamasına sebebiyet veren ve bunun sonucunda kat irtifakının düşmesine neden olan kişiler hakkında uygulanacaktır.

¹⁹⁵ Tekinay, s. 62; Özmen, s. 327.

¹⁹⁶ Germeç, s. 668.

Sulh hâkiminin tazminata hükmedilebilmesi için ise kanunda bazı şartlar aranmıştır. Bu göre; *İrtifak sahibi kusurlu olmalı, Kusur sebebi ile yapının yasal süre içinde tamamlanamamış olmalı, Kat irtifakının bu sebepten ötürü düşmüş olmalı, Diğer irtifak sahipleri zarara uğramış olmalı* bu dört koşulun oluşması ile birlikte kat maliklerinden her biri tazminat isteme hakkına sahip olacaktır.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANATAŞINMAZIN YÖNETİMİ

I. GENEL KURAL

A. ANATAŞINMAZIN KAT MALİKLERİ KURULUNCA YÖNETİLMESİ

Kat maliklerinin katılımıyla oluşan anataşınmazı yöneten tüzel kişiliği olmayan topluluğa “*kat malikleri kurulu*” denir. Kat malikleri kurulu anataşınmazın yönetimi ile alakalı belli kararları almaya yetkili¹⁹⁷ olan ve tüm maliklerin toplanarak bir kurul oluşturması ile faaliyet gösteren bir teşkilattir¹⁹⁸. Kat malikleri kurulu ancak anataşınmaz üzerinde en az üç malikin varlığı halinde kurulabilir. Yani bağımsız bölüm malik sayısı bir ve iki olması halinde kat malikleri kurulunun varlığından söz edilemez.

Kat Mülkiyeti Kanunu “*Kat Malikleri Birliği*” olarak adlandırdığımız bu teşkilatın düzenli bir halde yönetilmesi adına ayrıntılı hükümler getirmektedir¹⁹⁹. Birliğin yönetimi için Genel Kurul (ya da Kat Malikleri Kurulu) ve yönetici olmak üzere iki organ öngörülmüştür. Anataşınmazın yönetimi ilgili her husus KMK hükümlerine göre yürütmekle birlikte anataşınmazın yönetimini kat maliklerinin kanunların emredici kurallarına aykırı olmamak şartıyla bizzat tayin etmelerine imkân vermiş ve kat maliklerinin yönetim planı hazırlayarak kanun hükümlerini tamamlamalarını²⁰⁰ istemiştir. Anlaşmazlığın çıktığı hallerde ilk olarak yönetim planına bakılır, yönetim planında hüküm olmadığı takdirde de KMK hükümlerine göre sorun çözüme kavuşturulur (KMK m. 28/II).

KMK 14.11.2007 gün ve 5711 Sayılı Yasayla “Dokuzuncu Bölüm” başlığı ile eklenen toplu yapılara ilişkin özel hükümlerde ki maddeye göre anataşınmaz üzerinde birden çok yapının varlığı durumunda bunlardan birine ait bir sorunun çözüme kavuşturulmasında yalnızca sorunun olduğu bağımsız bölümün kat malikleri; sorun ve çözülecek konular diğer yapıları da kapsıyorsa o halde kurul, bu yapılarda bulunan kat maliklerinden oluşmak zorundadır.

¹⁹⁷ Kat irtifaklı anataşınmazda yönetim planının bulunmaması kat irtifaklı hükümlerinin uygulanmasına engel değildir. Kat malikleri arasında bu konuda oybirliği sağlanıncaya kadar anataşınmaz kat malikleri kararlar ve yasa hükümleri doğrultusunda yönetilir.

¹⁹⁸ Kat malikleri, anataşınmazın yönetimi ile alakalı olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması adına öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmadan, doğrudan mahkemeye yoluna da gidebilir. **Gürsoy/Eren/Cansel**: Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984, s. 457.

¹⁹⁹ **Arpacı**, s. 9.

²⁰⁰ **Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı Filiz Kitabevi, İstanbul 2020 s. 767.

B. YÖNETİM BİÇİMİNİN KAT MALİKLERİ KURULUNDA KARARLAŞTIRILMASI

Anataşınmaz ile ilgili kararları almada en yetkili organ kat maliklerinin katılımı ile toplanılan genel kuruldur. KMK m. 32/III'e göre anataşınmaz üzerinde yönetim ya da kullanımdan kaynaklı malikler arasında veya maliklerle yönetici ve denetçiler arasında çıkacak tüm anlaşmazlıklar malikler kurulunca çözüme kavuşturulup karara bağlanır²⁰¹ (KMK m. 32/III). Genel kurulca yönetim planı hükümleri çerçevesinde alınan kararlar tüm kat malikleri için bağlayıcı olup kanunun emredici hükümlerine aykırı olamaz²⁰².

C. YÖNETİM BİÇİMİNİN KANUNUN EMREDİCİ KURALLARINA UYGUN OLMASI

Malikler kurulunun kararları kanunun emredici hükümlerine aykırı olamaz. Kurulca alınacak kararlar salt Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değil ilgili tüm kanunların emredici hükümlerine bağlı olmak zorundadır. Alınan kararlar tüm kat maliklerini bağlayıcı hükümler içereceği gibi yönetim planı hükümlerine de uymak zorundadır.

Kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil eden yönetim planı hükümleri geçersiz sayılmalıdır. Çünkü kamu düzenini ilgilendiren ilgilendirmese dahi bireysel hakların korunması yönünden kanun koyucunun mutlaka uyulmasını öngördüğü kurullar emredici nitelikte²⁰³ olmasından ötürü yönetim planı düzenlenirken kanunun emredici hükümlerinin esasları göz önünde tutulmak zorundadır.

Yönetim şeklinin belirlenmesinde malikler kurulu dürüstlük kuralları esaslarına uygun davranmakla yükümlü tutulmakla birlikte; kanunda ve yönetim planında hüküm bulunmayan durumlarda da yönetim biçimi, dürüstlük kuralları ve hakkaniyet esasları göz önünde tutulmalıdır. Özetle kat malikleri kurulu yönetim biçimini belirlerken dürüstlük kuralları ve hakkaniyet esaslarına aykırılık teşkil eden bir karar veremez.

²⁰¹ Kat malikleri kurulu, öncelikle KMK'nın emredici kurallarına, kat mülkiyeti veya irtifakının kurulması sırasında hazırlanan resmi senede, yönetim planına ve yedek yasal hükümlere uygun şekilde yönetim faaliyetini yürütür. **Seçer**, Yaren: "*Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu*", İstanbul Barosu Dergisi Cilt 83, Sayı 2009/5, s. 2511.

²⁰² Malikler kurulu kanunun emredici kurallarına aykırı alamadıkları gibi, kurul kararlarını da verirken malikler için bağlayıcı nitelikte olan tim planı hükümlerini de göz önünde bulundurmalıdır. **Germeç**, s. 676.

²⁰³ Emredici nitelikte olan kanun hükümlerine aykırılık teşkil eden kat malikleri kurulu kararları ve yönetim planında eklenmiş olan maddeler geçersiz sayılır. Yani yönetim biçimi belirlenirken kanunun emredici kuralları gözetilecektir. **Germeç**, s. 676-677.

D. KAT MALİKLERİ KURULUNUN DAVA VE TARAF EHLİYETİ

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat malikleri kurulu tüzel kişiliğe²⁰⁴ sahip bir organ değildir. Türk Medeni Kanunu'na göre de gerçek kişi veya tüzel kişinin davalarda taraf olma ehliyeti bulunmaktadır. KMK'de kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olduğuna dair bir hüküm bulunmaması sebebiyle kat malikleri kurulunun davalarda taraf ehliyeti de bulunmamaktadır²⁰⁵. Germeç'e göre "kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğe sahip olmaması bir eksiklik olup, KMK m.27 hükmünde -anataşınmankul- kelimesinden sonra tüzel kişiliğe sahip olan ibaresi eklenecek bu eksiklik yasal yol ile giderilecektir"²⁰⁶. Anataşınmazın yönetimi ile ilgili tüm konularda bağlayıcı kararlar almaya yetkili bir organ olan kat malikleri kurulunun davalarda taraf ehliyetinin olmaması malikler kuruluna karşı açılan davalarda husumet karışıklığına yol açacağı için kanaatimizce de yasal bir eksiklik.

II. PLANLAR VE PROJELER

A. APARTMAN YÖNETİMİNDE YÖNETİM PLANININ KAPSAMI

Yönetim planı²⁰⁷; anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve biçimini yönetici ve denetçilerin alacakları ücretleri ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyecektir²⁰⁸. KMK'nin m. 28'in 1. fıkrasında da yönetim planının kapsamı açıkça belirtilmiştir. Bu düzenleme tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme²⁰⁹ hükmüne haizdir. Yönetim planı, anataşınmazın yönetim biçimini belirlerken bütün kat malikleri tarafından oybirliği ile kurulan bir anlaşma²¹⁰ olup, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'in 1. fıkrasına göre anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini,

²⁰⁴ Hukuki bakımdan birçok kimsenin ya da malın bir araya gelmesi doğan ve bir tek kişi sayılan oluşumdur. Belli bir amaç doğrultusunda kişi ya da emtia topluluğu halinde bağımsız örgütlenmiş olan belirli haklara sahip, borç ya da alacak edinebilen varlıklardır. **Peksöz**, Vidan: Medeni Usul Hukuku Açısından Adi Ortaklık İlişkileri, 1. Baskı On İki Levha Yayınları, İstanbul Mayıs 2020, s. 140.

²⁰⁵ Tüzel kişiliğe sahip olmayan kat malikleri kurulunun, uyuşmazlıklarda dava ve taraf olma ehliyeti bulunmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, Esas No: 2017/1-1282. Karar No: 2017/604, Tarih: 05/04/2017 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

²⁰⁶ **Germeç**, s.678.

²⁰⁷ Yöneyim planı; kat mülkiyeti düzeninde anataşınmazın yönetimine ilişkin kuralları içeren belgedir. **Aybay/Sanal**, s. 133.

²⁰⁸ KMK m. 1 yönetim planının kapsamından açıkça bahsetmektedir. **Germeç**, s. 682.

²⁰⁹ Yönetim planı, bütün kat maliklerini ve onların ardıklarını bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar. **Arpacı**, s.49.

²¹⁰ **Akipek/Akıntürk/Ateş**, s. 425.

yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir²¹¹.

1. Yönetim Biçimi

Anataşınmaz malikleri kat malikleri kurulunun toplanmasını ve karar almasını, bu kararların maliklere bildirilme usullerini, yönetici veya yönetimin belirlenmesini, seçilen kişi ya da kişilere ücret ödenip ödenmemesini, denetçi seçimini yönetim planında belirler. Kat maliklerin yönetim ile alakalı hususları, yönetim planında kanunun emredici hükümlerini saklı tutmak kaydıyla istedikleri gibi düzenleme hakkına sahip olmakla birlikte yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyip ve tüm kat maliklerini bağlayan²¹² yönetim planı bir sözleşme²¹³ hükmü niteliğindedir. Yönetim planı, yönetim ile alakalı tüm hususları içerdiği gibi, ortak kullanım alanlarına, bunların giderlerine ve maliklerin bu giderlere katılma paylarına ilişkin hususları düzenlerken²¹⁴, yönetimle alakalı olmayan hususların yönetim planında yer alması mümkün değildir²¹⁵.

Yönetim planında kanunun buyurucu hükümlerine aykırı olan bir yönetim biçimi öngörülemez²¹⁶. *Örneğin*; KMK m. 29/II'ye göre, kat maliklerinin üçte biri önemli durumun varlığı halinde kat malikleri kurulunu toplantıya çağırabilecektir. Kanunun bu buyurucu hükmü gözetenmeden yönetim planında kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantı için kat maliklerinin en az yarısının istemesi koşulu yer alamayacaktır²¹⁷.

2. Kullanma Amacı ve Biçimi

Anataşınmazın bağımsız bölümlerinin ne amaçla (büro, dükkân, iş yeri ya da başka şekilde) kullanılabilmesi TMK m. 28/1'de düzenlenmiştir. Yönetim planında ortak yerlerin ne amaçla, ne şekilde kullanılacağı bu madde metnine göre belirlenmekle birlikte yönetim planına, ana projeye aykırı bir değişiklik yapmaya müsaade eden hükümler konulamayacaktır. Tapu ve

²¹¹ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2016/3697 Karar No: 2016/9866, Tarih: 31/12/2013 (Ek karar: 05.04.2013) Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

²¹² **Ayan**, s. 523; **Ertaş**, Şerh, s. 453-454.

²¹³ **Arpacı**, s. 49.

²¹⁴ **Öztürk**, İlhan: "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*", Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt 22, Sayı 3, Eylül 1967, s. 113; **Aksan Nar**, s. 33

²¹⁵ **Ayan**, s. 523; **Biyan**, Özgür: Apartman, Site ve İş Hanı Yönetimleri-Hukuki ve Mali Rehber, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 65.

²¹⁶ *Örneğin*; birlikte yönetimin aksine kararları tek kişinin alacağı ve tüm maliklerin buna uyacağı bir yönetim biçimi öngörülemez. **Aybay/Sanal**, s. 134.

²¹⁷ **Arpacı**, s. 52.

Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 6.7.1983 gün ve 4-1-1-7/1454 sayılı genelgesinde belirtildiği üzere yönetim planında salt anataşınmazın kullanım tarzına ilişkin hükümlere yer verilecek; kullanım dışında doğrudan hak doğurucu madde ve bölümler eklenemeyecektir²¹⁸.

Kat maliklerinin bağımsız bölümlerin üzerinde tasarrufta bulunma hakları yönetim planı ile sınırlı tutulmuştur. Bu sınırlandırma adalet ve hakkaniyet kurallarına uygun olmak zorundadır. *Örneğin;* bağımsız bölümlerin kiraya verilemeyeceği veya kiraya verilmesinin diğer kat maliklerini rıza ve oluruna bağlı olduğu biçiminde bir hüküm yönetim planına konulmamalıdır²¹⁹.

Yönetim planına bağımsız bölümlerin tapu kütüğünde yazılı cinslerine uygun olarak kullanılabileceğine başka amaçla kullanılamayacağına (meskende doktor muayenesi açılmayacağı gibi) ilişkin hükümler konulabilir²²⁰. Ortak yerler bağımsız bölüm maliklerine tahsis edilmiş alanlar olarak belirlenirken tahsis edilmiş alanı olduğu gibi kullanım hakkına sahip malikin bu alanlarda salt iradesiyle değişiklik yapma hakları söz konusu değildir.

Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre de *“kütükte mesken olarak gösterilmiş olan bağımsız bir bölümün büro olarak kullanılabilmesi için KMK m. 24/II'de öngörülen kat maliklerinin oybirliği ile alacakları bir karara gerek yoktur. Ancak yönetim planında bu hususu yasaklayan bir hüküm olduğu takdirde öncelikle o uygulanacağından, kat malikleri kurulunun oybirliğiyle aldıkları bir karar olmadıkça meskenin büro olarak kullanılması olanaklı değildir.”*

Kat maliklerinin bağımsız bölüm ve bölüm eklentilerini iradelerine uygun kullanma hakkı yönetim planı ile sınırlandırılabilirken; uygulanan sınırlandırma kanununun emredici hükümleriyle hakkaniyete ve adalete aykırı olamaz. *Örneğin;* bağımsız bölümlerin kiraya verilemeyeceği ya da kiraya verilmesinin diğer kat maliklerinin rıza ve oluruna bağlı olduğu biçiminde bir hüküm yönetim planına konulmamayacaktır²²¹.

Mutlak ortak yerlerin (ortak bahçe gibi) kullanımının bir ya da birkaç bağımsız bölümün malikine bırakılmasına veya diğer kat maliklerinin yaralanmasını engelleyecek biçimde ortak

²¹⁸ Yönetim planında bağımsız bölüm maliklerinin sahip olduğu aynı hakka ve ana projeye aykırı yapıma ve değişiklik yapılmasına izin veren hükümler eklenemez. Yönetim planında bu şekilde hüküm bulunduğu takdirde tüm kat maliklerinin oybirliği ile alınmış bir karar olmadıkça uygulanamaz. **Germeç**, s. 684.

²¹⁹ Başka bir örnekle, depo olarak tapu kütüğüne kaydedilmiş olan bağımsız bölümde dükkan açılması yönetim planı ile yasaklanamazken, patlayıcı madde deposu olarak faaliyet göstermesinin önüne yönetim planı ile geçilebilir. **Arcak**, s. 785.

²²⁰ Bu yönde konulan hükümler kanunun amacına ters düşmemekle beraber amacına uygun olduğu için geçerli sayılacaktır. **Germeç**, s. 684.

²²¹ **Arcak**, s. 785.

yerlerin bir veya birkaç kat malikine özgülenmesine ilişkin hükümler yönetim planına konulamaz²²². Kanun hükmü uyarınca da bütün kat malikleri ortak yerler üzerinde arsa payı oranlarına göre malik sayılıp, kullanma hakkına sahiptir (KMK m. 16).

3. Yönetici ve Denetçilere Verilecek Ücret Saptanması

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 28'e göre yönetici ve denetçilere ücret takdir edilip edilmeyeceği, takdir edilmesi halinde ne oranda olacağı hususlarının yönetim planında belirlenmesi gerektiğini düzenlemiştir. İleride daha kapsamlı anlatılacağı üzere yöneticinin ücret alıp alması hususu kat malikleri kurulunca belirlenir. Yönetici yönetim planı düzenlendiği sırada ücret talep etmemiş olsa dahi daha sonra maliklerden ücret isteme hakkına sahiptir.

Yöneticinin kat malikleri arasından atanması durumunda ise giderlere ne oranda katılacağı kat malikleri kurulunda kararlaştırılır. Ancak bu normal yönetim giderlerini kapsayan bir durumdur. Malikler kurulu tarafından bu yönde bir karar alınmadığı takdirde yönetici normal yönetim giderlerinin yarısından muaf tutulacaktır (KMK m.40). Yöneticinin dışarıdan atanması durumunda ise; ücret takdiri yönetim planında gösterilecektir. Denetçilere ise ücret verilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır (KMK m. 41).

B. YÖNETİM PLANININ DÜZENLENMESİ

Yönetim planı, kat mülkiyetinin kurulması aşamasında eklenmesi gereken zorunlu istem ve belgelerden biridir (KMK m.12). Yönetim planı, yönetim ile alakalı tüm hususları içerdiği gibi, ortak kullanım alanlarına, bunların giderlerine ve maliklerin bu giderlere katılma paylarına ilişkin hususları düzenler²²³. Buna karşın yönetim planının yapılma amacına aykırı olan yani yönetimle alakalı olmayan hususlara yönetim planında yer verilmesi mümkün değildir²²⁴.

Anataşınmaz hakkında kat mülkiyeti kurulmuş ise; yönetim planı yapılmak zorunda olup yapılan plan kat mülkiyetine çevrilme talebiyle beraber tapu memuruna verilmelidir. Ancak kat irtifakı kurulduğu aşamada plan tapuya verilmiş ise, kat mülkiyetine geçişte yeniden verilmesine gerek yoktur.

²²² *Örneğin;* yönetim planında anataşınmazın bağımsız bölüm maliklerinden bir veya birkaçının ortak bahçeden yararlanılmasının önüne geçecek bir hüküm konulamayacağı gibi, kullanma hakkı da yok edilemez. **Germeç**, s. 684-686.

²²³ **Öztürk**, s. 113; **Arpacı**, s. 55-68; **Tekinay**, s.101; **Bıyan**, s. 65.

²²⁴ **Şengül**, Toplu Yapılar, s. 152-153; **Ayan**, s. 523.

1. Yönetim Planının Oybirligi İle Hazırlanması

Yönetim planı tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmüne esas olup; kanuna göre bu sözleşme “*cüzi halef*”e de etkili olmaktadır²²⁵. Anataşınmazın tek bir malikinin olduğu durumda bu malikin, birden fazla malikinin olması durumunda da tüm maliklerin yönetim planını imzalamış olmaları gerekmektedir. Yönetim planının tüm malikler tarafından imzalanması üzerine tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilip, saklanacaktır. Sonradan bağımsız bölüm maliki olan kimselerde imzaları olmasa dahi yönetim planı hükümlerine uymak zorundadır. Çünkü 28. maddenin dördüncü fıkrası açıktır; “*yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler tüm kat malikleriyle onların külli ve cüz’î haleflerini bağlar*”.

Yönetim planının tüm maliklerce ve maliklerin özgür iradeleri ile imzalanmış olması gerekmektedir. Kat maliklerinden birinin dahi imzalamamış olması yönetim planını eksiklik nedeni ile geçersiz kılacaktır.

2. Yönetim Planının İmzalanmış Sayılması

Yönetim planı tüm maliklerce imzalanmadığı sürece bir hüküm teşkil etmez. Kanunla kendisine özel yetki verilmiş olmadıkça hâkim, yönetim planını imzalamaktan kaçınan malikin iradesi yerine geçip, bu belgeyi imzalamış sayılmasına karar veremez²²⁶. Fakat bu duruma KMK m.10 ile bir istisna getirilmiştir. Bu madde hükmüne göre yönetim planını imzalamamış olan malike karşı açılmış olan ortaklığın giderilmesi davasında taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesinde sakınca görmeyen hâkim taraflardan KMK m.12’de belirtilen belgeler ile beraber yönetim planının hazırlanıp imzalanmasını isteyecektir. İmzadan kaçan malike planı imzalaması için belirli bir süre verilir, bu süre sonunda malik imza etmemiş ise dahi imza etmiş sayılacaktır.

3. Yönetim Planının Değiştirilmesi

Yönetim planı, yasanın buyurucu hükümleri ile çatışır ise kat malikleri tarafından değiştirilmesi istenebilir. Anataşınmaz üzerinde düzenlenen yönetim planında kat maliklerinin oy

²²⁵ Bu şekilde, kat malikinden katı alan yeni malik de yine bu belge ile bağlı kalacağından ötürü, yönetim planı kat mülkiyeti ilişkilerini sürekli olarak düzenleyen *ayni etkili* sözleşme yerine geçmektedir. **Aybay/Hatemi**, s. 230.

²²⁶ KMK 10/7 ile hâkime malik adına imza etmiş sayılmasına karar verilmesi için özel bir yetki verilmiştir. **Germeç**, s. 688-689.

birliği gerekirken, yönetim planının değiştirilmesinde kural olarak²²⁷ tüm kat maliklerinin “beşte dördünün oyu” yeterli sayılmıştır. Planı değiştirmek için gerekli yeter sayısı sağlanamadığı takdirde, kanunun 33. maddesine göre kat maliklerinin her biri mahkeme yoluna gitme hakkına sahiptir²²⁸. Diğer kat malikleri de mahkeme kararını kabul etmek zorundadır. Yönetim planının değiştirilmesine karşı olan kat maliklerinin mahkemeye başvurarak hakim müdahalesi isteme hakları bulunmaktadır. Hâkim yönetim planının değiştirilme sebepleri ve itirazlarını birlikte inceleyerek bir sonuca varacaktır.

Yönetim planında değişiklik yoluna gitmek isteyen kat malikleri de mahkemeye başvuru yaparak değişikliğin yapılması için hâkim müdahalesini isteyebilir. Bir sözleşme hükmü kanunun buyurucu kurallarına aykırı değil ise, taraflardan birinin haklarını çekilmez bir şekilde ihlal etmediği sürece değiştirilmesi istenemezken kat malikleri kurulunca kabul edilmeyen bir değişiklik teklifine konu olan yönetim planının hükümleri de mahkeme yolundan başka türlü deđiştirilemeyecektir²²⁹.

