

**T.C.**  
**HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**  
**TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**  
**KAT MÜLKİYETİNE GETİRİLEN YENİLİKLER**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**HAZIRLAYAN**  
**Haluk SARUHAN**

**GAZİANTEP - 2017**

**T.C.**  
**HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**  
**TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**KAT MÜLKİYETİNE GETİRİLEN YENİLİKLER**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**HAZIRLAYAN**

**Haluk SARUHAN**

**TEZ DANIŞMANI**

**Yrd. Doç. Dr. Ömer BAĞCI**

**GAZİANTEP - 2017**

## KABUL VE ONAY SAYFASI

**Haluk SARUHAN** tarafından hazırlanan ‘‘Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler’’ başlıklı bu çalışma .../.../2017 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucu başarılı bulunarak jürimiz tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

**Prof. Dr. Şaban KAYIHAN**

(Başkan)

**Yrd. Doç. Dr. Ömer BAĞCI**

(Üye)

**Yrd. Doç. Dr. Mustafa ÜNLÜTEPE**

(Üye)

**Onay**

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım .../.../2017

Enstitü Müdürü

Doç. Dr. Mazlum ÇELİK

## TEZ ETİK VE BİLİDİRİM SAYFASI

Sosyal Bilimler Özel Hukuk alanında Yüksek Lisans Tezi olarak onayınıza sunmuş olduğum “**Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler**” başlıklı çalışmanın tarafımdan, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı olacak herhangi bir yardım alınmadan yazıldığını ve yararlandığım eserlerin tamamen kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bunlara atıf yaparak yararlandığımı belirtir, onurum ve haysiyetim ile doğrularım.

Haluk SARUHAN



## ÖNSÖZ

Proje çalışmalarım süresince değerli yardım ve katkılarıyla beni bilgilendiren ve yönlendiren tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Ömer BAĞCI ve benden yardım ve desteklerini esirgemeyen tüm hocalarıma, çalışma arkadaşlarıma; aylardır tez yazarken yardımlarını esirgemeyen sevgili eşim Munise SARUHAN'a, Yengem Cemile SARUHAN'a, Abim Abdurrahman SARUHAN'a, çok sevdiğim yeğenim Selman SARUHAN'a, neşe kaynaklarım sevgili oğlum Tarık SARUHAN, yeğenim Burhan SARUHAN, kızım Avukat Rezzan SARUHAN'a ve diğer kızlarıma katkı ve sabırlarından dolayı teşekkürü borç bilirim.



## ÖZET

Kat mülkiyeti, sosyal ve ekonomik ihtiyaçların zorunlu kıldığı, aynı yerde birden fazla kişinin konut ihtiyacının giderilmesi amacıyla kabul edilen bir yapının belli bir bölümü üzerinde kurulmuş, bağımsız ve özel bir mülkiyet türüdür.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ise, bu özel mülkiyet türünü düzenleyen en önemli mevzuat olmakla birlikte, 1166, 2814, 3227, 3770, 5711, 5912, 6111, 6462 ve 6645 sayılı Kanunlar ile 431 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) kapsamında birçok kez değişikliğe uğramıştır.

Bu değişiklikler içinde, şüphesiz, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı *Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun*, toplu yapıya ilişkin düzenlemeler yanında uygulamaya yönelik önemli değişiklikler de getirilmesi bakımından büyük öneme sahiptir.

Açıklanan sebeple bu çalışmada öncelikle “kat mülkiyeti” kavramı ve hukukî niteliği üzerinde durulacak, ardından 5711 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikler kapsamlı şekilde incelenecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Kat Mülkiyeti, Toplu Yapı, Konut.

## ABSTRACT

Floor alliance is an independent and private property type established on a certain part of a structure that required by social and economic needs and accepted for the purpose of solving the housing needs of more than one person in the same place.

634 number The Law on the Ownership of Houses , together with the most important legislation regulating this proprietary property, has been amended many times under the Law No. 431 and by KHK , Laws No. 1166, 2814, 3227, 3770, 5711, 5912, 6111, 6462 and 6645 has changed.

In these changes