4. Yönetim Planının İptali

Yönetim planının da yer alan bir hüküm kanuna aykırılık teşkil ediyorsa ve ilgili kat maliklerinden biri, malikler kurulunda ki diğer malikler ile uzlaşmıyorsa kanuna aykırı bu hüküm ile ilgili hâkim müdahalesini isteyebilir. Hâkim, kat malikleri kurulu tarafından alınmış olan hüküm KMK m.33’e göre inceler, iptaline gerek olup olmadığına karar vererek hükme bağlar. Kanun hükmüne açıkça aykırı olarak hazırlanmış olan yönetim planı esasen batıldır. Sulh hâkimi kanuna aykırı bu hükmün uygulanması üzerine batıl olduğunu saptayarak bu yolda karar verecektir.

5. Yönetim Planının Niteliği ve Bağlayıcılığı

Yönetim planı onu imzalayan kat maliklerini, sonradan malik olanları, ya da ondan yararlananları, yöneticiyi, denetçiyi bağlayan bir sözleşmedir. Yönetim planı yönetim tarafından

²²⁷ Kat maliklerinden birinin talebi ile ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme ya da ferdi sistemden merkezi sisteme geçilmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu üzerine yapılır. Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme ya da ferdi sistemden merkezi sisteme geçilmesine karar verilmesi durumunda, yönetim planının bu karara aykırı olan hükümleri değiştirilmiş sayılır.

²²⁸ “Yönetim planı hükümleri –kanunun buyurucu hükümlerine aykırı olmadıkça- ancak maliklerinin en az beşte dördünün oyu ile değiştirilebilir hakim kat maliklerine tanınan bu yetkiyi kullanarak yönetim planının değiştirilmesine karar veremez.”

²²⁹ Germeç, s. 690.

iptal edilmedikçe ya da anataşınmaz üzerinde kat mülkiyeti sona ermediği sürece zamanaşımına uğramaksızın geçerli sayılacaktır²³⁰.

Kat malikleri veya onun bağımsız bölümünden sürekli kullanma hakkına sahip olan kişi, anataşınmazın yönetim tarzını, bağımsız bölümden ve ortak yerlerden yararlanma maksat ve şeklini ve yönetime dair diğer hususları düzenleyen ve tapunun aleni kayıtları arasında yer alan yönetim planı hükümlerine uymak durumunda olacağını peşinen kabul etmiş sayılmaktadır²³¹.

Bir kat maliki kendisinden önce diğer kat malikleri tarafından hazırlanıp imzalanan bir sözleşmeye tabi olacaksa o sözleşmenin kanun hükmüyle sınırlı konulara ilişkin olması gerekmektedir. *Örneğin;* teras kat malikinin istemi üzerine kendi bağımsız bölümüne eklemesi hükmü yönetim planında bulunuyorsa yeni malik kanuna aykırı bu yönetim planına karşı çıkma hakkına sahiptir.

C. TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE PLANLAR

1. Toplu Yapı Yönetiminde Yönetim Planı

Site yönetim planı; site yönetim tarzını, site kapsamındaki yapılara ilişkin ortak yer ve tesislerin belirlenmesini, kullanma şeklini ve maksatlarını; blok, ada ve site kat malikleri genel kurulları ile ada ve site temsilciler kurullarının oluşumlarını; bu kurullardan her birinin yetki alanlarını ve görevlerini; blok temsilcileri ile blok yöneticisi ve denetçisinin, blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlerin temsilcileri ile yönetici ve denetçisinin seçimini; site yönetim ve denetim kurullarının seçimini ve oluşumunu ve site yönetimine ilişkin diğer hususları emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak üzere, düzenleyen, site kapsamındaki tüm kat maliklerinin iradesini yansıtan ve onları bağlayan²³² bir sözleşme hükmündedir.

Site kapsamında birden fazla kurul ve yönetim bulursa dahi sitenin tamamını kapsayan bir tek yönetim planı vardır. Site yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde ise sırasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile genel hükümler uygulama alanı bulacaktır (KMK m. 28/II, 74).

Birden fazla parsel üzerinde kurulan sitelerde Kat Mülkiyet Kanunu'nun uygulanabilmesi için belirtilen şartların sağlanması ile birlikte toplu yapı yönetimine geçilmesi gerekmektedir.

²³⁰ “Yönetim planı, tüm kat malikleriyle onların ardıllarını, yönetici ve denetçileri bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planında, kat malikleri kurulu kararının iptali davasının “kararı veren kurulaş göre blok veya toplu yapı temsilcisi aleyhine açılır” hükmüne yer verdiği cihetle böyle bir davada karara katılan kat maliklerini temsilen yöneticinin hasım gösterilmesi yeterlidir.”

²³¹ Germeç, s. 692.

²³² Pulak, s. 798.

tedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 Sayılı Yasanın 22. maddesi ile KMK m. 66 ve devamında düzenlenen "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümlere" göre sitelerde toplu yönetime geçiş sağlanmadığında uyuşmazlık durumunda kat mülkiyeti hükümleri yerine genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Göre hususu da genel hükümler çerçevesinde belirlenecektir.

Site yönetim planında değişiklik yapma yoluna gidilebilmesi için temsilciler kurulu üyelerinden kendi temsil ettikleri bağımsız bölüm sayılarının tam sayısının beşte dördü kadarının olumlu oyu gerekmektedir.

D. İŞLETME PROJESİ

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20'ye göre işletme projesi; yönetim planına uygun olarak²³³ anataşınmazın gelir gider kalemlerini düzenleyen; kat maliklerinden her birine düşen giderlerin belirlenmesi, belirlenen giderlerin karşılanabilmesi için verilmesi gereken avans giderlerini ve toplanma zamanının belirtildiği, kat malikleri kurulu tarafından kabul edilen, bu yönde karar alınmamış olması halinde yönetici tarafından derhal düzenlenmesi gereken projedir²³⁴. İşletme projesi, kat maliklerine ve bağımsız bölümden sürekli suretle kullanma hakkına sahip olan kimselere²³⁵ imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir²³⁶.

Hazırlanan işletme projesine malikler veya sürekli olarak oturma hakkına sahip olan kişiler yapılan bildirim gününden itibaren yedi gün içerisinde itiraz edebilir. Bu itiraz öncelikle kat malikleri kurulunda değerlendirilir. Haklı sebebin varlığında işletme projesi yeniden düzenlenir. Kat malikleri kurulunun değerlendirme sonucunun itiraz yolu bulunmasa dahi her bir kat maliki m. 33 uyarınca hakimin müdahalesini isteyebilir²³⁷.

²³³ Kat malikleri yönetim planında ödeme planı ve koşullarını belirlediği takdirde, yönetici KMK m. 20'ye göre ayrıca özel bir düzenleme yaparak işletme projesi hazırlayamaz. **Pulak**, s. 639.

²³⁴ Ortaya çıkan ortak giderlerin tahsil edilmesi gerektiği durumlarda düzenlenmiş bir işletme projesinin var olması gerekmemektedir. **İnal**, s. 389.

²³⁵ Kat maliki bağımsız bölümde fiilen oturmadığında, tebligatlar için yönetime bildirdiği adresine işletme projesi taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Kat malikinin adres bildirmediği durumlarda ise, bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip kimselere işletme projesi imzaları karşılığında verilir.

²³⁶ Tebligat usulüne uygun şekilde yapılmadığında işletme projesinin iptali istenemeyecektir. **İnal**, s. 390.

²³⁷ İtiraz edilen işletme projesinin incelemesinde, iptali ya da değiştirilmesi istenen madde hükümleri ile sınırlı tutulmuştur. **İnal**, s. 389.

E. GENEL KURUL NİTELİĞİNDEKİ KAT MALİKLERİ KURULU

1. Genel Olarak

Kat maliklerinin anataşınmazda ortaya çıkan ortak yönetim sorunları dolayısıyla birbirleriyle sıkı ilişki halinde olmaları zorunlu olarak bir teşkilatlanmayı gerektirmektedir²³⁸. Kat maliklerinin birlik ve topluluk teşkil etme hali bahsedilen teşkilatlanmayı anlatan bir terimdir. Kanun *Kat Malikleri Birliği* diyebileceğimiz bu teşkilatın düzenli bir biçimde yönetilmesi için ayrıntılı hükümler getirmektedir²³⁹. Toplu yapılar bakımından da özel düzenlemeler getirilmiştir²⁴⁰. Bu birlik adına kat malikleri kurulu ve yönetici olmak üzere iki organ öngörülmüştür.

Kat malikleri kurulu, toplu yaşam alanları olan site ve apartman gibi yerleşim yerlerinde ortaya çıkabilecek sorunlara ortak bir çözüm bulabilmek amacıyla kurulmuş ve anataşınmazın tüm kat maliklerinden²⁴¹ oluşan, anataşınmazda yapılacak işler hakkında karar alma yetkisine sahip bir organdır²⁴². Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri üzerinde tek bir veya iki malik olması halinde malikler kurulundan söz edilemez. Yani en az üç kat malikinin varlığı olan durumlarda kat malikleri kurulu oluşabilir.

Kat malikleri kurulu, genel yapısı itibariyle bütün kat maliklerinin katılımıyla teşekkül eder²⁴³. Maliklerden her biri kurul toplantılarına kendileri katılabilecekleri gibi seçtikleri bir temsilci aracılığı ile de katılma olanakları vardır. Bir bağımsız bölümün tek maliki değil de daha fazla maliki olduğu durumlarda ise aralarında vekâlet ile seçtikleri bir kişi kendilerini temsil edecektir. Başka bir anlatımla eğer bir bağımsız bölüm, paylı olarak veya el birliğiyle birden fazla kişiye aitse genel kurula bunları temsilen, kendilerinin tayin edeceği içlerinden bir kişi katılır²⁴⁴ (KMK m. 31/III). Malikin fiili ehliyetinin bulunmadığı durumlarda ise kendisi adına toplantıya vasi olarak atanmış olan kanuni temsilcisi katılır.

²³⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 766.

²³⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz: Arpacı, s. 9.

²⁴⁰ Yargıtay içtihatlarında malikler kurulu yönetici ve site yönetiminin taraf ehliyeti kabul edilen fakat bu hususta davaları takip edebilmek için yetki tanınmış olduğu: Peksöz, Vildan: Medeni Usul Hukuku Açısından Adi Ortaklık İlişkileri, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2020, s. 140.

²⁴¹ Kat maliklerinin hak ve borçları, aynı kat malikleri gibi, bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip olan kimseler içinde geçerlidir. Pulak, s. 168-169; Şengül, s. 344-345.

²⁴² Gökalp, s. 28.

²⁴³ 5711 sayılı Kanun ile toplu yapılar yönünden özel bir düzenleme getirilmiştir. Fakat, özel hükümlerden başka yönetimle ilgili genel esaslarda geçerli olacaktır. Ayan, s.517.

²⁴⁴ Ayan, s.771.

Kat malikleri, arsa payı ne olursa olsun genel kurulda bir oy hakkına sahiptir²⁴⁵. Arsa payı oranı küçük olan oy hakkından mahrum bırakılmazken, arsa payı oranı büyük olan fazla oya hak kazanmaz²⁴⁶.

Kat malikleri kurulu anataşınmazın tüm maliklerinden oluşan bir kurul olmasına rağmen gerçek ve de tüzel kişiliğe sahip kuruluşlardan değildir. Bu sebeple de TMK m.8-48'de ki gerçek ve tüzel kişilerin hak ehliyetlerine sahip değildirler. Madde hükmü gereğince de yönetim ya da yönetim kurulu tüzel kişilikten sayılmamıştır.

Hak ehliyeti bulunmayan kimselerin ya da toplulukların davalarda taraf olma ehliyetleri bulunmamaktadır. Bu nedenledir ki tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında husumet maliklere ya da onları temsilen yöneticiye yöneltilir.

Kat malikleri kurulunun, nataşınmazın yönetiminde söz sahibi olan kat maliklerinin, yönetici ile yönetim kurulunun veya denetçi ile denetim kurulunun anataşınmazın yönetiminden dolayı çıkan uyuşmazlıkları çözüme ve karara bağlama yetkisi bulunmaktadır²⁴⁷. Bu nedenle anataşınmazın kullanımı ve yönetimi ile ilgili çıkan uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurma zorunluluğu bulunmaktadır. Kurulun vermiş olduğu karara karşılık hakim müdahalesi m.33'e göre talep edilebilir.

2. Kurulun Yetki ve Görevleri

Kat malikleri kurulu anataşınmazın yönetimi ile ilgili her türlü kararı almaya yetkili organdır. Yönetimle ilgili tüm kararları almaya en yetkili olan bu organ, kanunun emredici hükümlerine aykırı karar alamayacağı gibi, kararlarını verirken bütün kat malikleri için bağlayıcı olan yönetim planının hükümlerini de nazara almak mecburiyetindedir²⁴⁸.

Anataşınmazın kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta ettirilmesine de kat malikleri kurulu karar verir²⁴⁹. Malikler kurulunun yönetim ile ilgili alacakları kararlar sözleşme, yönetim planı, kanun hükümlerinin aksine olamaz (KMK m. 32/I).

²⁴⁵ İlgezdi, Ali Rıza: Adım Adım Kat Mülkiyeti Kanunu, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 145.

²⁴⁶ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 420.

²⁴⁷ Gürsoy Kemal T./Eren Fikret/Cansel Erol: Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984, s. 457.

²⁴⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 770

²⁴⁹ Akipek./Akıntürk/Ateş, s. 518.

Anataşınmazın yönetimi ya kat malikleri kurulunca seçilen yöneticiye ya da sulh hakimi tarafından atanmış olan bir yöneticiye veya üç kişiden oluşan bir yönetim kuruluma da bırakılabilir ve bu durumda yönetimle alakalı tüm hususlar yönetici tarafından yapılır (KMK m.34).

Kat malikleri kurulunun anataşınmazın yönetimi dışında yerine getireceği diğer bir görev de “kat malikleri arasında”, “kat malikleri ile yönetici ve denetçiler arasında”, “yönetici ile denetçiler arasında” çıkabilecek anlaşmazlıkları çözmektir²⁵⁰ (KMK m. 32/III).

3. Kurul Toplantı Zamanı ve Karar Alması

Kat malikleri kurulunun toplantı zamanı ve toplantıya davet şekli yönetim planında²⁵¹ belirlenmiş olmalıdır. Kanun hükmüne göre kurul yılda en az bir kez toplanmalıdır. Yönetim planında toplantı zamanı belirtilmişse her yılın ocak ayı içerisinde toplantı yapılır. Kat malikleri kurulu olağan ve olağanüstü olmak üzere iki durumda toplanır.

a. Olağan Toplantı

Kanun hükmü kat maliklerine olağan toplantı zamanı ve toplantıların ne sıklıkta yapılacağını yönetim planını düzenleyerek belirleme imkânı tanımıştır²⁵². Bu düzenlemenin yapılmadığı durumlarda ise olağan toplantının hangi tarihte ve de ne sıklıkta yapılacağı kanunda düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre kat malikleri kurulu toplantısı, yılda bir defadan az olmamak üzere; toplu yapılarda ise iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında belirlenmiş olan zamanda²⁵³ yönetim planında toplantı zamanı ile ilgili bir madde konulmadığı hallerde ise apartman ve toplu yapıların takvim yıllarının ocak ayı içerisinde yapılacaktır.

Olağan toplantı tarihi yönetim kurulunca belirlenip tarih, saat ve yeri konusunda yönetici tarafından kat maliklerine haber verilmelidir. Uygulamada genellikle, hazırlanan belge fotokopileri bina görevlisi tarafından imza karşılığında kat maliklerine dağıtılmaktadır.

²⁵⁰ Ortaya çıkan bir anlaşmazlık durumunda uyulması ve uygulanması gereken kurallar Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 9. maddesindeki hükümlere göre belirlenecektir. Fakat anlaşmazlık anataşınmazın yönetimine ilişkin ise malik öncelikle kat maliklere kuruluna başvurmak zorunda olmayı, doğrudan mahkeme yoluna gidebilir. **Ayan**, s. 519.

²⁵¹ Anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma şeklini, yönetici ile denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait tüm hususları düzenleyen belgeye denir. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 767.

²⁵² **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 770; Bu doğrultuda ki Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/6491 Karar No: 2019/462, Tarih: 24.01.2019; Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/3266, Karar No: 2018/5577, Tarih: 13.09.2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

²⁵³ Yönetim planında toplantı zamanı belirlenmesine rağmen, bu planın dışına çıkılarak yapılacak toplantıdaki alınan karar kararlar geçersiz sayılacaktır. **Arpacı**, s. 126-127; **Ayan**, s. 529.

b. Olağanüstü Toplantı

Olağan toplantı zamanları dışında önemli bir sebebin ortaya çıkması durumunda²⁵⁴ kat malikleri kurulu; yöneticinin uygun görmesi, denetçinin ya da kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine, aksine yönetim planında düzenleme bulunmadıkça yönetici tarafından²⁵⁵, olağanüstü toplantı için öngörülen tarihten en az on beş gün önce toplantının ve toplantı sebebinin bütün kat maliklerine²⁵⁶ imzalatılacak bir çağrı²⁵⁷ veya bir taahhütlü mektupla bildirilmesi şartıyla her zaman toplanabilir (KMK m. 29/II).

Olağanüstü toplantı ilk seferde yeterli sayıya ulaşamadığı takdirde, ilk toplantı tarihinden itibaren yedi gün geçme şartıyla ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı toplantı çağrısında belirtilmelidir²⁵⁸ (KMK m. 29/3).

Toplantı yeri yönetim planında belirtilmelidir. Bu belirleme yapılmamış ise, toplantı zamanından belirli bir süre önce kat maliklerinin kolaylıkla ulaşacakları bir yer seçilip yönetici veya yönetim kurulu tarafından kat maliklerine bildirilir.

4. Karar İçin Yeter Sayısı

Olağan ve olağanüstü toplantıların yeter sayısını düzenleyen 30. maddeye göre; kat maliklerinin²⁵⁹, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir²⁶⁰. Katılanların sayı olarak çoğunluğuyla birlikte, kendi bağımsız bölümlerinin arsa

²⁵⁴ *Arpacı*'ya göre; yönetim planında belirlenmemiş ocak ayı dışındaki malikler kurulu toplantısının olağanüstü toplantı olarak değerlendirilmesi gerekir. Ve bu şekilde toplanan olağanüstü toplantılarda önemli sebep aramaya gerek olmayıp olağanüstü toplantı için hasıl olan sebep herhalde önemli bir sebeptir. **Arpacı**, s. 123.

²⁵⁵ "Mahkemece öncelikle toplantının olağanüstü olup olmadığı belirlenmeli, karar defteri celp edilerek Kat Mülkiyeti Kanununun 29. maddesi hükmüne göre çağrı usullerine uyulup uyulmadığı, alınan kararların nitelikleri ve 14/11/2007 tarihli değişikliğe istinaden davanın süresinde açılıp açılmadığı hususlarında inceleme yapılarak sonuca göre karar verilmesi gerekmektedir.", Yargıtay 20. HD. Esas No: 2018/3127, Karar No: 2019/2228, Tarih: 09/04/2019. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir; **Gökalkp**, Şerafettin: Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat-Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 35.

²⁵⁶ Olağanüstü toplantı çağrısının kat malikinin kiracısına yapılmış olması, çağrının, kat malikine yapılmış sayılması olarak kabul edilmesine yasal dayanak bulunmadığından ve dolayısıyla kat malikine usulüne uygun tebligat yapılmaması durumu hasıl olduğundan, kat malikleri kurulu kararının iptali talep edilebilir.

²⁵⁷ **Özdemir**, Durmuş, Açıklamalı-İçtihatlı-İlgili Mevzuatlı-Dilekçe Örneklili Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı, Adil Yayınevi, Ankara, 2001, s. 551; **Arpacı**, s. 125; "Açılmış iptal davasında, usulüne uygun çağrı yapıldığına dair belgenin sunulmamış olması, on beş gün önceden kat maliklerine bildirim yapılması şeklindeki şartının yerine getirilmemesi sonucunu doğuracağından, davaya konu kat malikleri kurulu kararının iptali gerekmektedir". Öte yandan, "On beş günlük süreye uyulmamışsa da kat maliki toplantıya katılmış ve itiraz etmemişse, sonradan şekil eksikliğine dayanması dürüstlük kuralları ile bağdaşmaz."

²⁵⁸ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2018/6251, Karar No: 2019/3022, Tarih: 23/10/2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

²⁵⁹ **Arçak**, Ali/**Erdoğan**, Celâl: Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması", Halkevleri Basımevi, Ankara, 1976, s. 496, **Gökalkp**, s. 42; **Karahacıoğlu/Altın**, s. 475.

²⁶⁰ **Germeç**, s.762.

payları toplamının da bütün arsa payı toplamının yarısından bir fazla olmak zorundadır. İlk toplantıda kararlar toplamın hem arsa payı hem de paydaş çoğunluğuna bakılarak alınır. Bu iki yönlü çoğunluk kavramını oluşturmaktadır.

Yeter sayı sağlanamadığından ilk toplantı yapılamamışsa, en geç on beş gün sonra yapılacak ikinci toplantıda çift çoğunluk aranmaz, toplantı katılanlarla yapılır²⁶¹. Yapılan ikinci toplantıda, toplantı yeter sayısı aranmaksızın karar katılanların salt çoğunluğuyla verilmektedir (KMK m. 30/II).

a. Oy Çoğunluğu

İlk toplantıda maliklerin sayı ve arsa paylarının çoğunluğu sağlandığı durumda kat malikleri kararları da bu çoğunlukla²⁶²; ikinci toplantı da ise katılanların çoğunluğuyla karar alınır.

Malikler kurulunda arsa payı oranına bakılmadan her malikin bir oy hakkı bulunmaktadır. Birden çok bağımsız bölüm maliki her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkına sahiptir²⁶³. Buna karşın birden çok bağımsız bölüm malikinin oy sayısı tüm oyların üçte birinden fazla olamaz (KMK m. 31/II). KMK hükümlerine göre, karar yeter sayısı için bazı özel hükümler saklı tutulmuştur. Bunlara kanunda özel çoğunluk gerektiren durumlar denilmiş ve açıkça belirtilmiştir.

b. Oy Birliği Aranan Haller

Anataşınmaz üzerinde çok önemli sonuçları olacak bazı yönetimle ilgili kararlar için oy birliği aranmıştır²⁶⁴. Bunun için, toplantıya tüm kat malikleri veya temsilcilerin katılımı karara olumlu oy kullanması gerekmektedir²⁶⁵. Yargıtay'ın yerleşen içtihatlarına göre, oy birliğin aranmayan hallerde kat maliklerinin, kat maliki olmalarından sebeple malikler kurulunda oy haklarını

²⁶¹ Bu hususta toplantıya katılanlar ile karar nisabı salt çoğunluk ile alınır. **Arpacı**, s. 143.

²⁶² Yargıtay 20. HD., Esas No: 2019/225, Karar No: 2019/937, Tarih: 28/04/2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

²⁶³ Paylı veya elbirliği mülkiyet halinde ise, malikler arasından yetkili kılınan kimse oy kullanabileceği kimse dışarıdan seçilen bir kimse aracılığıyla da bu hak yerine getirebilir. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 775.

²⁶⁴ Bütün maliklerin rızası gereken hususlar yönetim planı değişikliği ile gerçekleştirilemez, **Özmen, Saba/Kır, Hafize: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri ve Eleştirisi**, 1. Baskı, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul 2010, s. 57; **Ertaş, Şerh**, s. 503; **Ayan**, s. 538.

²⁶⁵ Kat malikleri kurulunun oy birliğiyle karar almasının arandığı hallerde, kurulun oy birliği ile karar almaması sonucunda kurulda alınmış olan kararın iptali sebebiyle süresi içerisinde m. 33 talep edilebilir. Oy birliği yeter sayısına uyulmadan alınan kurul kararlar mutlak butlan ile sakat ya da yok hükmündedir. Alınmış olan kurul kararı, kanunun emredici buyruklarına aykırı ise bu karar mutlak butlanla sakat olup; kamu düzenine aykırı ise yok hükmünde olduğunu kabul etmek gerekir. Bu şartların olduğu durumlarda, dava açma süresi söz konusu olmaz. Alınan kararın yok hükmünde ya da mutlak butlanla sakat olduğunun tespitini ise mahkeme

kötüye kullanılmayacaklarını, bu durumun m. 33'e göre hakim müdahalesini gerektireceğini kabul etmiştir²⁶⁶.

Oy birliği aranan konular;

-Bir bağımsız bölüm kütükte mesken olarak gösterilmiş ise, hastane, poliklinik, dispenser, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağı gibi; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, kulüp, bar, dans salonu vb.. gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, pastane, lokanta, süthane gibi gıda yerleri ve imalathane, basımevi, boyahane, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerlerin ise yalnızca kat malikleri kurulunda oybirliği sağlanması halinde açılabilceği düzenlenmiştir²⁶⁷ (KMK m. 24/I-II).

-Toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan yapılarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine²⁶⁸ geçebilmesi kararı için kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği sağlanması halinde karar almaları gerekir²⁶⁹ (KMK m. 42/IV).

-Anataşınmaza kat ilavesi ya da mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin ya da bodrum katlarında veyahut arsanın boş kısmında m. 24/2'de yazılı olan yerlerin sonradan yapımı veya ilave edilmesi ile anataşınmazın bu inşaatın ve eklenen ilavelerden sonra ki durumuna göre, tüm bağımsız bölümlere tahsis edilecek olan arsa paylarının usulüne uygun olarak belirlenebilmesi sağlamak için kat malikleri kurulunun oybirliği kararı gerekmektedir (KMK m. 44/I).

-Anataşınmazın bütününe ilişkin tasarrufi işlemler ile anataşınmazın dış duvarlarına, çatısına²⁷⁰ reklam afişi asılması maksadıyla²⁷¹ veyahut anten direkleri ve baz istasyonu için kiraya

belirleyecektir. Bunun şartların dışında kalan durumlarda ise oy birliği ile karar almadığından ötürü kurul kararlarının yok hükmünde ya da mutlak butlanla sakat olduğundan bahisle dava açma süresine tabi olmadığı iddia etmek doğru olmayacaktır., **Tekinay**, s. 105-106; **Ertas**, Şerh, s. 503; **Ayan**, s. 538.

²⁶⁶ **Karahacıoğlu/Altın**, s. 478-479; Aynı yöndeki görüşler için bkz: **Öktem Çevik**, s. 71-72.

²⁶⁷ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/205, Karar No: 2019/3140, Tarih: 27/09/2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

²⁶⁸ Ferdi ısıtma sisteminden merkezi sisteme geçilmesi esnasında toplam inşaat alanının iki bin metrekarenin üzerinde veya altında olmasına bakılmaksızın kat maliklerinin arsa payı ve sayı çoğunluğu ile alacakları karar yeterli sayılmıştır.

²⁶⁹ **Germeç**, s. 764.

²⁷⁰ Güneş enerjisi su ısıtma sisteminin kaldırılması sebebiyle açılan davalar da kullanılacak olan belgeler, anataşınmazın tapu kaydı, tasdikli mimari proje-sihhi tesisat projesi-elektrik projesi, yönetim planı, taşınmaz çapına ilişkin gerekli bilgiler, kat malikleri kurulunun karar defteridir. Mahkeme gerekli gördüğü takdirde yerinde keşif de yaparak karar verebilir. **Gökçe**, s. 241-242.

²⁷¹ **Germeç**, s. 764.

verilmesi²⁷² gibi²⁷³ önemli yönetim işleri, tüm kat maliklerinin toplanarak oybirliğiyle karar almaları sonucu olarak yapılabilir²⁷⁴ (KMK m. 45).

c. Beşte Dört Çoğunluk Aranılan Durumlar

Yönetim planının kat malikleri tarafından değiştirilebilmesi için, bütün kat maliklerinin beşte dördünün oy çoğunluğu gerekmektedir (KMK m. 28/III). Kat Mülkiyeti Kanunu'na 2814 Sayılı Yasa ile eklenen ek 4. madde hükmüne göre, beş veya daha fazla kişi tarafından bir ve birden fazla yapı yaptırmak için birlikte arsa edinen kişilerin kat irtifakına geçiş işlemi için de en az beşte dördünün oyunun bulunması gerekmektedir²⁷⁵. Yönetim planının değiştirilebilmesi için eskiden oy birliği aranırken 2814 sayılı kanun ile yapılan değişiklikten sonra bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu yeterli görülmüştür²⁷⁶.

Anataşınmazın ortak yerlerinde kat maliklerinin beşte dördünün rızası alınmadığı takdirde hiçbir şekilde inşaat, onarım, bakım gibi değişiklikler yapılamaz. Ancak ortak yerdeki bir bozukluğun anataşınmaza veya bağımsız bölümlere zarar vermesi halinde derhal bir müdahale gerekli olduğunun mahkeme tarafından tespiti halinde kat maliklerinin rızası aranmaz.

d. Çifte Çoğunlukla Alınabilecek Kararlar

Ortak yerlerden faydalanmayı daha düzgün, rahat ve kolay hale getirecek ya da elde edilecek yararın artırılmasına fayda sağlayacak yenilik ve de ilâvelerin yapılabilmesi adına kat maliklerinin sayı ve arsa pay çoğunluğu ile karar vermeleri gereklidir (KMK m.42/1)²⁷⁷. Yapılmış olan masraflar bu değişikliklerden faydalananlar tarafından fayda sağladıkları orana göre karşılanır. Aksi durumda fayda sağlamayan kişiler tarafından bu masraflara katılmaları istenemez.

Kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yönetici ataması gerçekleşir²⁷⁸. KMK 41. maddeye göre kat malikleri kurulu, kendi içlerinden sayı ve de arsa payı çoğunluğu ile

²⁷² **Öktem Çevik**, s. 96; **Ayan**, s. 536-537.

²⁷³ Burada sınırlı bir sayıdan bahsedilemez. *İnal*'a göre, kapıcı için ayrılan dairenin kiraya verilmesine; ısınma için kalorifer sistemi kabul edilmiş anataşınmazda, kalorifer kazanının kullanılmamasına karar verilmesinde, projede bahçe olarak özgülenmiş olan ortak yerin, otopark olarak değiştirilmesinde; kat maliklerinin oybirliği sonucu karar alması gerekmektedir. **İnal**, s. 45.

²⁷⁴ Toplu yapılar yönünden, KMK m. 45 hükümlerini kapsayan temlik tasarruflar ile önemli işler yönünden karar almada yetkili kişiler toplu yapının kat malikleri kuruludur. **Semerci**, s. 211.

²⁷⁵ **Germeç**, s. 764.

²⁷⁶ **Havutçu**, Ayşe/**Akıncı**, Müslüm/**Dinç**, Mustafa: Gayrimenkul Davaları Cilt 2, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 1431.

²⁷⁷ Yapılan değişiklik ve acil mutlak işlerle alakalı değerlendirmeler için Bknz: **Özmen /Kır**, s. 55.

²⁷⁸ Toplantı yeter sayısına bakılmaksızın yapılacak kat malikleri kurulu toplantısında, katılanların çoğunluğunun oyları ile genel idari konularda karar alınabilse de, yasal koşul olan sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadığı

belirleyecekleri bir denetçi veya üç kişiden oluşan bir denetim kuruluna denetim işini verebilirler. Engellilerin yaşamı için zorunluluk sözleşmesi durumunda proje değişikliği, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanacaktır²⁷⁹.

Isı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi tarzı konularda maliklerinden biri tarafından istenmesi üzerine kat malikleri kurulu sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar verebilecektir. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri, arsa payı oranına göre belirlenecektir.

Çifte çoğunlukla alınabilecek kararlarda toplantıya katılmış olan çoğunluğun karar vermiş olması yeterli değildir. Bütün kat maliklerinin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla birlikte toplantı yapıp karar alınmalıdır. Yine, ortak yerlerin daha düzgün ya da kullanışlı hale getirilmesi veya bu yerlerden sağlanacak yararın artırılması için yapılacak yenilik ile ilaveler için malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak karar alınması gerekmektedir²⁸⁰. Kendisine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen kat malikinin bedeli kendisine ödenmek suretiyle mülkiyetinin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devrine ilişkin dava (KMK m. 25) çifte çoğunluğun kararı ile açılabilir²⁸¹. Çifte çoğunluğun gerekli olduğu durumlarda, toplantıya katılanların çoğunlukla karar vermeleri yeterli değildir²⁸².

5. Kurula ve Oya Katılma

Kat mülkiyeti kurulunda maliklerin oy kullanma şekli ve hakları KMK m.31’de düzenlenmiştir. Aşağıda bunları detaylı ele alacağız.

sürece yönetici ve denetçi atamasıyla alakalı karar alınmaz. Buna göre mahkemece salt yazılı çoğunluk sağlanmamış iken alınan yönetici ve denetçi atanmasıyla alakalı kararların iptaline karar verilmesi gerekir. Yargıtay 18. HD., T., Esas No: 2014/5075, Karar No: 2014/7415, Tarih: 21.04.2014. www.sinerjimezuat.com.tr. (E.T: 12.02.2021): Karar yeter sayısı sağlanmadan malikler kurulunda alınmış kararlar yok hükmünde sayılmıştır., **Semerci**, s. 212; *Arpacı*’nın görüşüne göre, toplantı ve karar yeter sayısı oluşturulmadan alınmış kararlar butlan yaptırımına tabi tutulacaktır. **Arpacı**, s. 172-173.

²⁷⁹ **Germeç**, s. 765.

²⁸⁰ **Ayan**, s. 533, Farklı görüşler için bkz; **Germeç**, s. 765; Çatı aralığına su deposu konulmasında, üst teras bölümünün çatı ile kapatılmasında, binanın boşluk kısımlarına kalorifer peteklerinin konulmasında malikler kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak karar alması yeterlidir. **Tekinay**, s. 120.

²⁸¹ **Havutçu/Akıncı/Dinç**, s. 1431.

²⁸² Bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak toplantı yapılmalı ve bunun sonunda karar alınmalıdır. Alınan kararda sayı ve arsa payı çoğunluğunun oylarının birleşmesi zorunlu unsurdur. Bu aynı zamanda geçerlilik koşuludur., **Germeç**, s. 765.

a. Kat Malikinın Oy Hakkı

Malikler kurulu tarafından alınacak bir karar için her kat malikinın oy kullanması gereklidir. Bağımsız bölüm maliklerine oy kullanma hakkı verilmiş ise de, hakkın kötü niyetli kullanılmaması amacıyla kanun tarafından bazı kısıtlamalar getirilmiştir. Kat maliklerinin vekalet vermesi dışında bağımsız bölümde sürekli olarak oturan kişilerin toplantı yeter sayısına dahil olmamak üzere malikler kurulu toplantısına katılma hakları olsa da oy kullanma hakları bulunmamaktadır²⁸³.

aa. Tek Bağımsız Bölüm Malikinın Oy Hakkı

Arsa payı oranına bakılmaksızın her kat maliki bir tek oy hakkına sahiptir²⁸⁴. Arsa payının çokluğu, bağımsız bölümün niteliği veya cinsi de oy hakkını etkilemeyecektir. Her kat malikinın, arsa payına bakılmaksızın tek bir oy hakkına sahip olması, kat mülkiyeti düzeninde oluşan ilişkinin yapısına ve doğasına uygundur²⁸⁵.

bb. Birden Çok Bağımsız Bölüme Sahip Olanın Oy Hakkı

Kat maliklerinden her biri birden fazla bağımsız bölüme sahip ise maliki olduğu her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak birden fazla bağımsız bölüme sahip malikin oy sayısı tüm oyların üçte birinden fazla olamaz²⁸⁶ (KMK m. 31/II)²⁸⁷. Bu kısıtlamanın getirilmesi ile birlikte salt çoğunluğu oluşturmanın önüne geçilmesi önlenmiştir.

²⁸³ **Ayan**, s. 527.

²⁸⁴ “Kanun koyucunun kurul toplantısı yapılmasını istemesindeki amacı, toplantı yapılarak konunun tartışılması ve kat maliklerinin düşünmesine imkan tanınması olduğundan, kurul toplantısı yapılmaksızın kat maliklerinin her birinin noter senedi ile rızalarını ortaya koymaları, nisabın sağlandığı anlamına gelmez.” **Oğuzman/Se-liçi/Oktay-Özdemir**, s. 775; Kat maliklerinin kurulda oy kullanma hakkı, yenilik doğurucu bir hak olmaması nedeniyle şarta bağlanabilir. Bu sebeple, örneğin kat maliklerinden biri, giderlere katılmaması şartıyla anataşınmaza mantolama yapılması kararına olumlu oy kullanabilir. Fakat, alınmış kurul kararından sonra şarta bağlı oy kullanmış olan malikten, giderlere katılması talep edilirse, bu durum şarta bağlı olarak oy kullanmasını kabul etmiş kat maliklerinin sözleşme usulüne aykırı davrandığını göstermekle beraber alınan kararın iptalini gerektirmemektedir. **Semerci**, s. 206.

²⁸⁵ **Aybay/Sanal**, s. 145.

²⁸⁶ Burada, birden çok bağımsız bölüme sahip kat malikinın kullanacağı oy sayısının, malikleri kurulu toplantısına katılmış olan kat maliklerinin oylarının üçte biri mi yoksa toplantıya katılma şartına bakılmaksızın anataşınmazdaki tüm kat maliklerin üçte birinden mi fazla olamayacağı durumunda bir belirsizlik söz konusudur.; **Ertaş**’ın görüşüne göre, kat maliklerinden biri, toplantıya katılmış kat maliklerinin kullanmış olduğu toplam oy sayısının üçte birini geçmemek kaydıyla, o kat malikinın azami olarak oy sayısının belirlenmesi gerekir., **Ertaş**, s. 433; Farklı görüşler için bkz; **Biyan**, s. 70.

²⁸⁷ Birden fazla bağımsız bölümün maliki olan kimsenin kullanacağı oy sayısı, malikler kuruluna katılanların üçte birinden mi, yoksa anataşınmazın tüm maliklerinin üçte birinden mi fazla olamayacağı belirsizdir. **Ertaş**’a göre malikler kurulu toplantısına katılanların kullandıkları toplam oy sayısının üçte birini geçmemesi şartı ile o kat malikinın oy sayısını belirlemek gerekmektedir., **Ertaş**, Şerh s. 433; Aksi görüş, **Biyan**, s. 70.

cc. Birden Çok Maliki Olan Bir Bağımsız Bölümde Oy hakkı

Bağımsız bölüm malikinin vefat etmesi halinde tüm mirasçılar o bölümde malik olacakları gibi, birden fazla kişi bir araya gelip bağımsız bölümü birlikte satın alarak da mülkiyet sahibi olabilir. Bu durumlarda bir bağımsız bölümün birden fazla paydaşı var demektir²⁸⁸.

Bağımsız bölüm üzerinde birden fazla malikin olması durumunda malikler arasından seçilen bir kişiye vekâlet verilerek o kişi oy kullanmaya yetkilendirilecektir. (KMK m. 31/III). Bu vekâletin noterce düzenlenmesine gerek olmayıp, vekâlet verildiğine dair imzalanmış bir kâğıt da yeterli sayılırken diğer paydaşların da onayı ile düzenlenen bu vekâletin toplantıda sunulması gerekli görülmüştür. Aksi halde diğer paydaşlar vekâleten katılan paydaşın kullandığı oya icazet vermedikleri durumda kullanılan oy geçersiz sayılacaktır. Kat maliklerinin vekâlet vermesi dışında bağımsız bölümde sürekli olarak oturan kişilerin toplantı yeter sayısına dahil olmamak üzere malikler kurulu toplantısına katılma hakları olsa da oy kullanma hakları bulunmamaktadır²⁸⁹.

Kat maliki bizzat gelerek oyunu kullanmak yerine temsilcisi aracılığıyla da oy kullanabilir. Birkaç kat maliki aynı temsilciyi seçebilme hakkına sahiptir. Seçilmiş olan yasal temsilcinin kullandığı oy sayısı toplamının tüm oy sayısının yüzde beşini geçmemesi gerekir. Ayrıca belirtmek gerekir ki kırk ve daha az sayıda ki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiyi temsil etme yetkisine sahiptir (KMK m.31/II-V)²⁹⁰.

b. Kat Malikleri Kurulunda Oy Kullanma²⁹¹

aa. Kat Malikinın Oy Kullanması

Kat malikleri vasi tarafından temsil edilmedikleri ve ergin olmadıkları sürece, her malik katıldığı kurul toplantısında kendisi oy kullanacaktır.

bb. Yasal Temsilcinin Oy Kullanması

Ergin olmayan çocuk annesi ve babasının velayeti altındadır. Bu nedenle ergin yaşta olmayan bir çocuğun oy kullanma hakkını kendisi yerine anne veya babası (diğerinin icazet vermesi koşulu ile) kullanacaktır.

²⁸⁸ Arcak, s. 870.

²⁸⁹ Ayan, s. 527.

²⁹⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 775.

²⁹¹ <https://emlakkulisi.com/tr> 4-madde de kat malikleri kurulunda oya katılım 587864.

Çocuğun ölüm ya da boşanma sebebiyle velayetinin anne veya babadan birine bırakılması durumunda ise velayet hakkı kimde ise oy kullanma hakkı da tek başına velayet bırakılan kişide olacaktır. Kişinin kısıtlı olması durumunda ise vasi tayin edilen kişi, gerekli vasilik belgelerini sunmak kaydıyla kısıtlı olan malik adına oy kullanabilecektir.

cc. Vekil Aracılığıyla Oy Kullanma

Malik kendisinin kurul toplantısına gelmediği takdirde ortaklardan ya da üçüncü bir şahsa vekâlet vererek²⁹² temsilci aracılığıyla kurul toplantısında kendisini temsil ettirebilir²⁹³. Bir kişi anataşınmazındaki toplam oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez²⁹⁴. Burada ki yüzde beş hesaplanırken diğer istisnalarla hesaplanan toplam oy sayısı değil, toplam bağımsız bölüm sayısı esas alınır²⁹⁵.

Vekil tayin edilme durumu yazılı bir şarta bağlanmamıştır. Malik vekil olduğunu belirten kişinin kendisini temsil etmediğini belirtmediği sürece o kişinin vekilliği kabul edilmek zorundadır. Yazılı bir vekâlet sözleşmesi olduğu takdirde, vekâleti veren malik vekili genel yetkilendirebileceği gibi, belli toplantı veya belli konularda da özel yetkilendirme ile de vekilin görevlerini belirleyebilir. Vekil tayin edilen kişi özel yetki ile yetkilendirildiği konular dışında maliki temsil yetkisine sahip değildir. Bu vekilin kullanmış olduğu oy da kat malikini bağlamaz. Kat mülkiyeti kurulmuş bir anataşınmazın bağımsız bölüm sayısı kırk veya daha azı ise bir kişi (kendi oyu olması durumu hariç) en fazla iki kişiyi temsil edebilir²⁹⁶.

²⁹² Yargıtay kararlarına göre de; Yetkili vekilin kat malikleri kurulu toplantısına katılarak oy kullanabilmesi ve yetkilendirilmesi hususunda herhangi bir kanuni düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, TBK maddeleri göz önünde bulundurulduğunda vekalet ilişkisinin kurulması için herhangi bir şekli şart bulunmadığından, kat malikinin vekil aracılığı ile oyunu kullanması için yazılı ya da resmi olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Vekil eden kat malikiyle vekil tayin edilenin temsil yönünden bir anlaşmazlığı bulunmadığı durumda, vekilin yaptığı her türlü işlem ve kullanmış olduğu oylar geçerli sayılmalıdır. Burada vekil dense bir temsil hususunun olduğu açıktır., **Öktem Çevik**, s. 135; Farklı görüşe göre, vekaletnamenin yazılı olması gerekli olup ve yazılı ibrazı gerekir., **Biyan**, s. 71.

²⁹³ KMK m. 31'e 14.11.2007 gün ve 5711 Sayılı Yasa değişikliği ile getirilen değişiklik.

²⁹⁴ **Germeç**, s.774.

²⁹⁵ **İlgezi**, s.146

²⁹⁶ 5711 sayılı Kanunda yapılan düzenleme ile, vekil olarak tayin edilen kişinin, oy sayılarının büyük çoğunluğunu oluşturması halinde oy kullanıp kat malikleri kurulunun yönetim işlerinde suiistimal davranmasının ve kat malikleri kurulunda alınacak kararların bir kişi tarafından alınması adına bu düzenlemeye gidildiği Adalet Komisyonu raporu ile belirtilmiştir. **Yılmaz**, Orhan: "*Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*", İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 82, Sayı 2008/1, (s.21-), s. 25; **Semerci**, s. 201, dn. 25.

c. Direk Olarak Kendisini İlgilendiren Konuda Oy Kullanamama

Kat malikleri kurulunda, doğrudan kat maliki ile ilgili bir karar alınması durumunda malik toplantıya katılmış olsa dahi oy kullanma hakkı bulunmamaktadır. Malik doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat malikleri toplantısında kendini savunabilir, söz alarak düşüncelerini beyan edebilir ancak oy kullanmaz. Yine vekil aracılığıyla da oy kullanma hakkına sahip olamayacaktır.

6. Kurul Kararları

Kurul kararları bütün kat maliklerini ve bunların külli ve cüz' i haleflerini, bağımsız bölümü sınırlı aynı bir hak sebebiyle kullanan kişileri²⁹⁷, yönetici ile birlikte denetçiyi bağlar ve ileride çıkması olası uyuşmazlıklarda çözüm yolu olarak uyulması gereken niteliği belirler²⁹⁸.

Genel kurul kararları kural olarak toplantıya katılmış olan kat malikleri sayısının yarısından bir fazla oy ile alınmaktadır. Ancak ortak yaşam ile ilgili verilecek kararlarda özel yeter sayıları ile karar alınması şartı bu durumun istisnasını oluşturmaktadır. Özel yeter sayıları ortak yer ve üzerlerindeki hak ve yükümlülüklerle ilişkindir²⁹⁹.

a. Kurul Kararlarının Dayanak ve Kaynağı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32. maddesinin 1. fıkrasına göre, kat malikleri kurulu sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri çerçevesinde anataşınmazı yönetir. Bu hükme göre kat malikleri kurulu kararlarının dayanağı ve kaynağı sözleşme (resmi senet), yönetim planı ve kanun hükümleridir³⁰⁰. Kat malikleri, kurul kararlarını sözleşme, yönetim planı ve kanunlara aykırı şekilde alması halinde bu kararlar geçersiz sayılarak kararların iptali her zaman istenebilecektir.

²⁹⁷ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 190.

²⁹⁸ Kurul kararlarının yazılı olmaması ya da karara katılmış olan kat maliklerinin imzalarının bulunmadığı durumlarda, alınan kararlar geçerliliğini yitirir. **Ayan**, s. 537; Usulüne uygun olarak alınmış kat malikleri kurulu kararları, tıpkı yönetim planı gibi bağlayıcı bir etkiye sahiptir. **Şakar**, Müjdat: Son Değişikliklerle Gereçeli-Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Beta Basım Yayın, İstanbul 1988, s. 94; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 775.

²⁹⁹ Kanunda öngörülmüş olan çoğunluklar kural olarak nispi emredici hükmündedir. Yani, kanunda çifte çoğunluk ile alınması gereken bir karar olduğu durumda yönetim planı ile beşte dört çoğunluk gibi ağır bir nisap öngörülebilir fakat basit çoğunluk gibi daha hafif nisap öngörülemez. **Semerci**, Tuğba: "Toplu Yapılarda Genel Kurul", İstanbul Barosu Dergisi, 2013, Sayı 2, (s. 190-213), s. 190.

³⁰⁰ Yönetim planına, kat mülkiyeti sözleşmesine ve kanun hükümlerine uygun olmayan kararlar geçersizdir., **Germeç**, s. 783.

b. Kurul Kararlarına Uyma Yükümlülüğü

Kurul kararları tüm kat maliklerini, yönetici ve denetçileri bağlayan kararlardır. Alınmış kararların hâkim müdahalesi ile iptali istenmesi durumunda iptal edildiği tarihe kadar geçerliliğini korur.

Üzerine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen kat malikine karşı, yönetici tarafından icra takibi başlatıldığı durumda, borçlu olan malik yöneticinin usule uygun şekilde atanmadığını bu nedenle icra takibi başlatma yetkisini bulunmadığını ileri sürebilir. İptal davası veya icra takibine muhatap kalan malik, toplantının iptali istemiyle dava açtığını savunabilir. Böyle bir itiraz ve hatta iptal davası, genel gider alacağının ve avansın tahsili için açılan icra takibini ve itirazın iptali ya da alacak davasını etkilemez³⁰¹. İptal davası sonucunda malikler kurulu kararının iptal edilmesi hükmü ile birlikte bu doğrultuda işlem yapılır.

c. Anlaşmazlıklarda Kat Malikleri Kuruluna Başvurma

Bağımsız bölüm maliklerinin çekişme yaşadıkları konuların başında toplantı ve kararlar gelmektedir. Genel olarak inatlaşma sonucu ile doğan ve makul bir hukuki yararı olmayan bu tür uyuşmazlıklar mahkemelerin iş yükü artırmaktadır. Malik komşular birbirlerine çekişmesiz, iyi niyetli yaklaşmalı, borç ve yükümlülüklerinin bilincinde olmalı ve apartman yönetimi ile alakalı konularda yapılan usulsüz veya yanlış işlemlerin malikleri sorumluluktan kurtarmayacağını bilincinde olarak hareket etmelidir.

aa. Kurula Başvurmanın Zorunlu Olduğu Durumlar

Kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkların giderilmesi mümkün olan konuların m. 33'e göre hâkim müdahalesine başvurmadan çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Kat malikleri arasında çözüme kavuşturulabilecek bir konu³⁰², öncelikle kat malikleri arasında görüşülür ve sonuç alınmadığı takdirde hâkim müdahalesi istenebilir. Kanun koyucu, kat maliklerinin hâkim müdahalesini istemeden önce, uyuşmazlığın komşular arasında tartışılıp bir çözüm aranmasını öngörmüştür³⁰³. Malikler kurulunca görüşülmeden kararın iptali sebebiyle doğrudan hâkim müdahalesi istendiği takdirde davanın ret sonucu ile sonuçlanma olasılığı çok yüksektir.

³⁰¹ Germeç, s. 784.

³⁰² KMK m. 32/III'e göre; Anataşınmazın yönetiminden kaynaklı ya da kullanılmasına bağlı olarak kat malikleri arasında ya da malikler ile yönetici ve denetçiler arasında veya yönetici ile denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar ilk olarak kat malikleri kurulu ile çözümlenerek karara bağlanır.

³⁰³ KMK'nın 32. maddesinin 3. fıkrası kat mülkiyetinin temel olan bir kuralına değinmiştir. Anataşınmazın yönetimiyle ya da kullanılmasyla alakalı malikler arasında çıkabilecek veya yönetici, denetçiler ile malikler veya hut denetçilerle yönetici arasında çıkabilecek anlaşmazlıklarda kat malikleri kurulu çözüm yeridir. Germeç, s. 785.

Ancak anataşınmazın yönetimi ile alakalı bir konuda kat malikleri arasında bir anlaşmazlığın çıktığı durumlarda kat malikler kuruluna başvurmadan direk olarak hâkim müdahalesi istenebilir.

bb. Önceliğin Kurula Başvurmanın Zorunlu Olmadığı Durumlar

Kanun koyucu anataşınmazın yönetimi ile alakalı bir uyuşmazlığın çözümünün bazı istisnai hallerinde maliklere kurula gitmeden doğrudan m.33'e göre hâkim müdahalesini isteme hakkını vermiştir. Uyuşmazlığın kanuna aykırılık teşkil ettiği durumlarda malik konuyu kat malikleri kurulunda çözüme kavuşturmaya çalışmayarak direk olarak hâkim müdahalesini isteme yoluna gidebilir. Ortak yerlerdeki hakları saldırıya uğrayan ya da o yerden yararlanması engellenen kat maliki de doğrudan dava açma hakkına sahiptir³⁰⁴.

Anataşınmaz ile alakalı acil bir hal söz konusu olduğu bir durumda kat malikleri kurulunun toplanması mümkün değil ise malikin doğrudan hâkime başvurusunun önünde bir engel bulunmamaktadır. Son olarak dayanılmayan ve beklemeye gelmeyen, ivedi giderilmesi gereken bir huzursuzluğun ortaya çıkması ve sürdürülmesi koşulu varsa yine doğrudan kat malikleri kuruluna gidilmeden dava açılması gerekmektedir³⁰⁵. Örneğin; anataşınmazda rahatsız edici boyutta kokuların yayılması gibi.

d. Kararların Deftere Yazılıp İmzalanması

Kat malikleri kurulunun toplantı konusu ve işleyişi ile alakalı her şeyin *karar defterine* yazılıp her sayfasının noterce onaylatılması gerekir. Kurul kararları, noter tarafından mühürlenip tasdik edilmiş bir deftere yazılarak (1)den başlayan sıra numaraları alır ve alınan karara aykırı oy kullananların aykırı oy sebepleri ve itirazları da eklenerek toplantıya katılan maliklere imzalatılır.

Toplantıların her birinde karar defterine, toplantı yer, gün ve saati geçirilir. Kat maliklerinden toplantıya bizzat kendi veya vekil temsilcisi aracılığıyla katılanlar yazılır. Kurul toplantısında olumlu ve ret edilen öneriler kaydedilir. Kurul kararında kararlara ret oyu kullanan malikler ret nedenlerini belirterek imza atarlar.

Kurul kararlarının boş bir kâğıda yazılıp daha sonra karar defterine aynen yapıştırılması alınan kararları geçersiz kılmaz ve bu kararlar hükmünü korur. Yargıtay'ın da vermiş olduğu

³⁰⁴ Bağımsız bölüm malikinin ortak yer olan bahçeyi işgal etmesinde, kendi balkonunu kapatmasında, ortak giderlere katılmamasında vs.. diğer at malikleri malikler kuruluna başvurmadan doğrudan mahkeme yoluna giderek hakim müdahalesini isteyebilir. **Germeç**, s. 786.

³⁰⁵ **Arcak**, s. 881.

kararlara bakıldığında kat malikleri toplantısında alınmış kararların bir kâğıda yazılıp daha sonra karar defterine yapıştırılması veya içeriğinin bire bir deftere geçirilmesi alınmış olan kararları geçersiz kılmaz³⁰⁶.

e. Aynı Konuda Daha Önceki Kararın Geçerlilik Durumu

Kanun koyucu anataşınmazın yönetimi ile alakalı aynı konuda daha önceden bir kararın verilmiş olması halinde uyuşmazlığın o karar hükmüne göre çözümlenmesini hükmederek istikrarı korumaya sağlamaya çalışmıştır. Aynı konuda önceden verilmiş kararın, kanuna ve yönetim planına aykırılık teşkil etmesi, adil olmaması veya daha öncesinde mahkemeye başvuru olarak uyuşmazlık çıkan konunun başka türlü çözümlenmiş olması gibi hallerde ise bahsedilen hükmün uygulanması³⁰⁷ kanuna aykırılık teşkil ettiği için geçerli olmayacaktır.

7. Hakimin Müdahalesi

Müdahale var olan bir sorunu çözebilmek için harekete geçmek; bir eylemi durdurma veya önleme amaçlı işin içine karışma durumudur. Burada bahsedilen müdahale “*hakimin müdahalesi*”dir.

Kat malikleri kurulu toplantısına bizzat veya temsilci aracılığıyla katılmayan ya da kurul toplantısına katılıp da aykırı oy kullanan malik veya maliklerden her biri toplantıda alınan kurul kararının iptal edilmesi talebi ile anataşınmazın bulunduğu yerde ki Sulh Hukuk Mahkemesinde iptal davası³⁰⁸ açabilir³⁰⁹.

Kat mülkiyeti ile ilgili bir uyuşmazlığın giderilmesi için hâkim müdahalesi istendiğinde KMK m. 33'e göre çözümlenmesi gerekmektedir. Buna göre uyuşmazlığın konusunu inceleyen hakim, tüm ilgilileri dinleyip kanuna ve yönetim planına bakacak; ilgili bir hüküm bulamadığı takdirde, genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre hemen kararını verecek ve yerine

³⁰⁶ “Genel kurula katılan kat malikleri, toplantıda hazır bulunanlar listesini imzalamışlarsa, toplantıda alınan kararların o an karar defterine değil de ayrı bir kâğıda yazılıp divan kurulunca imzalanmış ve sonra da bu karar tutanağının karar defterine yapıştırılması olması ya da içeriğinin aynen yazılmış bulunması bu kararları geçersiz kılmaz.” Yargıtay 18. HD., Esas No: 2014/4723, Karar No: 2014/6964, Tarih: 14.04.2014. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³⁰⁷ Germeç, s. 788.

³⁰⁸ 14.11.2007 tarih, 5711 sayılı Kanun ve 17. maddesi ile 634 sayılı Kanunda belirtilen “*hakimin müdahalesi*” düzenlemenin 33. maddesinde değişiklik yapılmadan önce, malikler kurulu kararına onay vermeyen kat malikinin “*hakimin müdahalesini talep edebileceği*” ibaresi bulunmasına karşın yapılan değişiklikten sonra, malikler kurulu kararına onay vermeyen kat maliklerinin “*alınan kurul kararlarına karşı iptal davası açabileceği*” hükmü getirilmiştir.”

³⁰⁹ Bununla beraber, aynı hükümde, bir kat malikinin ya da bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanma hakkına sahip kimselerin, kendilerine yüklenen borç ve yükümlülüklerle aykırı davranışları sebebiyle zarar gören kat maliki ya da kat malikleri de anataşınmazın bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesine başvuru yaparak hakimin müdahalesini isteyebilir.

getirilmesi için ilgili olan muhataba tefhim ya da tebliğ edecektir. Yönetim kurulu kararı ile yönetici işlemlerine karşı doğrudan iptal davası açılmayıp öncelik kat malikleri kuruluna başvurarak verilen karar göre iptal davası yoluna başvurulabilecektir³¹⁰.

Kurul kararının iptalini isteyen kat maliki veya malikleri, alınan kararın usul veya esas yönünden mevzuata ve yönetim planı hükümlerine veya hakkaniyet ve dürüstlük kurallarına³¹¹ aykırı olduğunu ileri sürebilir³¹².

Hâkim müdahalesi isteme ile dava açmanın bir farkı bulunmamaktadır. Bu nedenle de dava başvurusu şeklinde değerlendirilmektedir. Sonuç olarak; hâkim önüne gelen olayı çekişmeli bir yargı işlemi olarak görüp *Hukuk Yargılama Kanununun Genel İlkelerini de* göz önünde tutarak- oluşacak sonuca göre bir karar vermesi gerekecektir³¹³.

a. Dava Hakkı ve Hakime Başvurma

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33'e göre kanun koyucu iki durum karşısında maliklere hâkim müdahalesini isteme ve dava açma hakkı vermiştir³¹⁴. Kat malikleri kurulunca verilen bir kararın iptali veya kat malikleri ya da onun bağımsız bölümlerinden devamlı olarak faydalanan kişilerin üzerine düşen borç ve de yükümlülükleri yerine getirmemesinden dolayı uğranılan zarar durumunda, kat malikleri anataşınmazın bulunduğu yerdeki görevli ve yetkili mahkemeye başvurarak hâkimin müdahalesini³¹⁵ isteme hakkına sahiptir.

Usulen yapılmış olan eksiklikler iptal davasının konusunu oluşturmaktadır. Toplantı ve karar yeter sayısı kuralına uyulmadan alınmış olan kararların kanunda belirlenen sürelerle bakılmaksızın iptal edilmesi gerekmektedir³¹⁶. Fakat alınmış olan kurul kararlarının esas içeriklerine itiraz etmemiş olan kat malikinin yalnızca usule yönelik itirazları iptal edilemez. İtirazda bulunan kat malikinin itirazda bir hukuki yararının bulunduğunu kanıtlaması gerekmektedir.

³¹⁰ **Aksan Nar**, s. 137.

³¹¹ **Tekinay**, s. 95.

³¹² **Ertay, Şerh**, s. 503; **Reisoğlu**, s. 105; **Özmen/Kır**, s. 96; **Aksan Nar**, s. 136; Kurul kararları yönetim planına aykırılık teşkil ettiği takdirde hakim müdahalesi ile kararın iptal edilmesi talebinden önce kat malikleri kuruluna gitmek gerekir. **Oy/Oy**, s. 63.

³¹³ **Arcak**, s 900; **Germeç**, s. 798.

³¹⁴ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/1835, Karar No: 2019/3580, Tarih: 09/10/2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³¹⁵ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/4867, Karar No: 2020/590, Tarih: 10/07/2019 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³¹⁶ **Karahasan**, s. 838.

Yönetim planındaki hükümlerin tüm kat maliklerini bağlayıcı özelliği bulunmaktadır. Bu nedenle yönetim planına aykırı olarak alınmış tüm kararların fikrimizce iptal edilmesi gerekmektedir. Yönetim planının aksine bir karar alınmak istendiğinde, yönetim planının hüküm değişikliği yoluna gidilmesinin daha uzlaştırıcı bir yol olduğu kanısındayız. İptal davası sonunda hâkim alınmış olan kurul kararlarının iptaline karar verebilir. Fakat, hâkim malikler kurulu adına bir karar veremez.

aa. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davası

Hâkim müdahalesinde başvurulacak yollardan bir tanesi, kat malikleri kurulu tarafından verilmiş olan karar ya da kararlar karşısında iptal davası açmaktır³¹⁷. Genel kurul niteliğinde olan kat malikleri kurulu kararlarının iptali için, kat malikleri toplantısına katılmayan veya katılmış olup da muhalif kalmış olan maliklere kanun koyucu tarafından bu kararların yönetim planına, hakkaniyet ilkesine ve kanuna aykırı olduğu gerekçesi ile Sulh Hukuk Mahkemesinde³¹⁸ iptal davası³¹⁹ açma hakkı verilmiştir.³²⁰

Bazı yazarların görüşüne göre³²¹, malikler kurulu kararına olumlu oy kullanmış olan kat malikleri de alınan kararların kanunun emredici kurallarına aykırılık teşkil etmesi halinde bu kararların iptalini isteyebilir. Bu kural kat malikinın yalnızca kanunun emredici hukuk kurallarına karşı olumlu oy kullanması durumunda geçerli sayılmıştır. Uygulamadaki hâkim görüşüne göre kat malikleri kurulu tarafından alınmış karardan sonra bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı kurmuş olan maliklerin de kurul kararlarının iptalini isteme hakkı vardır. Bu hususun istisnası iptal davasını açan taraf yönünden değişmektedir.

Yönetici tarafından yapılmış bir işlem veya yönetim kurulu tarafından alınmış bir kararın iptali istemi ile doğrudan iptal davası açılmaz³²². Kat malikleri kurulunca alınmış herhangi

³¹⁷ Yargıtay 18. HD. Esas No: 2017/7648 Karar No: 2018/2585, Tarih 03/04/2009 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³¹⁸ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. HD., Esas No: 2018/2998, Karar No: 2018/1600, Tarih: 23/10/2018. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³¹⁹ 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanununun 17. maddesi ile 634 sayılı Kanunun "*hakimin müdahalesi*" başlıklı 33. madde değişikliği öncesinde, kurul kararlarına razı olmayan kat maliklerine "*hakimin müdahalesini talep edebileceği*" hakkı veriliyorken, değişiklik sonrası bu ibare "*kurul kararlarına karşı iptal davası açabileceği*" şeklinde değiştirilmiştir.

³²⁰ Yine aynı hüküm uyarınca kat malikleri ya da bağımsız bölüm üzerinde sürekli olarak oturma hakkına sahip kimselerde, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri sebebiyle zarar gören malik ya da malikler anataşınmazın bulunduğu yerde ki Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteyebilir.

³²¹ **Tekinay**, 105-106.

³²² Yönetim kurulu kararlarına karşı –niteliği gereği- mahkemeye değil, öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmalı, bu kurulca gerekli değerlendirmenin yapıp sonuçlandırılmasından sonra verilecek olan genel kurul kararı hakkında mahkemeye başvurulmalıdır.

bir karar doğrudan dava hakkını doğurmamaktadır. Yönetim kurulu kararı ile yönetici işlemlerine karşı doğrudan iptal davası açılmayıp öncelik kat malikleri kuruluna başvurarak verilen karar göre iptal davası yoluna başvurulabilecektir³²³.

Kurul kararının iptali talebinde bulunan kat maliki veya malikleri³²⁴, toplantıda alınmış kararın usule, mevzuata ve yönetim planı hükümlerine veya hakkaniyet kurallarına aykırılık teşkil ettiğini ileri sürebilir³²⁵. Toplantı veya karar yeter sayısı oluşmadan karar alınması halinde³²⁶, yetkisi olmadan oy kullanmış temsilcinin alınan kararı etkilemiş olması halinde bu karar usulen; kararın uygulanmasında davacı kat malikin de bulunması mevzuata, yönetim planına veya hakkaniyet ilkesine aykırı teşkil etmesi, dürüstlük kurallarına aykırı kararların alınması³²⁷, kurulca davaya konu hakkında karar almaya yetkili bulunmadığı durumlarda da temel bakımdan kat malikleri kurul kararlarının iptali işlemine karar verilecek hilaf olarak ortaya çıkar.

Kurul kararının iptali talebinde bulunan malik ya da maliklerin, alınan kurul kararına olumlu oy kullanmamış ya da iptali istenen kurul kararının alındığı toplantıya bizzat veya temsilci aracılığıyla katılmamış olması gerekmektedir. Kararın iptali talebiyle açılacak dava toplantıda iptali istenen karara olumlu oy kullanmış tüm maliklere karşı yöneltilmelidir.

Kat malikleri kurulu tarafından kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılmış, fakat toplantıda alınan karara aykırı oy kullanan her bir kat maliki karar tarihinden itibaren başlayarak bir ay içerisinde; toplantıya katılmayan maliklerden her biri kararı öğrendiği tarihten itibaren bir ay içerisinde: ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içerisinde anataşınmazın bulunduğu yerdeki Sulh Mahkemesine bu kararın iptali talebiyle dava³²⁸ açma hakkına sahiptir. Kat malikleri kurulu kararının iptali talebiyle açılmış davada sulh hakimi yalnızca iptali istenen

³²³ “Anataşınmazdaki blok yöneticilerinden oluşan üst kurul niteliği itibarıyla bir yönetim kurulu olduğundan Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 32. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, yönetim kurulunca alınan kararların öncelikle kat malikleri kurulunca görüşülüp karara bağlanması gerekirken bunların iptali için doğrudan mahkemeye başvurulabileceği hususunda bir hükme yer verilmediğinden, önce kat malikleri kuruluna başvurulmadan yönetim kurulu kararının doğrudan dava konusu edilmiş olması usul ve kanuna aykırı olduğundan, bu gerekçe ile davanın reddi gerekir.”, **Aksan Nar**, s. 137.

³²⁴ Yargıtay 20. HD., Esas No: 2019/5571, Karar No: 2020/1843, Tarih: 13/09/2019. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³²⁵ **Özmen/Kır**, s. 96; **Aksan Nar**, s. 136; **Germeç**, s. 800; **Ertaş**, Şerh, s. 503; *Oy/Oy'a göre*, Yönetim planının aykırı olan kurul kararları için öncelikle kat malikleri kuruluna gidilmeli daha sonra mahkeme yoluna gidilerek kararın iptali istenmelidir. **Oy/Oy**, s. 63.

³²⁶ **Arpacı**, s. 174,

³²⁷ **Tekinay**, s. 95.

³²⁸ Kanunun 33. Maddesinin birinci fıkrasında 5711 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile malikler kurulunca verilen kararlar aleyhine dava açma süreleri belirtilmiştir. Ancak, malikler kurulu kararı yok ya da mutlak butlanla hükümsüz ise kat maliklerinden her biri süre koşuluna bakmaksızın her zaman anataşınmazın bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açabilir. **Germeç**, 799.

karara ilişkin hususları değerlendirerek karar verebilir, kararın iptal edilmesi halinde yeni karar tesis edemez³²⁹. Kat malikleri kurulu kararlarının yok ya da mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmayacak; bu nitelikteki bir kararın iptali için her zaman dava açılabilir (KMK m.33/I)³³⁰.

Malikler kurulu kararlarına karşı iptal davası açma hakkı sadece kat maliklerine verilmiştir. Doktrinde bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip olan kimselerde kurul kararlarına karşı iptal davası açma hakkına sahiptir. Ancak bu davayı açabilmeleri için hukuki yararın varlığı şartı aranmaktadır. Yargıtay'ın eski tarihli bir kararında “*istisnai haller dışında kiracılar, kiralanan bağımsız bölümü kanun, yönetim planı ve sözleşme hükümleri doğrultusunda kullanmalarına ve ondan faydalanmalarına engel olan veya bunu kısıtlayan kat malikleri kurulu kararının münhasıran bu hususlara ait olanlarının iptalini isteyebilir*³³¹” şeklinde hüküm kurarak bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip olan kimselerinde haklarını korumuştur.

Kat malikleri kurulu kararına karşı açılmış olan iptal davasında kararın iptali ile sonuçlanan hükümle birlikte vekâlet ücreti ve yargılama giderleri tüm kat maliklerinden davacı davalı ayrımı yapılmaksızın anataşınmazın ortak giderinden karşılanır³³². Kanaatimizce bu hüküm hakkaniyet ilkesi ile bağdaşmamaktadır.

Kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılan iptal davalarında kararın iptaline hükmeden mahkeme kararı ile kat maliklerince alınmış karar ortadan kalktığından ve iptal kararı alınmadan kat malikleri kurulu kararının hukuk âlemindeki varlığı devam ettiği için, iptal kararı, hukuki niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran inşai³³³ nitelikli bir karardır³³⁴. Aksi olarak, iptal dava-

³²⁹ Aksan Nar, s. 137.

³³⁰ *Örneğin*; anataşınmazın ortak yeri sayılan bir bağımsız bölümünde kumarhane açılmasında alınmış olan malikler kurulu kararı adaba aykırılık teşkil ettiği için mutlak butlanla hükümsüz olur, bu kararın iptali içinde süre koşuluna bakılmadan dava açılabilir. Germeç, s. 799-800.

³³¹ Yargıtay 18. HD. Esas No: 6077 Karar No: 7419, Tarih: 18.6.1998 (Corpus, Mevzuat ve İçtihat Programı).

³³² Yargılama giderleri ve vekâlet ücreti ilişkin giderlerin, yalnızca davalı taraf olan kat maliklerine yükletilmesi daha adil olurdu. Özmen/Kır, s. 110.

³³³ İnşai dava talebinde bulunan davacı, yeni bir hukuki durumun doğmasını, var olan hukuki durumun değiştirilmesini ya da ortadan kaldırılmasını talep eder. İnşai davalar kabul edildiği takdirde geleceğe yönelik hükümleri geleceği etkiler. Ancak bir istisnası vardır; bazı durumlarda inşai davalarda kurulan hüküm geçmişe etki olur.,

³³⁴ Malikler kurulu kararlarının iptali için açılan davalarda mahkeme, kurul kararının iptaline değiştirilmesine ya da bütün olarak farklı bir değişiklik yoluna gidilmesine hükmeder. Tekinay, s. 95; Özmen/Kır, s. 95-96; İnşai kararlar, kural olarak geleceğe etki etse de kat malikleri kurulu kararlarının iptaline karşın inşai kararların geleceğe etki ettiği kabul edilirse, davacı kat maliki ya da tüm maliklerin iptal davası ile elde edecekleri sonuca

larının reddine ilişkin karar hukuk dünyasında bir değişikliğe yol açmadığından ve yalnızca kararın iptal edilebilir olmadığına ortaya konulmasına yönelik sonucu kapsamından ötürü iptal edilen ret kararı hukuki niteliği sebebiyle tespit niteliğinde bir karar hükmündedir.

bb. Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyenlere Karşı Başvurma

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'e göre her bir kat maliki, diğer maliklerinden bir veya bir kaçının borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesinden dolayı zarar görmesi üzerine hakkı ihlâl edildiği gerekçesiyle hakimin müdahalesini isteme hakkına sahiptir³³⁵. Buna göre her kat maliki bağımsız bölümde oturan kat maliki ya da sürekli olarak oturma hakkına sahip diğer kimselerin eylemleri kendisini rahatsız ediyor ve zarar veriyorsa ya da yapmaları gereken yükümlülüklerin yerine getirmeyerek zararına dokunuyorsa, o kimselerin borç yükümlülükleri sebebiyle hâkime başvurabilecektir³³⁶.

Borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden dolayı zarar gören kat maliki ya da maliklerinin dava açma ve icra takibi başlatmaları hakları da KMK m.20 ve m.22'ye göre borçlarını ifa etmeyenlere karşı düzenlenmiştir. 33. madde hükmünde açıkça yapmaya ve yapmama ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hallerinde uygulanacak yaptırımlar ve açılacak davalar düzenlenmiştir.³³⁷

Bütün kat malilerinin rızası olmadan ortak yerlere el atılma durumunda diğer kat malikleri bu yerlerin eski hale getirilmesini dava yoluyla isteyebilir. *Örneğin*, bir kat maliki kendi bağımsız bölümünde yaptırdığı değişiklik nedeniyle diğer kat malikinin bağımsız bölümüne hasar vermiş ise, zarara uğrayan malik zararı verenden hasarın giderilmesini isteme hakkına sahiptir³³⁸.

b. Hakimin Müdahalesini İsteme Yöntemi

aa. Dava Açma Hakkı

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33'e göre kural olarak dava açma hakkı kat maliklerine verilmiştir. Ancak kat maliki olmayıp zarara uğrayan diğer kimselerde bu maddeye dayanarak dava

tam anlamıyla ulaşamayacaklarından bahisle, kat malikleri kurulu kararlarının iptaline karşın inşâî kararların, geçmişe yönelik sonuç doğurduğunu kabul etmek gerekir. **Aksan Nar**, s. 144

³³⁵ **Germeç**, s. 801.

³³⁶ **Arcak**, s.901.

³³⁷ **Tekinay**, s. 94-96.

³³⁸ **Germeç**, s. 802.

açma hakkına sahiptir. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında da görüldüğü üzere, kat malikinin külli ve cüz-î halefleri³³⁹, kiracı olarak oturanlar³⁴⁰ ve yöneticiler³⁴¹ de hâkime başvurabilir³⁴².

aaa. Kat Maliklerinin Dava Hakkı

Kat malikleri kurulu toplantısında alınmış olan kararda olumlu oy kullanmamış³⁴³ ya da kararın alınmış olduğu toplantıya katılmamış her malik alınmış olan kararın iptali istemiyle dava açabilecektir³⁴⁴. Bu dava hak düşürücü süreye tabi olması sebebiyle kararın iptali isteminde bulunacak malik süresi içerisinde bu hakkını kullanmalıdır.

Kurul kararında alınan karara dava açma hakkını kullanacak olan malik diğer maliklerin rızasını almadan bu hakkını doğrudan kullanabilir. Zarar gören malik yalnızca payı oranında değil müdahale konusunun tümü için dava açma hakkına sahiptir. mülkiyetin paylı olması halinde paylı mülkiyete sahip olan paydaş malikler, payının ne kadar olduğuna bakılmaksızın tek başına dava açma hakkına sahiptir. Anayapıda olağan yönetim sınırlarını aşan esaslı bir onarım ve değişiklik veya yıkım ile sonuçlanacak bir uyuşmazlıkta ise pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmalıdır³⁴⁵. Bağımsız bölüm üzerinde paydaş olan maliklerin kurul kararlarına karşı iptal davası açma hakkı istenirken de bu çoğunluk dikkate alınmalıdır.

³³⁹ **Ayan**, s. 538, dn. 351; **Aksan Nar**, s. 137.

³⁴⁰ **Ayan**, s. 540, dn. 363; **Ertaş**, Şerh, s. 504; Kiracı, anataşınmazın ısıtma tesisatından faydalanmadığını, asansörü kullanmadığını ve ortak aydınlatmadan faydalanmadığını ileri sürerek ortak giderlerden kendisine düşen miktarın iptaline karar verilmesi talebiyle dava açamaz. **Ayan**, s. 540-541, dn. 364; Yani, her ne kadar kat maliki olmasalar bile kiracılar veya oturma hakkı sahipleri de doğrudan hukuki yararlarının olması şartıyla, kurul kararlarına karşı iptal davası yoluna gidebilir. **Aksan Nar**, s. 138;

³⁴¹ Kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava açma hakkı, dışarıdan atanan yöneticiye verilmemekle birlikte, yöneticinin genel görev ve yetkisi doğrultusunda, kurul kararlarına karşı iptali davası açma hakkında da yer almamaktadır. Bu sebeple, dışarıdan atanan yönetici yalnızca kendi adına kat malikleri kurulunca, kurul kararlarına karşı iptali için dava açabilmesi konusunda özel yetkilendirilme koşuluyla iptal davasını açabilir. Bununla birlikte yöneticinin kat maliki olması durumunda kurul kararlarına karşı iptal davası açma hakkı bulunmaktadır. Bu yetki, yönetici olması sebebiyle değil, kat maliki olması sebebiyle tanınmış bir yetkidir. **Tekinay**, s. 112-113; **Ayan**, s. 538, 550.

³⁴² Kurul toplantısında bir kararın oy birliği ile alınması gerekiyorsa malikler kurulunun o kararına karşı iptal davası açamaz. çünkü dava açma hakkı karara karşı olumsuz oy kullanmış olan kat maliklerine tanınmıştır. **Aksan Nar**, s. 137; **Germeç**, s. 803.

³⁴³ Kurul kararlarına karşı iptal davası yoluna gitmek isteyen kat malikinin karara olumlu oy kullanma şartı hukukun emredici ve kamu düzeniyle alakalı hükümlerini ihlal eden nitelikte olmayan malikler kurulu kararlarının iptali istemiyle açılacak olan iptal davasında göz önünde bulundurulmalıdır. **Ertaş**, s. 436; **Tekinay**, s. 105-106; Malikler kurulu toplantısında karara olumlu oy kullanmamış yeterli görülüp karar defterine muhalefet nedeninin yazılması zorunlu değildir. **Pulak**, s. 533-534.

³⁴⁴ **Germeç**, s. 804.

³⁴⁵ Paylı mülkiyet söz konusu olan durumlarda paydaş olan maliklerin ortak yararları için dava açma hakları vardır. Pay oranlarına bakılmaksızın bağımsız bölüm üzerinde ya da anataşınmazın olağan onarım işlerinde tek başlarına tasarruf yetkileri bulunmaktadır. Paydaş malikler olağan onarımları yaptırmaya ve ivedi işleri yerine

Kat maliklerinden her biri hâkimin müdahalesini isteme hakkına tek başına sahiptir. Davacı kat maliki, dava devam ederken bu sıfatı kaybettiğinde davayı yürütmesinde hukuki bir yararının bulunması halinde davayı devam ettirebilir; aksi halde, davanın esastan reddedilmesi veya hukuki yararı bulunan yeni malikin davayı yürütmesi gerekmektedir.

bbb. Kat Maliki Olmayanların Dava Hakkı

Kat maliki olamayıp anataşınmazda oturma ya da başka bir sebepten ötürü sürekli biçimde yararlanma hakkına sahip kimseler³⁴⁶ de dava açma hakkına sahiptir. Ancak hakları kat malikleri kadar olmayıp, sınırlı tutulmuştur. Kat malikleri kurulu kararına karşı dava açmak için iptali istenen kararın özel bir çıkar ile alakalı olması, malikin hak ve yararlarını doğrudan zedeleyici nitelikte bulunması gerekir³⁴⁷. Kat maliki olmayıp, oturma ya da başka bir sebepten ötürü sürekli biçimde yararlanma hakkına sahip kimseler kurul kararlarının iptali için istemde bulunamazlar. Ancak zarar gördükleri takdirde tazminat isteyebileceklerdir³⁴⁸. Bu kimseler, bağımsız bölüm ve ortak yerlerinden yaralanmalarını engelleyecek eylemlere karşı çıkabilir. Bunun sonucunda da sulh hâkimin müdahalesi için başvuru yapabilir. Örneğin; ortak kullanılan asansörün diğer kat maliklerince ondan yararlanmalarının kısıtlaması gibi durumlarda hâkim müdahalesini isteyebileceklerdir.

Malik bulunmayan bağımsız bölüm sakinleri ortak gider avansını kira sözleşmesi gereği kendileri ödeseler de bu avansın tutarına, toplantı biçimine, işletme projesine, yöneticinin aklanmasına karşı çıkamazlar ve buna dayanarak hâkimin müdahalesini isteyemezler³⁴⁹.

ccc. Yöneticinin Dava Hakkı

Yöneticinin³⁵⁰ dava hakkı kanunda açıkça belirtilmemiştir. KMK m. 20'ye göre, yönetici, kat maliklerince borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmediği hallerde, dava açabilir, malik

getirmede yetkili olmakla beraber bu hususa çıkacak uyuşmazlıklarda da tek başlarına dava açma hakkına da sahiptirler. **Germeç**, s. 805.

³⁴⁶ "Kiracıların dava hakları kiraladıkları bağımsız bölüm ile bu bağımsız bölümün doğrudan ilişkili olduğu dışında kaldığına göre kiracının bu davayı açma yeteneği bulunmadığından davanın reddi gerekir.", **Aksan Nar**, s. 138.

³⁴⁷ **Arcak**, s. 902.

³⁴⁸ Yargıtayda hakim olan görüşe göre de kat maliki olmayanların kurul kararına karşı itiraz hakkı bulunmaz iken, zarar gördüğün tazminat isteme hakkı vardır. **Germeç**, s. 806.

³⁴⁹ Fakat bağımsız bölüm payına düşen gider avansı bu şahıslar tarafından ödendiğine ve kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumlu tutulduklarına göre bu husustaki işletme projesi veya malikler kurulu kararının bilgilendirme amaçlı kendilerine gönderilmesini kanuna uygun bir davranıştır. Zira 37. maddenin 3. fıkrası da bu durumu öngörmüştür. **Germeç**, s. 806.

³⁵⁰ Yöneticinin kat malikleri arasından değil de dışarıdan atanması durumunda iptal davası açma hakkı görev ve yetkisi dışında kalması sebebiyle bu davayı açamaz. Yöneticinin kat malikleri arasından seçilmesi durumunda

hakkında icra takibi başlatabilir. Yönetici kat malikleri kurulundan ayrıca yetki almasına gerek olmaksızın bu hakkı doğrudan kullanabilir. Bahsedilen durumun istisnası, yönetici, kendisinin görevinde olan konularda kat malikleri kurulunun almış olduğu karar ile kendisine verilen görevler nedeniyle dava açabilecektir.

Bağımsız bölüm maliki olmayan yöneticinin, yöneticilik sıfatı dolayısıyla kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açma yetkisi bulunmamaktadır³⁵¹. Yönetici kat maliki olduğu hallerinde kurul kararlarına karşı dava açabilecektir. Yönetici sıfatındaki kişi kat maliki de olduğu durumlarda yönetici sıfatıyla değil de kat maliki sıfatıyla dava açabilecektir.

Kat maliklerinin her biri bir uyuşmazlık konusunda dava açma hakkına sahiptir. Kat malikleri bu hakkını doğrudan kullanmayıp kurul kararı ile kendilerini temsilen dava açma hakkını yöneticiye verebilmektedir. Yönetici kurul kararından almış olduğu özel yetki ile de doğrudan dava açabilecektir.

bb. Dava Kimlere Yöneltileceği

Kat Mülkiyeti Kanununa göre ortaya çıkan uyuşmazlıklarda madde 33'e göre hakim müdahalesini isteme amaçlı mahkemeye başvuran kişi husumeti kime karşı açacaktır?

Kat Mülkiyeti Kanunu m.38/II'ye göre, malikler kurulu kararının iptali talebi ile açılan dava yalnızca yöneticiye³⁵² (kat maliklerini temsil yetkisinden dolayı) veya malikler kurulu toplantısında karara olumlu oy kullanmış malik ya da maliklere veyahut karara olumlu oy veren kat malikleri³⁵³ ile birlikte yöneticiye yöneltilir.

Kat malikleri kurulu kararının iptali sebebiyle açılan dava, kat malikleri kurulu ya da yönetim kuruluna karşı açılmaz. Çünkü Medeni Kanun bu konuda açıktır; *“taraf ehliyeti ve tüzel kişiliği bulunmayan kuruluşlar davada taraf sıfatında yer alamaz”* maddesiyle tüzel kişiğe sahip olmayan kat malikleri kuruluna doğrudan dava açılmasının önüne geçilmiştir.

ise yöneticilik görevinden ötürü değil kat maliki sıfatı ile bu davayı açabilecektir. **Sağlam, İpek:** Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C. II, İstanbul 2009, s. 1367; **Reisoğlu**, s. 99; **Gökalp**, s. 33; **Ertaş**, s. 327-328.

³⁵¹ **Tekinay**, s. 112-113.

³⁵² Kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle açılan davada husumetin aktif ehliyetine sahip kişiler KMK m. 33'te belirtilmiş olmasına rağmen, pasif husumet ehliyeti sıfatın olan kişilere, *‘yöneticinin sorumluluğu’* kenar başlıklı m. 38 hükmünde değinilmesi, kanun yapma tekniği yönünden başarısız bir örnektir. **Özmen/Kır**, s. 107.

³⁵³ Kat malikleri kurulu kararının iptali sebebiyle açılan davanın yöneticiye ya da yönetici ile birlikte karara olumlu oy kullanmış kat maliklerine karşı açılabilmesi mümkündür.

Kurul kararlarına karşı olumlu oy kullanıp da taraf olarak gösterilmeyen kat maliklerinin de husumetin yöneltildiği davaya taraf olarak eklenmesi için hâkim tarafından davacıya kısa ve de uygun bir süre verilmelidir.

aaa. Haksız Eylemlerle İlgili Anlaşmazlıklarda

Anataşınmaz üzerinde taşınmazın onaylı projesinin dışına çıkarak inşaat, bakım, değişiklik yapan, maliki olduğu bağımsız bölümü amaç dışı kullanıp tasarrufta bulunan, yine maliki olduğu bağımsız bölüm üzerinde anayapıya zarar verecek şekilde onarım ve değişiklik yapan, bağımsız bölüm, ortak yerler ve eklentileri kullanırken diğer kat maliklerini haklarını çiğneyen, maliklere karşı bu dava açılabilir³⁵⁴.

Anataşınmazı yönetim planının aksine kiraya veren kat malikine karşı açılacak davada kiralayan da malik gibi dava yöneltilecek kişi sıfatında olmak zorundadır. Çünkü hâkim müdahalesi ile tahliye kararı verildiği takdirde bu hüküm kiralayana da kapsadığı için davada da taraf olarak gösterilmelidir.

bbb. Ortak Giderlerin Alacağı ve Tazminat İlgili Anlaşmazlıklarda

Anataşınmazın ortak giderleri üzerinde üzerine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen malike karşı bu husumet yöneltilir. Malikler kanun gereği anataşınmaz üzerindeki tüm giderlere ve giderler sebebiyle toplanacak avanslara, ortak yerlerin bakım, onarım ve korunmasına aksi bir karar olmadığı sürece katılmak zorundadır. Bu hususlar doğrultusunda, genel giderlerden asıl sorumlu kat malikleri olup, anılan madde hükmü gereğince ortak giderleri ve saptanacak avansları kat maliklerinden her biri ödemekle yükümlüdür³⁵⁵. Bu giderler sebebiyle payına düşen borcu ödemeyen kat malikine karşı dava açılır ve malik borcu ödeyinceye dek bu sorumluluktan kurtulamaz. Bu borç bağımsız bölüm malikine ya da bir nedenle o bağımsız bölüm üzerinde sürekli oturma hakkına sahip olan kimselere karşı birlikte açılabilir.

³⁵⁴ Dava sonucu bağımsız bölümde sürekli oturma hakkına sahip kimseleri de ilgilendiriyorsa haksız eyleme karışmış olan o bölüm kiracısı da davalı taraf olarak eklenebilecektir. *Örneğin*; tapuda mesken olarak tescil edilmiş bağımsız bölümün, bütün maliklerinin oybirliği sonucu almış oldukları bir karar olmadan işyeri açılması üzere kiraya verilmesi durumunda bu bölümün eski hale getirilmesi ve tahliyesi sebebiyle açılmış davada husumet kat malikiyle beraber kiracıya da yöneltilmelidir. **Germeç**, s. 810.

³⁵⁵ **Germeç**, Mahir Ersin: “*Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası*” Terazi Hukuk Dergisi, Sayı 100, Aralık 2014, s. 204, Borçlu olan kat maliki, kendi payına düşen borcu ödemekten imtina etmediği gibi, hakkında dava açıldığında da husumet yokluğundan davanın reddini talep edemez., **Germeç**, s. 811.

Tazminat davasında ise durum biraz daha farklıdır. Tazminat ödenmesinin haklı bulunduğu olayda, bağımsız bölüm maliki ya da bir nedenle o bağımsız bölüm üzerinde sürekli oturma hakkına sahip olan kimselerin kusurlu bir eyleminden kaynaklı ise bu kimselere dava açılacak, eğer hasar anayapının ortak yer tesislerinden kaynaklı ise de tüm kat maliklerine karşı açılmalıdır.

ccc. Toplantı ve Kurul Kararlarının İptali İstemlerinde

Kat malikleri kurulu toplantısı ve kararların iptali davasında husumet iptali istenilen karara olumlu oylarıyla katılmış olan kat maliklerinin tümüne yöneltilebileceği gibi (KMK m.33/I), o kat maliklerini temsilen yöneticiyi de yöneltilebilir (KMK m. 38/II)³⁵⁶.

634 Sayılı Yasanın 38. maddesine eklenmiş olan madde ile birlikte, kurul kararlarına karşı ileri sürülen husumet yöneticiye de yöneltilmeye başlanmıştır. Yönetici, kendisine karşı açılmış olan davayı, tüm kat maliklerine duyurur. Ancak duyurunun yapılma şekli ile ilgili bir düzenleme bulunmazken bu duyurunun Tebligat Kanununun Ek m. 1 hükmü göz önüne alınarak, tebligat yoluyla veya doğrudan ilgililere imzalatılacak bir belge ile ya da anataşınmazda girişinde bulunup herkesin görebileceği bir ilan tahtasına yazının asılması ile duyurabilir³⁵⁷.

c. Dava Açma Süreleri

Kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişki dava toplantıya katılıp kararın alınmasına aykırı oy kullanmış olan kat maliklerinden her biri tarafından, kararın alındığı tarihten itibaren bir ay içerisinde; toplantıya katılmamış olan kat maliklerinden her biri, kararı öğrenmelerinden itibaren bir ay³⁵⁸ ve her halde altı ay içerisinde dava açılmalıdır. Burada belirlenen süreler, niteliği gereği hak düşürücü sürelerdir³⁵⁹. Sürelerin kesilmesi ya da durması mümkün değilken,

³⁵⁶ 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı kanun ile 634 sayılı kanunun 38. maddesine eklenmiş hükümden önce, kat malikleri kurulu kararlarının iptali istenen davada husumet, yalnızca karara olumlu oy kullanan maliklere açılabilmekte ve yöneticiye yöneltilen husumetler ret edilmekte; bu durum karşısında da usul ekonomisi ilkesine aykırılık teşkil eden bir durum ortaya çıkarmaktaydı., **Germeç**, s. 812,

³⁵⁷ **Germeç**, s. 1017.

³⁵⁸ “...toplantıya katılmamış olan kat maliklerinden her biri kararı öğrenme tarihinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde...” yerine, “toplantıya katılmamış olan kat maliklerinden her biri kararı öğrendiği ya da kararın bir nüshasının kendisine tebliği edildiği günden başlayarak bir ay içerisinde” ifadesi kullanılarak, toplantıya katılmamış olan kat maliklerinin herhangi bir şekilde alınan karardan haberdar edilmesi ve altı aylık uzun sürenin daha işler hale getirilmesi sağlanabilir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile uyumlu olması yönünden KMK m.35’e “1” bendi eklenerek malikler kurul kararlarının bir nüshasının toplantıya katılmamış olan kat maliklerine bildirme görevi yöneticiye yükletilebilir. **Can, Saffet**; “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi,, Sayı 77, 2008, (s. 347-351), s. 347.

³⁵⁹ 14.11.2007 tarihinden önce alınmış olan kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılan iptal davaları yönünden m. 33’teki süreler uygulanmayacaktır., **Aksan Nar**, s. 141; **Pulak**, s. 534; **Ayan**, s. 539, Hak düşürücü süreler bulunduğu durumlarda sürenin durması ya da kesilmesi gibi hususlar bahsedilemeyeceği gibi, hak düşürücü

davaların süre yönünden zamanaşımına uğrayıp uğramadığı hâkim tarafından resen göz önünde bulundurulur.

5711 sayılı Kanun değişikliği ile malikler kurulu kararına karşı açılacak olan iptal davalarında, kurul kararları mutlak butlanla hükümsüz ise süre şartı aranmamaktadır. Fakat kanunda hangi kararların mutlak butlan ile hükümsüz sayıldığı belirtilmemiştir. Yargıtay’ca da hakim görüşe göre kurul kararlarının yok hükmünde olmasının kriterleri belirtilmeden, “*yok hükmünde olmasını veya mutlak butlanla³⁶⁰ hükümsüz sayılmasını gerektiren bir neden de bulunmadığından*” ibaresi kullanılarak kararda süre koşulunun aranması gerektiği yönünde hüküm kurulmuştur³⁶¹. Yargıtay kararlarına bakıldığında kararların yok hükmünde olmasının koşulları ya da mutlak butlanla sakat hallerine ilişkin bir belirleme yapılmamıştır³⁶². Bu sebeple hangi kararların yok hükmünde olduğunun belirlenmesi gerekmektedir.

Kurul kararlarında ana unsur olan iradenin oluşmaması mutlak butlanla hükümsüzlük sebebi ile yokluk yaptırımına tabi olacaktır³⁶³. Malikler tarafından alınacak kurul kararları irade unsuru karar yeter sayısı belirlenen yeter sayısına ulaşma yolu ile gerçekleşir. Kurulda, karar yeter sayısı için öngörülen çoğunluğun oluşmamasına rağmen karar alınmışsa kurucu unsurun eksikliğinden dolayı alınan karar yokluk yaptırımına tâbi olacaktır³⁶⁴. Kat malikleri kurulunun toplanma, karar alma süreci ve alınan kararların TBK m.27’ye aykırı olması halinde ise, söz konusu karara uygulanacak yaptırım mutlak butlan olacaktır³⁶⁵.

süreler kamu düzenine ilişkin olduğundan bahisle herkes tarafından her zaman bir ‘itiraz’ olarak ileri sürülebilir; ve bu itiraz yargılamanın her aşamasında mahkeme tarafından re’sen göz önünde bulundurulur.

³⁶⁰ KMK hükümleri nispi butlanla hükümsüzlük esaslarından bahsetmediğinden mutlak butlan ve nisbi butlan ayrımı gidilmesinin mantığı bulunmamaktadır. Bu sebeple, “*butlan ve yokluk*” ibarelerinin kullanılması daha doğru olurdu. **Özmen/Kır**, s. 91; **Sağlam**, s. 1367.

³⁶¹ Süre koşuluna bakılmasa bile kat maliklerinin, TMK m. 2’ye göre dürüstlük kurallarına uymaları gerekmektedir. Bu sebeple, karara uzunca bir süre uyduktan sonra mutlak butlan ya da yokluk iddialarını ileri sürerek dava açmış olan kat malikinin davasının süre yönünden red edilmesi gerekmektedir. Yargıtay 18. HD. Esas No: 2011/11871, Karar No: 2012/2315, Tarih: 08/03/2012 www.kazanci.com.tr.

³⁶² **Aksan Nar**, s. 142.

³⁶³ Mutlak butlan ve yokluk hükümlerinin uygulanabildiği hallerde, dava açılmasına gerek bir durum yoktur. **Özmen/Kır**, s. 89.

³⁶⁴ **Ayyıldız**, Güneş: “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama*”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 80, Sayı 2, 2006, s. 675- 70, s. 675.

³⁶⁵ **Aksan Nar**, s. 142; **Arpacı**, s. 174.

d. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kat malikleri tarafından alınmış olan kurul kararlarının iptali için açılacak olan davalarda görevli mahkeme "*Sulh Hukuk Mahkemesi*"³⁶⁶ dir. KMK m.33'te açıkça "*anataşınmazın bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak*" hükmü yer almaktadır. Yani kurul kararları nedeniyle açılacak davalarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemeleri, yetkili mahkeme de yine anataşınmazın bulunduğu yerde ki Sulh Hukuk Mahkemesidir.

Kurul kararlarının iptali davalarında görev ve yetki kamu düzeniyle ilgilidir. Mahkeme ilk itirazlara bakmaksızın bu durumu göz önünde bulunduracaktır. Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan her türlü anlaşmazlıkta görevli ve yetkili mahkemeyi belirten hükümler karşısında, 6100 sayılı HMK m.1 hükmü de göz önünde tutulmalıdır. Sulh Hukuk Mahkemesinde³⁶⁷ açılması gereken dava Asliye Hukuk Mahkemesinde açıldığı takdirde³⁶⁸ mahkeme taraflarına bakmaksızın görevsizlik kararı vermek zorundadır³⁶⁹.

e. Yargılama Yöntemi

Kat Mülkiyetinden kaynaklanan davalarda uygulanacak yargılama yönteminin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak KMK m.33'e göre açılan davalar Sulh Hukuk Mahkemele-
rince³⁷⁰ öngörülmüş olan "*basit yargılama usulü*"³⁷¹ ne tabi olacağı kesindir (HMK m. 316/I-a) olacağı hükmüyle yargılama yöntemi de belli olmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapı-

³⁶⁶ Hukuk Muhakemeleri Kanunu, Kabul Tarihi 12/01/2011, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarih: 04/02/2011, Sayı 27836, m. 316, Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/20070, Karar No: 2015/18411; 2015/8039, Tarih: 14.12.2015, www.kazanci.com.tr; Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklı uyuşmazlıklar hakem yoluna gidilerek çözümlenemez, **Pulak**, s. 543; **Arcak**, s. 1304.

³⁶⁷ KMK m. 33 gereğince ve KMK sebebiyle çıkan davalarda, anataşınmazın olduğu yer mahkemesinin yetkisi, kamu düzenine ilişkindir ve kanunun emredici niteliğindedir., Yargıtay 18. HD., Esas No: 2015/14191, Karar No: 2016/10776, Tarih: 28.09.2016; **Biyen**, s. 71.

³⁶⁸ "Basit yargılama usulüne tabi olan Kat Mülkiyeti Davalarında davalarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi olmasına rağmen Asliye Hukuk Mahkemesinde açılmış olan dava görevsizlik nedeniyle Sulh Hukuk Mahkemesi'ne gönderilir." Yargıtay 20. HD., Esas No. 2020/1163, Karar No: 2020/1437, Tarih: 24/06/2016. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³⁶⁹ Yargıtay 20. HD., Esas No: 2019/4007, Karar No: 2019/6131, Tarih: 12/05/2016. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³⁷⁰ **Kuru**, Baki/**Aydın** Burak: Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı 7251 Sayılı Kanun Değişiklikleri İşlenmiş 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ocak 2021, s. 45.

³⁷¹ **Pekcanitez**, Hakan/**Atalay**, Oğuz/**Özekeş**, Muhammet: Medeni Usul Hukuku Temel Bilgiler, 14. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2020, s. 462; **Germeç**, s. 815.

lara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği durumlarda uyuşmazlığın çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir³⁷².

f. Uyuşmazlığı İnceleyip Karar Verme

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33'e göre açılıp Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülen davalarda, hâkim dava dilekçesini inceleyip tarafları duruşmaya çağırır ve onları dinleyip gerekli olan araştırmaları yapar. Tüm dosyayı bir bütün olarak değerlendirip tahkikatın tamamlanması aşamasında hâkim son kez taraflara söz verir ve yargılamayı bitirdiğini belirterek hükmünü taraflara tefhim³⁷³ ya da tebliğ ile bildirir.

Sulh hukuk hâkimi kararlarına karşın gidilebilecek kanun yolları HMK m. 362 düzenlerken; HMK m. 341 ise istinaf yoluna başvurulabilecek³⁷⁴ yolları düzenlemiştir. HMK m. 362'ye göre temyiz edilemeyen kararlar kesinleşirken temyiz yoluna gidilen kararlar Yargıtay tarafından yeniden incelenir³⁷⁵. Uygulamada sulh hukuk mahkemesi kararlarına karşı temyiz yolunun kapatıldığı kabul edilmiştir. Keza çekişmesiz yargı işlerinde hükümler ve geçici hukuki korumalar hakkında verilen kararlar bakımından da, iki dereceli yargılamanın yeterli güvence teşkil ettiği mülahazasıyla, bu işlerde verilen kararlar temyiz edilemeyen kararlardan sayılmıştır.

g. Hakim Kararının Uygulanmamasının Yaptırımları

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'ün son fıkrası açıktır; hâkimin verdiği kararı belirtmiş olduğu sürede yerine getirmeyenlere idari para cezası öngörülmektedir. Karar veren mahkeme

³⁷² Yargıtay 20. HD., Esas No: 2019/931, Karar No: 2019/3370, Tarih: 25/12/2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³⁷³ **Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekeş, Muhammet, s. 465.**

³⁷⁴ Yargıtay 4. HD., Esas No: 2018/3669 Karar No: 2018/5344 Tarih : 5.07.2018, Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

³⁷⁵ Yargıtay 1. HD., Esas No: 2018/3121, Karar No: 2018/11925, Tarih : 10.07.2018, Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

tarafından bu defa borcu yerine getirmeyen malik için idari para cezası³⁷⁶ verilecektir. Kararda belirtilen süre geçmedikçe kararın icra yolu ile yerine getirilmesi talep edilemez³⁷⁷.

Anataşınmazın bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33. madde gereğince verilen hükme karşın, bu yasada yazılı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte sürekli suretle bir yıl ısrar eden kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyetinin devri yaptırımının uygulanması olasıdır³⁷⁸.

8. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptalinin Sonuçları

Genel kurul niteliğinde olan kat malikler kurulunun aldığı kararlara karşı açılan iptal davası yenilik doğurucu bir niteliğe sahiptir. Yenilik doğuran dava ile davacı var olan hukuki kaldırılmasını aksi halde değiştirilmesini talep eder³⁷⁹. Açılan bu davalar bozucu yenilik doğuran davalardır. Bu dava sonucunda davacı lehine verilecek hüküm, kat maliklerince alınmış kararı ortadan kaldırır³⁸⁰. İptal davası açılmadan kat malikleri kurulu kararlarının geçersizliğini sağlamak mümkün değildir³⁸¹.

İptali istenen kurul kararına karşı hâkim kararın değiştirilmesine ya da bir düzenlemeye gidilmesine karar verebileceği gibi davayı haksız bularak reddedebilir. Yenilik doğurucu davaların kabul edilmesi durumunda verilmiş olan kararlar geleceğe etki edecek niteliktedir (HMK m.108/f.3). Fakat istisnai olarak bazı yenilik doğurucu davalar geçmişe etkili olup, özel bir sebebin varlığını aramaktadır. Kanımızca bu kararların geçmişe yönelik olması isabetlidir. Kat malikinin alınmış bir kararın iptali için açtığı davanın yalnızca geleceğe etki etmesi kendisini elde etmek istediği sonuca kavuşturamayacaktır.

³⁷⁶ Bahsedilen para cezası, hukuk mahkemesince verilen tazmini ve disiplin niteliğinde bir para cezası olmakla beraber, sabıka kaydına işlenmemektedir. 5711 sayılı Kanun'la yapılmış olan değişiklikte hükümde belirtilen para cezası, "idari para cezası" gibi nitelendirilip miktar yönünden günün ekonomik koşullarına baz alınarak yeniden belirlenmiştir. Bunun yanı sıra 5711 sayılı Kanun değişikliğinden önce para cezasının tahsil edilmesi kesin hükme bağlanmışken; söz konusu Kanun değişikliğinden sonra hükmün kesin olduğu yönünde bir düzenlemeye gidilmemiştir.

³⁷⁷ **Sinanoglu**, İlknur: Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi (KMK.m.33), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, İstanbul 1996, s. 85.

³⁷⁸ **Germeç**, s. 817-818.

³⁷⁹ **Önen**, Ergün: İnşai Dava, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1981, s. 36.

³⁸⁰ **Özmen/Kır**, s. 96.

³⁸¹ **Özmen/Kır**, s. 95.

Hâkim iptal kararı verdiği bir kurul kararına karşı belli bir karar alamaz ya da buna zorlanamaz³⁸². Bazı yazarlara göre ise, kat malikleri kurulu kararlarına karşı mahkemeye başvurulmuşsa bu başvuru üzerine mahkemece verilecek karar kat malikleri kurulu kararının yerini alır³⁸³. Ancak usul ve şekil açısından iptale konu olan kararın davasında hâkim yalnızca kararın iptaline ilişkin karar verecektir. Malikler gerekirse yeniden usule uygun şekilde toplanarak yeni bir karar almalıdır.

a. Yargılama Giderlerinin Karşlanması

14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Yasa ile 38. maddeye eklenmiş olan fıkraya göre; malikler kurulu kararlarının iptali durumunda yargılama giderleri, anataşınmazın ortak giderlerinden karşılanmalıdır. Bu maddeye göre iptali istenen karara karşı olumsuz oy kullanmış kat maliki veya malikleri de yargılama giderlerinden tıpkı iptali istenen karara karşı olumlu oy kullanmış kat malikleri gibi sorumlu tutulmuştur³⁸⁴. 5711 sayılı Kanun değişikliği ile kararların iptali sebebiyle açılmış olan iptal davalarında yargılama giderleri anataşınmazın ortak giderlerinden karşılanır. Ancak bazı yazarlara göre, yargılama giderlerinin sadece davalı sıfatına sahip kat maliklerine yükletilmesi daha isabetli olurdu³⁸⁵. Bu durum kanaatimizce de hakkaniyet kurallarına aykırılık teşkil etmektedir.

9. Yönetici

Anataşınmazlar esasen kat malikleri kurulu tarafından yönetilir (KMK m. 27/I). Fakat yönetimle ilgili işlerin doğrudan yürütülebilmesi adına kanun koyucu bu görevi yönetici veya yönetim kurulu adında ki yürütme organına vermektedir. Yönetici bir vekil gibi kat maliklerine karşı sorumlu tutulmuştur.

Yönetici kat malikleri arasından seçilebileceği gibi, dışarıdan da atanabilir³⁸⁶. Malikler anataşınmazı yönetmeleri için yöneticiyi ya da üç kişilik bir yönetim kurulu atayabilirler. Üç kişilik kurulun atanması durumunda yönetim kuruluna seçilen üyeler kendi aralarından bir başkan seçerek iş bölümü planı düzenler.

³⁸² **Nomer**, s. 827-837 (**Nomer**, Hukuki Niteliği).

³⁸³ **Arpacı**, s. 135.

³⁸⁴ Yargılama giderlerinin, yalnızca iptal kararına karşı olumlu oy kullanmış davalı kat maliklerine karşı bırakılması daha adil ve mantıklı olurdu. **Özmen/Kır**, s. 110.

³⁸⁵ **Özmen/Kır**, s. 110.

³⁸⁶ KMK m.34'e göre kat malikleri yöneticiyi atarken, gerek sayı gerekse arsa payı bakımından çoğunluğu göz önünde bulundurmak zorundadır.

a. Yöneticinin Atanması

Yönetici ya da yönetim kurulu ataması kat malikleri kurulu tarafından veya hâkim tarafından olmak üzere iki şekilde gerçekleşir. Kat malikleri kendi aralarından ya da dışarıdan bir kimseyi yönetici olarak atayabilir. Malikler bir araya gelerek yönetici atayamadıkları hallerde ise hakim müdahalesi isteyerek yöneticinin hakim tarafından atanmasını talep edebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre anataşınmazdaki bağımsız bölüm sayısı sekiz ve daha fazla ise yönetici atanması zorunlu tutulmuştur. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere kanun hükmü sekiz veya daha az bağımsız bölümü içeren anataşınmazlarda yönetici atanmasını zorunlu saymamıştır³⁸⁷. Ancak bağımsız bölüm sayısı sekizden az olmasına rağmen yönetim planında yönetici atanması zorunlu tutulmuş ise yine o durumda yönetici tayin edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda hâkim müdahalesi ile yönetici ataması istenebilir³⁸⁸.

Yöneticinin atanması, arsa payı ve sayı çoğunluğu ile³⁸⁹, aldıkları kararlarla³⁹⁰ ile kendi içlerinden ya da dışarıdan atanacak olan bir kişiye ya da üç kişilik³⁹¹ bir yönetime verebilirler³⁹²; seçilmiş olan kişi *yönetici*, kurul da *yönetim kurulunu* oluşturur. Taşınmazdaki bağımsız bölümlerin tamamı bir kişiye ait ise, bu kişi kanunen yöneticidir³⁹³.

Yönetim planında tek bir kişinin yönetici seçileceğine dair karar alınmış ise, yönetim kurulu tayin edilemez³⁹⁴. Ya da planda yönetim kurulunun anataşınmazı yöneteceği hususu karara bağlanmış ise yönetici ataması yapılmaz, anataşınmaz yönetim kurulu tarafından yönetilir. Yine yönetim planında her kat malikinin sırasıyla yönetici olacağına dair karar verilmiş ise

³⁸⁷ **Aybay/Sanal**, s. 160.

³⁸⁸ **Arpacı**, s. 118; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 296.

³⁸⁹ Yöneticinin kat malikleri sayı ve arsa payı çoğunluğuna göre atanacağına dair hüküm, hukukun emredici ve kamu düzeni ilkelerine uygundur. Bu sebeple, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuna göre karar alınarak yönetici atanır., **Oy/Oy**, s. 57; **Gökalp**, s. 24.

³⁹⁰ **Ayan**, s. 542, dn. 369; KMK m. 34 hükmüne göre yönetici atamasında belirtilen arsa payı ve sayı çoğunluğu ile karar alınması niteliğindeki emredici hüküm, toplantı yeter sayısına bakılmaksızın ikinci toplantı için KMK m. 30/son maddesi uyarınca uygulanmalıdır

³⁹¹ Yönetim kurulu üçten kişiden fazla kişiden de oluşabilir. Çünkü kanunda belirtilen '*üç kişilik*' ibaresi yönetim kurulu üye sayısının en az sayısını belirtmektedir. **Ertas**, s. 437; **İnal**, s. 133; **Gökalp**, s. 23.

³⁹² Gerçek kişiler haricinde tüzel kişiler de yönetici ya da yönetim kuruluna üye gibi atanabilir. (TMK m. 48), **Ertas**, Şerh, s. 570.

³⁹³ **Havutçu/Akıncı/Dinç**, s. 1434.

³⁹⁴ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2017/3108, Karar No: 2017/6889, Tarih: 02/07/2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

buna uyulması zorunludur. Bu sayılan hükümlere bakıldığı zaman yönetim planının bir anataşınmazın anayasası demek yerinde olacaktır. Çünkü anataşınmazın yönetimi ile ilgili tüm kararlar yönetim planına uymak zorundadır.

aa. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanamaması Durumu

Kat malikleri bir araya gelip yönetici atayamadıkları hallerde maliklerden biri anataşınmazın bulunduğu yerin sulh hâkimine başvurarak yönetici atanmasını talep edebilecektir. Sulh mahkemesi hâkimince mümkünse diğer maliklerde dinlendikten sonra yönetici tayin olunur (KMK m. 34/VI)³⁹⁵. Yönetici, atanmasından itibaren altı ay geçmedikçe haksız şekilde kat malikleri kurulu tarafından değiştirilemez³⁹⁶. Haklı bir sebebin varlığı halinde ise kat maliklerinin yöneticinin değiştirilmesini talep etmesi halinde ise sulh hakimi tarafından bu talep kabul edilir ve yöneticinin değiştirilmesi için izin verilir.

Bir anataşınmaz üzerinde tüm bağımsız bölümler tek bir malike ait ise, o malik kanunen yönetici konumundadır. Bir kat malikleri kurulu söz konusu olmamasına karşın tek olan malik, yönetici sıfatıyla –uygulanabilir olduğu ölçüde- yasadaki öngörülen hak ve sorumluluklara sahiptir³⁹⁷.

Kat malikleri anataşınmazın yönetimi konusunda anlaşmazlığa düştükleri takdirde (KMK m. 34/IV) ya da yönetim planında yöneticinin atanmasına ilişkin bir düzenleme yapılmışsa³⁹⁸ veya o anataşınmaza yönetici tayin edilmesi süregelen bir uygulamanın³⁹⁹ varlığı halinde maliklerden herhangi birinin talebi ile birlikte sulh hakimi diğer kat maliklerini de dinlendikten sonra anataşınmaza yönetici atar⁴⁰⁰. Sulh hakimi yönetim planına bağlı kalmadan kat malikleri arasından ya da dışarıdan belirleyeceği bir kimseyi yönetici olarak atayabilir.

³⁹⁵ Kat malikleri kuruluna başvurmadan doğrudan yönetici atanması için dava açılmaz.. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 787; Yönetici atanması istemi talebiyle Sulh Mahkemesine başvurulduğunda açılmış bir davadan bahsetmek doğru olmayacaktır. Çünkü, bakıldığında hasım yoktur. **Ayan**, s. 543, dn. 372.

³⁹⁶ **Ayan**, s. 532.

³⁹⁷ **Germeç**, s. 928.

³⁹⁸ **Arcak/Erdoğan**, s. 648; Açıklık içermeyen bu karar iki şekilde yorumlanabilir: ilk olarak, yönetim planında yapılacak bir değişiklik ile, bağımsız bölümü sekizden az olan anataşınmaz için yönetici ataması zorunlu kılınmadığı gibi, yönetim planından ayrı olarak, fakat her yıl kat malikleri kurulunun takdiri sonucu alınacak kararla gerçekleştirilebilir. İkinci olarak da, sekizden az bağımsız bölüme sahip anataşınmazın yönetim planı düzenlenirken yönetici tayin edilmesine ilişkin bir hüküm konulamaz fakat sonradan yönetim planında usule uygun şekilde yeterlilik sağlandığında yönetim planında yapılacak değişiklik ile yönetici tayin edilmesi şartı eklenebilir.

³⁹⁹ Yönetici tayin edilmesinin zorunlu olmadığı fakat kat maliklerinin yönetici tayin edilmesi için karar aldıkları hallerde da kat malikleri kurulu arsa payı ve sayı çoğunluğu ile birlikte yönetici atayabilir.

⁴⁰⁰ **Germeç**, s. 931.

Anataşınmazlarda yöneticinin görev süresi bir yıl olarak öngörülmüştür. Olağan yıllık kat malikleri kurulu toplantısında yeni yönetici seçilebileceği gibi, aksi bir karar olmaması durumunda eski yöneticinin de yeniden tayin edilebilmesinin önünde bir engel bulunmamaktadır.

Sulh hâkimin ataması ile göreve gelen yönetici, atama kararından itibaren altı ay geçmedikçe değiştirilemez, haklı bir sebebin olmaması halinde yönetici yalnızca hâkim izni ile değiştirilebilir⁴⁰¹ Yöneticinin görev süresi dolmasına rağmen anataşınmaza yeni bir yönetici seçilmemesi durumunda eski yöneticinin yaptığı işlemler aynen geçerli sayılacaktır.

bb. Yöneticinin Görevinin Sonlanması

Kat malikleri kurulu, yöneticiyi her zaman haklı bir neden olsun ya da olmasın azledebileceği gibi, yönetici de haklı neden⁴⁰² olsun ya da olmasın her zaman istifa edebilecektir (TBK m. 512).

Yöneticinin ya da yönetim kurulunun görevden çekilmesi veya hastalık sebebiyle görevini ifa edemeyecek hallerde olması durumunda olağan toplantıda yeni yönetici veya yönetim kurulu seçilebilir. Yıllık olağan toplantı tarihi yakın değil ise olağanüstü toplantı çağırısı yapılarak yeni yönetici ya da yönetim kurulu seçilir. Olağanüstü toplantı sonucu atanan yöneticinin görev süresi bir yıl olmayıp olağan toplantı süresine kadardır.

Yöneticilik görevi biten kişi on beş gün içerisinde yöneticilik vasfından ötürü kendisine tahsis edilen bir yerin olması halinde o yeri boşaltmakla yükümlüdür. Yönetici tarafından bu süre içerisinde o yer boşaltılmaz ise seçilen yeni yönetici veya maliklerden herhangi biri tarafından yapılan başvuru üzerine, tebligat yapılmaya gerek olmadan mahalli mülki amirinin kararı sonucu bir hafta içinde zabıta tarafından boşalttırılır. Yöneticilik görevi biten kişinin bir diğer sorumluluğu da tutmuş olduğu defterleri ilgili kişilere teslim etmektir. Bu yükümlülüğe aykırı davranan eski yönetici aleyhine mahkemeye başvurulabilir⁴⁰³.

cc. Yönetici İle Sözleşme Kurularak ve Teminat Talep Edilmesi

Yöneticinin kat malikleri arasından tayin edildiği ve yönetici seçilen yönetici malikin katıldığı bir kuru toplantısında, kat malikleri kurulunca alınmış olan kararın toplantıya katılan

⁴⁰¹ Atama kararının değiştirilmesi ve kat maliklerinin yeniden bir yönetici tayin etmelerine izin verilebilmesi için Sulh Hakimince atanmış eski yöneticinin dinlenir ve haklı bir nedenin varlığı halinde oluşmuş kusurun belirlenmesi gerekmektedir. **Ayan**, s. 543.

⁴⁰² Kat malikleri, kendilerine düşen borç ve yükümlülükleri yönetici aracılığıyla noterden yapılan ihtarla rağmen zamanında ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, herhangi bir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshederek yöneticilikten çekilip bu sebeple uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

⁴⁰³ **Ayan**, s. 555.

bütün kat maliklerinin imzalanması gerekli olduğundan⁴⁰⁴, yöneticinin atandığına dair karar yazılı bir sözleşme olarak değerlendirilebilir⁴⁰⁵.

Yöneticiden kendisi ile sözleşme yapılırken bir teminat sunması istenebileceği gibi böyle bir kayıt olmasa dahi sonradan haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde kat malikleri kurulu yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir (KMK m.34/VIII)⁴⁰⁶. Kanun yöneticiden teminat isteme yetkisini kat maliki kuruluna vermiştir. Malikler tarafından teminat alınmasının amacı yöneticinin avans paralarını keyfi olarak kullanımının önüne geçmektir.

Yöneticiden teminat istenmesi haklı bir nedene dayanmak zorunda değildir. Yönetici seçilirken de görevi sırasında da bir neden sunulmaksızın malikler tarafından teminat talep edilebilir. Sonradan haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde teminat göstermesi istenen yöneticinin bu durumdan imtina etmesi halinde güven sorununun ortaya çıkması durumunda yöneticilik görevinden istifa etme hakkı bulunduğu gibi kat malikleri kurulunca da azledilebilir⁴⁰⁷. Böyle bir durumda yöneticilik yapan kişni de kat maliklerinin de karşılıklı tazminat isteme hakları vardır.

dd. Yöneticiye Ait Bilgilerin Anataşınmazın Girişine Asılması

Yöneticinin adı ve soyadı, iş ve ev adresi anataşınmazın giriş kapısının yanına veya girişin görülebilecek bir yerine çerçeve içine asılmak zorundadır⁴⁰⁸. Bilgilerin bu şekilde görünürlüğü kolay bir yere asılmasının sebebi, anataşınmazla ilgilin tüm sorunlarda yöneticiye doğrudan ulaşmanın kolaylığını sağlamaktır. Bu husus yerine getirilmediği takdirde, yöneticiden ya da yönetim kurulu üyelerinin her birine ilgisinin başvurusu üzerine mahkeme 50 TL'den 250 TL'ye kadar idarî para cezasına hükmedilebilir⁴⁰⁹.

⁴⁰⁴ Alınan karara karşı çıkarak imzalayan ve kurul tarafından yönetici seçilen malikin, yönetici tayin edilmesi kararına yani kendisinin yönetici tayin edilmesine muhalefet etmesi hali ortaya çıkacağından, söz konusu alınan kararın kat malikinin yönetici tayin edilmeyi kabul etmediği ve bu kararın işlerlik kazanamayacağı ortadadır.

⁴⁰⁵ Germeç, s. 932.

⁴⁰⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 788.

⁴⁰⁷ Germeç, s. 932.

⁴⁰⁸ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/6142, Karar No: 2020/2067, Tarih: 11/07/2019 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir, Ayan, s. 533; Germeç, s. 933; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 788.

⁴⁰⁹ Havutçu/Akıncı/Dinç, s. 1434.

b. Yöneticinin Görevleri

Yöneticinin asıl görevi anataşınmazı yönetmek ve kat malikleri kurulunca alınan kararları yerine getirmekle⁴¹⁰ birlikte genel görevleri KMK m. 35 de ayrıntılı olarak sayılmıştır. Kat malikleri tarafından kabul edilmiş olan yönetim planında kanunda belirtilen görevlere eklemeye yapılabileceği gibi bir kısmı da kaldırılabilir⁴¹¹.

Kat malikleri kurulu tarafından hazırlanmış bir işletme projesi bulunmuyorsa yöneticinin göreve geldikten sonra yapması gereken ilk şey derhal bir işletme projesi hazırlayarak kat maliklerine sunmak olmalıdır. Bu projede bir yıllık tahmini gelir giderleri hesaplanarak her kat malikinin payına düşen miktar belirlenir (KMK m. 37/I-II). İşletme projesi kat maliklerine ya da bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlanma hakkına sahip kimselere imzaları karşılığında ya da taahhütlü mektupla bildirilir⁴¹². Bildirim yapılmasından sonra *yedi gün* içerisinde⁴¹³ bu projeye itiraz eden malikin talebi ile itiraz sebebi kat malikleri kurulunda incelenerek proje hakkında karar verilir⁴¹⁴. Projede itiraz edilen madde ile değişiklik yapılabileceği gibi yeniden de hazırlanabilir (KMK m. 37/III). Bildirim yapılmasından sonra süresi içerisinde itiraz edilmeyen proje kesinleşir. Kesinleşen işletme projesi ya da kat malikleri kurulunun işletme giderleri İcra İflâs Kanunu m.68/I'de ki belgelerden sayılmaktadır.

Yönetici kat malikleri kurulu kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatların özet ve de tarihlerini, anataşınmazın tüm giderlerini KMK m. 32 de bahsedilen noter tasdikli deftere tarih sırasıyla yazmak zorundadır⁴¹⁵. Noter tasdikli bu defteri, anataşınmazın tüm giderlerini ekleri ile birlikte ve diğer tüm belgeleri dosyalayarak saklamak zorundadır (KMK m. 36/I). Bahsedilen bu görevleri düzenli şekilde yerine getirmeyen olan yönetici hakkında KMK m. 33'e yazılı cezalar uygulanacaktır.

Yönetim planında aksi bir düzenleme olmadıkça yöneticinin görevleri şunlardır;

a) *Kat malikleri kurulu toplantısında alınmış kararların uygulanması;*

b) *Anataşınmazın amacına uygun olacak şekilde gerekli tedbirlerin önceden alınması;*

⁴¹⁰ Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 426.

⁴¹¹ Reisoğlu, Safa: Uygulamada Kat Mülkiyeti, 3. Baskı, Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1976, s. 118.

⁴¹² Ayan, s. 533.

⁴¹³ 214 sayılı kanunda yapılmış olan değişiklikten önce bu itiraz süresi on beş gündür.

⁴¹⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 789.

⁴¹⁵ Ayan, s. 534.

c) Anataşınmazın kat malikleri kurulu kararı sonrası sigorta ettirilmesi;

d) Anataşınmazın genel yönetim işleri ile korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, şayet böyle bir zaman belirtilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içerisinde, kat maliklerinden avans olarak uygun bir miktar paranın toplanması ve bu avans harcanarak bitmesi halinde, geri kalan işler için yeniden avans toplanması;

e) Anataşınmazın yönetimiyle alakalı diğer tüm ödemelerin kabulü, yönetim sebebiyle doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili tutulmuşlarsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;

f) Anataşınmazın tümünü kapsayan tebligatların alınması;

g) Anataşınmazı ilgilendiren bir sürenin geçmesinden ya da bir hak kaybı yaratmayacak gerekli tedbirlerin alınması;

h) Anataşınmazın korunması ve bakımı için kat malikleri yararına olan durumlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;

i) Kat mülkiyetine ilişkin üzerine düşen borç ve yükümlülüklerden kaçan kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;

j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve ancak anataşınmazın yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;

k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması⁴¹⁶.

⁴¹⁶ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29. maddesinin 1. fıkrasında, kat malikleri kurulunun yılda bir defadan az olmamak şartıyla yönetim planında belirtilen zamanlarda böyle bir zaman belirtilmemişse her takvim yılının ilk ayı içinde toplanacağı; 2. fıkrasında ise önemli bir durumun ortaya çıkması halinde yöneticinin ya da denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin talebi ile toplantı için talep edilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı ya da taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de belirtilmek şartıyla kat malikleri kurulunun her zaman toplanabileceğinin; 33. maddesinde ise kat malikleri kurulu tarafından verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 33. maddesinde hükümlü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içerisinde anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabileceği düzenlenmiştir. Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/5095, Karar No: 2020/796, Tarih: 01/03/2019 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

Anataşınmazın genel yönetimini yürüten yönetici genel yönetimle alakalı kat maliklerini temsil yetkisi ile görevlendirilmiştir. Yönetici bu görevinden ötürü gelen tüm ödemeleri kabul etme ve üçüncü kişilere karşı olan borçları ödeme yetkisine sahiptir.

Anataşınmazın yönetimi ile alakalı tüm uyuşmazlıklarda yöneticinin dava açma hakkı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen maliklere karşı icra takibi başlatma yetkisi kendisine verilmiştir (KMK m. 35/i)⁴¹⁷. Dava açma hakkı salt anataşınmazın yönetimiyle ilgili durumlar için söz konusudur.

Yöneticinin kendi temsil yetkisine giren konularda üçüncü kişiler ile sözleşme yapma hakkı vardır. Çıkan bir uyuşmazlık karşısında da sözleşmeyi feshetme ve dava açma ehliyeti mevcuttur. Yönetici bu değerlendirme ile kendisi tarafından işe alınmış kapıcıyı işten çıkarma ve tahliye davası açma hakkına sahiptir. Ancak kat malikleri kurulu tarafından işe alınmış kapıcıya karşı tahliye davası açabilmesi için malikler kurulu tarafından özel olarak yetkili kılınması gerekir⁴¹⁸. Buna karşılık genel yönetim işleri dışında kat malikleri tarafından açıkça yetkilendirilmediği sürece yöneticinin temsil yetkisi bulunamamasından dolayı doğrudan dava açamaz ve aleyhine de tahliye davası da açılmaz⁴¹⁹.

c. Yöneticinin Hakları

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yöneticinin sorumluluk ve yükümlülüğü vekâlet sözleşmesinde vekilin sorumluluk ve yükümlülüklerin farklı olmaması sebebiyle tıpkı bir vekil gibi hak ve yetkilere sahiptir (KMK m. 40/I). Yönetici kat maliklerinden yönetim planı ve sözleşmede belirtilmemiş olsa dahi sonradan uygun bir ücret isteyebilir⁴²⁰; aynı zamanda genel yönetim işlerini yürüttüğü sırada yapmış olduğu masrafları ve bu işler dolayısıyla uğradığı zararın tazminini de talep edebilir (KMK m. 40/III), (TBK m.510; ETBK m. 39)⁴²¹.

Yöneticinin kat malikleri arasından atanması halinde ise yapılan sözleşmede kendisine bir ücret hükmedildiği takdirde kat malikleri kurulu yöneticinin sınırı aşmayan normal yönetim giderlerinden sorumlu tutulup tutulmayacağını, tutulacaksa ne oranda olacağını kararlaştırır⁴²².

⁴¹⁷ **Sirmen**, s. 515.

⁴¹⁸ **Esener/Güven**, s. 170 ve orada bahsedilen Hukuk Genel Kurulu Kararı.

⁴¹⁹ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 460; **Tekinay**, Kat Mülkiyet, s. 112-113.

⁴²⁰ Yargıtay 18. HD., Esas No: 2016/8523, Karar No: 2016/10280, Tarih: 27.06.2016. Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁴²¹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 551.

⁴²² Yönetim planında maliklerce yöneticiye herhangi bir ücret ödenmeyeceği kararlaştırılmış ise, bu yönde aksi alınacak karar geçersiz sayılacaktır.

Bu yönde alınan karar doğrultusunda yönetici, normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz iken⁴²³ (KMK m. 40/IV); normal yönetim işlerinin sınırlarını aşan tüm giderlere diğer kat malikleri gibi yöneticinin de katılma zorunluluğu vardır. Yöneticinin muaf tutulacağı ve katılması gereken giderlerin dürüstlük kuralı çerçevesinde (TMK m.2) hâkim tarafından belirlenmesi gerekmektedir (TMK m.4).

Yönetici kat malikleri tarafından yerine getirilmeyen borç ve yükümlüklerin yerine getirilmesi için borçlu olan malike ihtarda bulunabilir. Kat malikleri yapılan ihtara rağmen borçlarını zamanında ve eksiksiz yerine getirmedikleri takdirde yönetici tazminat ödemeye mecbur olmaksızın her zaman kendisine ait sözleşmeyi feshedip, yöneticilikten çekilip uğradığı zararın tazminini de kat maliklerinden isteme hakkına sahiptir⁴²⁴.

Kat malikleri kurulu yöneticinin görevi ifası sırasındaki yönetim faaliyetlerini devamlı olarak denetleyerek haklı bir ortaya çıkması durumunda onun görevine her zaman son verebilir⁴²⁵. Yönetici haklı bir sebep olmaksızın görevine son verilmesi halinde sözleşme bitiş tarihine kadar olan ücreti tazminat olarak talep etme hakkına sahiptir. Yönetici mahkeme kararı ile atanmış ise, atanma işleminin üzerinden 6 ay geçmeden malikler kurulunca değiştirilemeyecektir. Haklı bir sebebin varlığı durumunda ise yöneticiyi atamış olan mahkeme, yöneticinin değiştirilmesine müsaade edecektir (KMK m. 34/VIII).

d. Yöneticinin Sorumluluğu

Yönetici bir vekil gibi kat maliklerine karşı sorumlu tutulmuştur (KMK m. 38). Yönetici de yönetimle alakalı tüm işlerde kat maliklerinin vekili konumundadır⁴²⁶. Dolayısıyla o yönetime ilişkin görevlerini yerine getirirken özenli hareket etmek, kat maliklerinin menfaatlerini

⁴²³ “Kat maliki olan yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağı kat malikleri kurulunca kararlaştırılmamışsa, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.” Yargıtay 18 HD. Esas No: 2015/3955, Karar No: 2015/17378, Tarih: 30.11.2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁴²⁴ **Ayan**, s. 540.

⁴²⁵ **Havutçu/Akıncı/Dinç**, s. 1437.

⁴²⁶ Fakat yönetimce bu durumda ki zararların tanzim edilmesine ilişkin olup, bütün maliklerin taraf olarak gösterilmesi gerekli olan davada tek başına yönetici hasım olarak gösterilmesine imkân vermez.

korumak için gereken her türlü tedbiri zamanında almak ve kat maliklerine zararına olan davranışlardan da kaçınmak zorundadır⁴²⁷. Yönetici kusurlu eylemlerinden dolayı ortaya çıkan zararlardan kat maliklerine karşı sorumlu tutulacaktır⁴²⁸. Kat malikleri kurulu da bu durumda, çift çoğunlukla karar alarak yöneticiyi her zaman azledebilir⁴²⁹.

Yöneticinin görev süresi boyunca usule aykırı yaptığı harcamalar ve zimmetine para geçirmesi durumunda malikler genel kuruluna ibra edilmiş olması kendisini maliklere karşı sorumluluğundan kurtarmaz⁴³⁰. Yöneticinin üçüncü kişiler açısından olan sorumluluğu haksız fiil (TBK m. 49 vd.) esaslarına göre belirlenecektir.

aa. Sorumluluğun Yaptırımı ve Tazminatı

Yargıtay'a göre yöneticinin görevini ifası sırasında göstermesi gereken özen ve yükümlülüğe aykırı davranması sonucu anataşınmaz yönetimiyle alakalı ortaya çıkan zararlardan ötürü kat maliklerinden herhangi birisi yönetici hakkında icra takibi başlatma ve dava açma hakkına sahiptir⁴³¹. Ancak kanunda yöneticinin haksız eylemi sonucu tazminat gerektiren bir durum söz konusu olduğunda maliklerden herhangi birinin yönetici hakkında icra takibi başlatma ve dava açma hakkına sahip olduğuna dair bir hüküm bulunmamaktadır. Tazminata konu olabilecek husus ortak giderler için toplanan avans ya da ortak hizmet için harcanan gider olduğuna göre 20. maddede ki hükmün kıyasen uygulanması ile bu konudaki yetki, maliklerden her birine tanınmaktadır⁴³².

⁴²⁷ Yöneticinin kusurlu hareketinden ötürü zarara uğramış kat maliki tek başına dava açabilir. **Ayan**, s. 541.

⁴²⁸ Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/12274, Karar No: 2016/9873, Tarih: 20.06.2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁴²⁹ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461.

⁴³⁰ “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 36. maddesi uyarınca yönetici, anataşınmazın yönetimiyle ilgili tüm gelir ve giderleri yöntemince tutulacak deftere işlemeye ve giderlerin belgelerini bir dosyada saklamaya mecbur ise de; Yargıtayın kararlılık kazanmış uygulamalarında yöneticinin gerek yasal yetkisi içerisinde kalan hususlarda ve gerekse kat malikleri kurulu kararları doğrultusunda yaptığı harcamaları gösteren belgelerin fatura olması esas olmakla birlikte bunların mutlaka fatura veya kasa fişi niteliğini taşıması zorunluluğu aranmamakta, gerçekleşmiş bir iş veya işlem için harcama yapıldığını gösteren yazılı ve imzalı belge yeterli sayılmakta ve hatta aciliyet ve zorunluluk nedeniyle yapılan ve belgesiz olarak deftere işlenen gider konusu işin yapıldığının ve gösterilen miktarın uygunluğunun tespit edilmiş olması dahi yeterli kabul edilmektedir.”, Yargıtay 18. HD. Esas No: 2019/4823, Karar No: 2020/772, Tarih: 18/04/2019; Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/10204, Karar No: 2016/10114, Tarih: 27.06.2016 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁴³¹ “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 35. maddesine göre, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi, anataşınmazı ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması, anataşınmazın korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin onlar adına alınması, yöneticinin görevleri olup aynı Kanunun 38. maddesinde ise yöneticinin kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olduğu hükmü yer almaktadır. Yönetici yönetim görevlerini kat malikleri adına gerekli dikkat ve özeni göstererek yapması gerekip kendi kusur ve ihmaliyle oluşacak zarardan da şahsen sorumludur”, Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/4177, Karar No: 2019/5577, Tarih: 18/02/2014 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

⁴³² **Germeç**, s. 1014.

Yönetici görevi bittikten sonra da görevi ifası sırasındaki tüm eylemlerden sorumlu tutulur. Yöneticinin görevde bulunduğu sürede haksız eylemi sonucu tazminat gerektiren bir durum söz konusu olduğunda görev süresinin bitiminden sonra da malikler tarafından zararın giderilmesi istemi ile dava açılabilir⁴³³.

e. Kurul Kararlarının İptal Davasında Yöneticinin Yetki ve Görevi

aa. Davada Husumetin Yöneticiye Yöneltilmesi Gerekliği

14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Kanun ile 38. maddeye eklenmiş olan fıkraya göre; malikler kurulu kararlarının iptali sebebiyle açılacak olan davalarda husumet, malikleri temsilen yöneticiye karşı açılmalıdır. Aynı madde hükmüne göre, toplu yapılarda: iptali istenen karar eğer ada temsilciler kurulu kararından dolayı ise husumet seçilmiş olan yöneticiye karşı yöneltilen olacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m 38'e getirilen yeni düzenlemeden önce husumet, kurul kararlarının iptali istemiyle açılan davada karara olumlu oy kullanmış tüm maliklere karşı yöneltilmekteydi. Bu hususun süreci ne kadar uzatacağı ve külfetli bir iş olduğu yadsınamaz bir durumdur. Her ne kadar bu düzenleme ile iptal davasının çözüme kavuşturulmasında kolaylık sağlıyor olsa da eksiklik olan bazı alanların olduğu da aşikârdır. *Örneğin*; yöneticinin seçilememiş olması ya da görevden ayrılmış olması durumunda husumetin kime yöneltileceği belli değildir.

bb. İptal Davasını İlgililer Duyurmada Yöneticinin Görevi

Yönetici kat malikleri kurulu kararının iptali nedeniyle açılmış olan davayı, tüm kat maliklerine, ada ve toplu yapı temsilcilerine bildirmekle yükümlüdür. Ancak bu yükümlülüğün usulüne ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Yönetici bunu Tebligat Kanunu hükümlerine göre yaptığı takdirde tebligat masraflarının külfetli olacağı ve ortak giderlere yükleneceği sebebiyle tercih edilmesi son seçenek olmalıdır. Bu sebeple anataşınmazın girişinde her kat malikinin görüleceği bir yere ilân asma suretiyle bildirim yapılmasının masrafsız olacağı göz önünde bulundurulurken tercih edilmesi gereken bildirim şeklinin bu olması kanatındeyim.

⁴³³ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2018/52678, Karar No: 2018/7218, Tarih: 15/12/2015 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

f. Yöneticinin Hesap Vermesi

Yöneticinin son görevi ise “*hesap verme*” zorunluluğudur. Yönetici hesap verme sorumluluğunu yerine getirmediği takdirde her kat maliki hâkimin müdahalesini isteyebilir.

aa. Yöneticinin Hesap Verme Zamanı

Kanun maddesine göre yöneticinin hesap verme zamanı yönetim planında belirtilmediği takdirde takvim yılının birinci ayı içerisinde malikler kuruluna gelir-gider hesabını vermekle yükümlüdür. Maliklerin yarısının talebi halinde yöneticiden yönetim planında belirtilen zamanlar haricinde de hesabın gösterilmesini istenebilir.

bb. Yöneticinin Hesap Verme Zorunluluğu Olan Kimseler

Yönetici kat maliklerine kat malikleri kuruluna ve bağımsız bölümde sürekli olarak oturma hakkına sahip kimselere hesap vermekle yükümlüdür. Yöneticinin hesap verme zorunluluğunun bulunduğu kimseler toplanmış olan avansı ve yapılan harcamaları gösteren hesap özetlerini bu avansların hangi giderlerde kullanıldığını bilme hakkı vardır⁴³⁴. Bunun yanı sıra yönetici görevi sırasında yapmış olduğu tüm harcamaları belgelendirmek zorundadır. Yöneticinin zimmetine para geçirdiği veya usulsüz harcamalar yaptığı ortaya çıktığında görevi bitmiş dahi olsa sorumluluktan kurtulamaz. Kat malikleri veya atanan yeni yönetici tarafından eski yöneticiye dava açılabilir.

10. Yönetimin Denetlenmesi

Yönetici kat malikleri kurulu tarafından görevini ifası konusunda ve hesapları nasıl tuttuğuna dair denetlenir. Kat malikleri kurulu yöneticinin görevinde eksik veya yanlışlık gibi haklı bir neden gördüğü takdirde onu her zaman görevden alabilir. Kat malikleri kurulu, yönetim kurulunu kendi içlerinden arsa ve sayı payı çoğunluğu ile seçecekleri bir denetçiye ya da üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir⁴³⁵.

Yönetici kat maliklerinin ve anataşınmazın yönetimini tehlikeye koyan bir davranışı sebebiyle veya görevini yerine getiremeyecek durumda olması halinde malikler tarafından görevinden alınır.

⁴³⁴ Germeç, s. 1035.

⁴³⁵ Yargıtay 18. HD. Esas No: 2015/9880, Karar No: 2015/13103, Tarih: 28.09.201 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

a. Denetleme Zamanı

Haklı bir sebebin varlığı durumunda hesap denetimi her zaman yapılabilecektir. Yönetim planında denetim yapılması için bir zaman belirlenmemiş ise bu denetim her üç ayda bir yapılmalıdır.

b. Denetçi veya Denetim Kurulu

Kat malikleri arsa payı ve sayı çoğunluğu ile kendi içlerinden bir denetçi ya da üç kişilik bir denetim kurulu oluşturarak denetim işini bu kimselere verebilir⁴³⁶. Anataşınmazın hesaplarında karışıklık olduğu durumlarda seçilen denetçi veya denetim kuruluna uzman bir kişinin görevlendirilmesi için yetki verilir.

Yönetim planında hesapların denetlenmesinin yapılması için bir zaman belirlenmemiş ise bu denetim üç ayda bir yapılmalıdır. Ancak haklı bir sebebin çıkması durumunda bu denetim her zaman yapılabilecektir. Hesap denetimi sonrası bir denetim raporu hazırlanır ve bu kat malikleri kuruluna sunulur.

aa. Denetleme Raporu

Denetçi veya denetim kurulu her takvim yılının ilk ayı olan ocak ayında yapmış oldukları anataşınmazın hesap denetlemesini düzenlemiş oldukları rapor ile birlikte kat maliklerine ve bağımsız bölüm kiracılarına sunar. Yönetim planında denetim raporunun sunulması için bir zaman belirlenmiş ise takvim yılının ilk ayı olan ocak ayı beklenmeksizin bu rapor kat maliklerine sunulur.

bb. Denetçi Defteri

Denetçi ya da denetim kurulu, düzenleyecekleri raporları, alacakları kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1)'den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle onaylı bir deftere yazmaları ve tarih koyarak altını imzalamaları hükme bağlanmıştır⁴³⁷.

cc. Denetçi Ücreti

Kanun koyucu, denetçi veya denetim kuruluna ücret verilmesi ya da verilmemesi ile ilgili bir hüküm belirlememiştir⁴³⁸.

⁴³⁶ “Yöneticinin ve denetçisini anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından seçilmiş bulunması gerekir.”

⁴³⁷ Germeç, s. 1046.

⁴³⁸ Yargıtay 20. HD. Esas No: 2019/149, Karar No: 2019/3200, Tarih: 27/09/2018 Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Daire Başkanlığı UYAP sisteminden temin edilmiştir.

Yönetim planında kat malikleri veya kat malikleri kurulu alacakları karar ile denetçi ya da denetim kurulunda ki kimselere emeklerinin karşılığı olarak ücret ödenmesi kararını alabilirler.



SONUÇ

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de 1945 yıllarından sonra nüfus hızla artmaya başlamış, buna bağlı olarak da kırsal kesimden kentlere göç hareketleri olmuştur. Sanayileşme hareketlerinin gelişmesi ile insan gücüne duyulan ihtiyaç azalmış ve insan gücü ile yapılan işler yerini tarım makinalarına bırakmıştır. Ekonomik sorunlar yaşamaya başlayan köylü, ekonomik sıkıntılardan dolayı kentlere göç etmeye başlamıştır.

Kent nüfusu kırsaldan aldığı göç ile hızla artış göstermiş özellikle 1980 yılından sonra kent nüfusu kırsal kesim nüfusunun üzerine çıkmıştır. Bu nüfus artışı barınma sıkıntısını da beraberinde getirmiştir. Yapılaşmanın gün geçtikçe artması ortaya çok katlı ve toplu yapı kavramını çıkarmıştır.

Çok katlı ve toplu yapı kavramının oluşumundan sonra bu yapılarda hayatlarını sürdüren insanların statülerini belirlemek, bireylerin birbirleri ile karşılıklı olan ilişkilerini düzenlemek ve bireylerin ortak yaşamın gerekliliği olan düzen ve de idare anlayışını kurmak amacıyla 02.01.1966 tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu bireylerin yapı yönetimi ile olan ilişkilerini düzenleyip hak, sorumluluk ve görevlerini tesis etme maksadı taşımaktadır.

634 sayılı Yasa, ilke olarak *“kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tek bir parsel ve tek yapı üzerinde kurulması”*nı benimseyerek bağımsız bölümlerde bulunan mülkiyet hakkını, ortak yerler ve ortak yerlerden ne şekilde yararlanılacağını, anataşınmaz yönetimi ve anataşınmazın ortak giderlerine katılma durumunu ele alarak hazırlanmıştır.

Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Medeni Kanunu'nun hükümleri çerçevesinde bağımsız bölüm ve eklentileri, dürüstlük kurallarına uyarak ve yönetim planına aykırı olmayacak şekilde ve komşuluk ilişkisinden doğan borçlara da uyma şartıyla onlardan kullanma ve yararlanma hakkına sahip kişiler olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kat malikleri, bağımsız bölümler üzerindeki haklarını yasal sınırlar çerçevesinde diledikleri gibi kullanabilip bağımsız bölümler üzerinde tasarrufi işlemlerde bulunarak maddi kullanma haklarını sınırlayan ya da ortadan kaldıran her türlü müdahaleye karşı el atmanın önlenmesi davası, tapu kaydını tahsisi ya da istihkak davası açabilecekleri gibi, maddi manevi tazminat ve zilyetliğin korunmasına dair de her türlü davayı açma hakkına sahip kimselerdir.

Kat malikleri bağımsız bölümleri, ortak yerler ve eklentileri kullanırken diğer kat maliklerine karşı dürüstlük kuralına uygun davranmak ve onların haklarını çiğnenememek ve rahatsız etmemekle yükümlüdürler. Anataşınmazın yönetim planına uyarak, bağımsız bölümleri

kütükte özgülendiği şekliyle kullanmakla beraber; anataşınmaz üzerinde değişiklik yapmama, anataşınmaza ait ortak giderlere katılma ve kat malikleri kurulunda anataşınmazın sigorta ettirilmesi kararı alındığı takdirde sigorta primlerine arsa payı oranında katılmayla; bağımsız bölüm ya da eklentilerde ortaya çıkan bir hasar karşısında onarım veya tadilat gerektiği takdirde diğer bağımsız bölüme girilme zorunluluğu doğarsa buna müsaade etmekle birbirlerine karşı yükümlü ve sorumludurlar.

Kat malikleri kurulu anataşınmazın yönetiminde tüm kat maliklerinin iradesini ortaya koyan ve anataşınmaz ile ilgili tüm kararların alınmasında en etkili olan kuruluş olarak karşımıza çıkmaktadır. Anataşınmazın yönetimi ne şekilde kullanılacağı konusunda görüş ve oy hakkına sahip olan kat maliklerinin, yönetici ya da yönetim kurulunun, denetçi ya da denetim kurulunun anataşınmazın kullanılmasından ve yönetim şeklinden doğan uyuşmazlıklarda başvuracakları ilk organ kat malikleri kuruldur. Bu sebeple anataşınmazın yönetimi ya da kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklarda öncelik kat malikleri kuruluna başvurulup daha sonra kuruldan çıkan karara karşı KMK m. 33'e göre hâkim müdahalesi istenebilecektir.

Tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulunun kararları kanunun emredici hükümlerine aykırı karar alamaz. Kurulca alınacak kararlar salt Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değil ilgili tüm kanunların emredici hükümlerine bağlı olmalıdır. Alınan kararlar tüm kat maliklerini bağlayıcı hükümler içermesi gibi yönetim planı hükümlerine de uymak zorundadır.

Genel kurul kararları kural olarak toplantıya katılmış olan kat maliklerin sayısının yarısından bir fazla oy ile alınmakta, ancak ortak yaşam ile ilgili verilecek kararlarda özel yeter sayıları ile karar almaları durumunu bunun istisnası saymaktadır.

Kat malikleri kurulu kararları dayanağını, sözleşme, yönetim planı ve kanunlardan almakta olup, bu dayanakların dışında aykırı şekilde alınan kararları geçersiz sayarak bu kararların iptali her zaman isteme hakkını kat maliklerine tanımıştır.

Anataşınmaz yönetimi yönetim planı hükümleri ile yürütüldüğü için, yönetim planının değiştirilmesine karşı olan kat maliklerinin mahkemeye başvurma hakları bulunmaktadır. Çünkü yönetim planı kat mülkiyeti ilişkilerini devamlı olarak düzenleyen "aynî etkili" bir sözleşme sayılmaktadır. Hâkim yönetim planının değiştirilme sebeplerini ve itirazları birlikte inceleyerek bir sonuca varacaktır.

Yönetim planının da yer alan bir hüküm, kanuna aykırılık teşkil ediyorsa ve ilgili kat maliklerinden biri, malikler kurulunda ki diğer malikler ile uzlaşmıyorsa yasaya aykırı bu hüküm ile ilgili hâkim müdahalesini isteyebilir. Hâkim, kat malikleri kurulu tarafından alınmış olan hükmü KMK m.33'e göre inceler, iptaline gerek olup olmadığı kararını verir

Kurul kararları, tüm kat maliklerini, yönetici ve denetçileri bağlayan kararlardır ve alınan malikler kurul kararları hâkim müdahalesi ile iptali istenmesi durumunda iptal edildiği tarihe kadar geçerliliğini koruyacaktır.

Genel kurul niteliğinde olan kat malikleri kurulu kararlarının iptali, malikleri toplantısına katılmayan veya katılmış olup da muhalif kalmış olan malikler, bu kararların, yönetim planına, hakkaniyet ilkelerine ve kanuna aykırı olduğunu belirtmesi üzerine Sulh Hukuk Mahkemesinde iptal davası açabilir. Kurul kararının iptali talebinde bulunan kat maliki veya malikleri, alınan kararın usul veya mevzuata ve yönetim planı hükümlerine veyahut hakkaniyet kurallarına aykırı olduğunu ileri sürebilir. Toplantı veya karar yeter sayısı sağlanmadan karar alınmış olması, yetkisiz temsilcinin oy kullanmış ve bu oyun karar alınmasını etkilemiş olması durumları kararı usul bakımından; kararın uygulanacağı kat maliklerinin arasında davacı kat malikinin de yer almasının mevzuata, yönetim planına veya hakkaniyete aykırı olması, hukuki dayanak olmaksızın azınlık haklarını çiğneyen, dürüstlük kurallarına aykırı kararların alınması, kurulca davaya konu hakkında karar almaya yetkili bulunmadığı durumlarda ise temel bakımdan kat malikleri kurul kararlarının iptali işlemine karar verilecek hilaf olarak ortaya çıkar.

Kat malikleri kurulu tarafından kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılmış, fakat toplantıda alınan karara aykırı oy kullanan her bir kat maliki karar tarihinden itibaren başlayarak bir ay içerisinde; toplantıya katılmayan maliklerden her biri karar öğrendiği tarihten başlayarak bir ay içerisinde: ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içerisinde anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine bu kararın iptali için dava açma hakkına sahiptir. Kat malikleri kurulu kararlarının yok ya da mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmayacak; bu nitelikteki bir kararın iptali için her zaman dava açılacaktır.

Kanaatimizce hâkim müdahalesi istenen konuda mahkeme uyuşmazlığa neden olan kararın iptali ile birlikte yeni karar tesis etmelidir. Uygulamada her ne kadar mahkemenin sadece kararı iptal edip yeni karar tesis yetkisi olmasa da getirilebilecek yeni hükümlerle uyuşmazlığın kesin bir kararla sonuca bağlanması daha isabetli olacaktır. Tıpkı "ortaklığın giderilmesi" davalarında olduğu gibi mahkemece taraflara anlaşmaları noktasında süre verilip, anlaşma olmadığı takdirde yasal yollar ile uyuşmazlığın kesin bir şekilde çözüme kavuşturulmasında olduğu

gibi, KMK kapsamında da eklenecek yeni hükümlerle hâkime verilecek yeni yetkiler ile birlikte uyuşmazlığın kesin şekilde çözümüne katkı sağlayabilecektir.

Kat malikleri kurulu kararının iptali davasında kararın iptaline hükmeden karar ile kat maliklerince alınmış karar ortadan kalktığından ve iptal kararı alınmadan kat malikleri kurulu kararının hukuk âlemindeki varlığı devam ettiğiinden, iptal kararı, hukuki niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran inşâ nitelikli bir karardır. Aksi olarak, iptal davasının reddine ilişkin karar hukuk âleminde bir değişikliğe yol açmadığından ve sadece kararın iptal edilebilir olmadığından ortaya konulmasına yönelik sonucu ihtiva ettiğiinden, söz konusu ret kararı hukuki niteliği itibarıyla tespit niteliğinde bir karardır.

Kat malikleri kurulu kararının iptali için açılan davada, husumet; tüzel kişiliği olmayan kat malikleri kurulunun davalarda taraf ehliyeti olmaması sebebiyle yöneticiye (kat maliklerini temsil yetkisinden dolayı) veya karara olumlu oy veren kat maliklerinin tamamına ya da yönetici ile birlikte karara olumlu oy veren kat maliklerine yöneltilecektir.

Anataşınmazın yönetimi ile ilgili bütün konularda kat maliklerini bağlayıcı kararlar alan bir organ olan Kat Malikleri Kurulunun davalarda taraf ehliyetinin olmaması yasal bir eksiklik. Kat Malikleri kuruluna tüzel kişilik kazandırılarak bu eksiliğin giderilmesi gerekmektedir.

Kat malikleri kurulunun kararına karşı açılmış olan iptal davasında, kararın iptaline ilişkin olan hüküm sonucu, yargılama giderleri ile karşı vekâlet ücretine ilişkin giderler, davacı davalı ayrımı olmaksızın tüm kat maliklerinde toplanan ortak giderden karşılanır. Kanaatimizce yargılama giderlerinin ortak giderlerden karşılanması yerine davalı sıfatında bulunan maliklere yükletilmesi hakkaniyet ilkesi gereğince daha isabetli olurdu.

Kanun koyucu, denetçi veya denetim kuruluna ücret verilmesi ya da verilmemesi ile ilgili bir hüküm belirlememiştir. Yönetim planında kat malikleri veya kat malikleri kurulu alacakları karar ile denetçi ya da denetim kurulunda ki kimselere emeklerinin karşılığı olarak ücret ödenmesi kararını alabilir.

Yönetici gibi denetçi veya denetim kuruluna da ücret takdiri kanun koyucu tarafından belirlenmelidir. Çünkü denetçi veya denetim kuruluda tıpkı yönetici gibi emek harcadığından dolayı bunun karşılığı kat malikleri kurulunun takdirine bırakılmayıp kesin hükümle karara bağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk:** “5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Sayı 72, Şubat 2008 (ET. 23.01.2012) (Acar, Devir Borcu).
- Akcura Karaman, Tuba:** “Bağımsız Bölümün Tahsis Amacı Dışında Kullanımıyla İlgili Genel Esaslar ve Özellikle Mesken Olarak Kayıtlı Bir Bağımsız Bölümün Avukatlık Bürosu Olarak Kullanılması,” Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2012, Cilt 8, (s. 93-94).
- Akipek, Şebnem:** “Kat İrtifakının Hukuki Niteliği ve Kat İrtifakına İlişkin Güncel Sorunlar”, Yaklaşım Dergisi, Eylül 2008, Cilt 16, Sayı 89.
- Akipek, Jale G./Akıntürk, Turgut Ateş, Derya:** Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2018.
- Aksan Nar, Şerife:** Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.
- Aksu, Alper:** Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013,
- Arcak, Ali:** Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 1988.
- Arcak, Ali/Erdoğan, Celâl:** Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Halkevleri Basımevi, Ankara, 1976,
- Arda, Fisun:** “Kat Mülkiyeti”, ABD., S. 2, 1973.
- Arpacı, Abdülkadir:** Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Temel Yayınları, İstanbul, 1996.
- Arpacı, Abdülkadir:** Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984.
- Arslan, İlknur/Kırmızı, Mustafa:** Yargıtay’ın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında; Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara, 2012.
- Ayan, Mehmet:** Eşya Hukuku -II- Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin:** Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2014.

- Aybay, Aydın/Sanal, Nezihi:** Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Araştırma Eğitim Ekin Yayınları, İstanbul 1983.
- Ayyıldız, Güneş:** “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama*”, İBD., C. 80, S. 2, 2006, s. (675- 706).
- Bertan, Suad:** Aynı Haklar, 1.C., Ankara, 1976.
- Bertan Suat/Arık, K. Fikret:** “*Kat Mülkiyeti*”, Adalet Dergisi Sayı 3, Yıl 40, Mart 1949,
- Biyan, Özgür:** Apartman, Site ve İşhanı Yönetimleri Hukuki ve Mali Rehber, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- Can, Saffet:** “*Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine*”, TBBD., S. 77, 2008. (s. 342-348).
- Ceylan, Ebru:** “*İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri*”, İBD., Mart Nisan Cilt 87, Sayı 2013-2.
- Cihan, Ali Hulki:** Anagayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat irtifakının Sona Ermesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- Çağa, Taha:** “*Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler*”, Adalet Dergisi Sayı 5, Yıl 43, 1952, (s. 587).
- Çeliker, Gönül:** Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2012,
- Ertaş, Şeref:** Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015. (Şerh)
- Ertaş, Şeref:** Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006.
- Esener, Turhan/Güven, Kudret:** Eşya Hukuku Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Germeç, Mahir Esen:** Kat Mülkiyeti Hukuku Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devre Mülk ve Toplu Yapı Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanmasından Kaynaklanan Davalar, Güncellenmiş 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık Ankara, 2020.
- Germeç, Mahir Ersin:** “*Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda kurul Kararlarının İptali Davası*”, Terazi Hukuk Dergisi, sayı 100, Aralık 2014.

- Gökalp**, A. Uğur: Apartman Ve Site Yönetimi Denetimi Ve Muhasebesi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.
- Gökalp**, Şerafettin: Açıklama Ve Örnekleri İle Kat Mülkiyeti Kanunu Ve İlgili Mevzuat- Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- Gökçe**, Erdoğan: “*Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanmasından Doğan Davaların Delilleri*”, İBD., Kasım, Cilt 87, Sayı 2013/6.
- Göknar**, Hikmet: Kat Mülkiyeti Kanunu Ve Örnekleriyle Tatbikatı, Kardeş Matbaası Ankara, 1966.
- Göknar**, Hikmet: Kat Mülkiyeti Devre Mülk Ve Yabancıların Tasarrufu, Sevinç Matbaası, 1991.
- Gönansay**, Samim: “*Kat Ve Daire Mülkiyeti*”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası Cilt 10, Sayı 1-4, 1945.
- Gürsoy**, Kemal T./**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1983.
- Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir: Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.
- Havutçu** Ayşe/**Akıncı** Müslüm/**Dinç** Mutlu: Gayrimenkul Davaları, Cilt 2, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- İlgezi**, Ali Rıza: Adım Adım Kat Mülkiyeti Kanunu, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık Ankara, 2018.
- İnal**, Nihat: Apartman, Site, Toplu Konut, Devre Mülk Yönetimi, Güncellenmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- Karahacıoğlu**, Ali Haydar/**Altın**, Mehmet: Açıklamalı Ve İhtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu Ve İlgili Kanunlar, Adalet Yayınevi, Ankara 1994.
- Karahasan**, Mustafa Reşit: Kat Mülkiyeti Hukuku, 3. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 1999.
- Karahasan**, Mustafa Reşit: “*Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği Ve İşlevi*”, İBD., C. 80, S. 1, 2006.,
- Koru** Mehmet: Kat Maliklerinin Ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı, Ankara 1987.
- Köprülü**, Bülent/**Kaneti**, Selim: Sınırlı Aynî Haklar, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1983.

- Kurşat**, Zekeriya: Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, 1. Baskı, Vedat Yayınevi, C. 2, İstanbul, 2009,
- Kuru**, Baki/Aydın Burak: Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı 7251 Sayılı Kanun Değişiklikleri İşlenmiş 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ocak 2021.
- Mardin**, Ebulula: Kat Mülkiyeti, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, İstanbul, 1948.
- Mardin**, Ebül'ula: "Kat Mülkiyeti", İBD., S. 3, Y. 22, Mart 1948, (s. 97- 103).
- Nomer**, Haluk N.: "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan", İstanbul 2013, (s. 827-837) (**NOMER**, Hukuki Niteliği).
- Odyakmaz**, A. Nevzad: Son Değişiklikleriyle Gereçeli- Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı, Genişletilmiş 4. baskı, Evrim Yayınevi, İstanbul 1990.
- Oğuzman**, M.Kemal: Kat Mülkiyeti ve Hal Çaresi", İstanbul Akgün Matbaası, İstanbul, 1958.
- Oğuzman**, Kemal: "Kat Mülkiyeti Kanunu Hakkında İsviçre'de ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi", İHFM., C. 25, S. 1-4, 1960, (s. 133-192), (**Oğuzman**, Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi).
- Oğuzman**, M.Kemal: "6217 sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kabul Edilmiş midir?" İBD., Cilt 28, Sayı 1.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku "Zilyetlik Tapu Sicili, Taşınmaz ve Taşınır Mülkiyeti, Kat Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar" Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- Oy**, Osman/**Oy**, G. Onur: Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi, 5. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2017.
- Öktem Çevik**, Seda: Toplu Yapılarda Yönetim, 1. Baskı. On İki Levha Yayınları, İstanbul 2010.
- Önen**, Ergün: İnşai Dava, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları Ankara 1981.
- Özcan** M. Hamdi/**Çatalkaya** Cevdet: Son Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi ve Kapıcılar, İşçiler Konusu, Genişletilmiş 2. Baskı, Gaziyurt Ofset Yayınevi, Gaziantep 1973.

- Özdemir**, Durmuş: Açıklamalı-İçtihatlı-İlgili Mevzuatlı-Dilekçe Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu Ve Mevzuatı, Adil Yayınevi, Ankara 2001.
- Özkan**, Hasan: İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları Ve Tatbikatı, Seçkin Yayınevi, Ankara 1975,
- Özmen**, Saba: “*Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği Ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri*”, TBBD., 1990/1, S.1
- Özmen**, E. Saba: Kat İrtifakı, Yaklaşım Yayınları, Ankara, 1997.
- Özmen**, E. Saba/**Kır**, Hafize: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi Ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), 1. Baskı Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul 2010.
- Özmen**, Etem Saba/**Vardar Hamamcıoğlu**, Gülşah: Kat İrtifakı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, Ekim 2017.
- Öztürk**, İlhan: “*Kat Mülkiyeti Yönetim Planı*”, AÜSBFD, C.22, S. 3, Eylül 1967.
- Pekcanitez**, Hakan/**Atalay Oğuz/Özekeş** Muhammet: Medeni Usul Hukuku Temel Bilgiler, 14. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2020.
- Peksöz**, Vidan: Medeni Usul Hukuku Açısından Adi Ortaklık İlişkileri, 1. Baskı On İki Levha Yayınları, İstanbul, Mayıs 2020.
- Pulak**, Tahsin Murat: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 8. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.
- Reisoğlu**, Safa: Uygulamada Kat Mülkiyeti, 3. Baskı, Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1976.
- Reisoğlu**, Safa: Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti Ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, Ankara 1966. (Kat İrtifakı)
- Rezaki Sait/Germeç** Mahir Esen: Kat Mülkiyeti Ve Devre Mülk, Turhan Kitabevi, Ankara, 1999.
- Sanrı Arslan**, Peren: Arsa Payı Düzeltme Davası, Seçkin Yayınları, Ankara 2018, S. 14
- Sağlam**, İpek: Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. II, İstanbul 2009.

- Saruhan**, Haluk: 5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Adalet Yayınevi, Ankara 2018.
- Saymen**, Ferit Hakkı/**Elbir**, Halit Kemal: Türk Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1963,
- Seçer**, Yaren: Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İstanbul Barosu Dergisi Cilt 83, Sayı 2009/5.
- Semerci**, Tuğba: Toplu Yapılarda Genel Kurul, İBD., 2013, S. 2.
- Sinanoğlu**, İlknur: Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi (KMK.m.33) Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 1996.
- Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2020.
- Sungurbey**, İsmet: “*Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları*”, Cumhuriyet Gazetesi, Cilt 1, Sayı 2 18 Temmuz 1966.
- Sungurbey**, İsmet: Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul Üniversitesi Yayınları İkinci Cild, İstanbul 1970.
- Şakar**, Müjdat: Son Değişikliklerle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı -Örneklî Kat Mülkiyeti Kanunu Ve Devre Mülk Hakkı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 1988
- Şengül**, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2011. (Toplu Yapılar)
- Tekinay**, Selahattin Sulhi: Kat Mülkiyeti: Eşya Hukuku I, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.
- Topuz**, Murat: Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2020.
- Tufan**, Ögüz: Müşterek Mülkiyette Taksim Engelleri, 1. Baskı, Alfa Basım İstanbul, 1995.
- Yalçın**, Ayhan: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Geçit Kitap Evi, 9. Baskı İstanbul 2010.
- Yılmaz**, Ayla: Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 1998.
- Yılmaz**, Orhan: “*Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*”, İBD., Cilt 82, Sayı 2008/1.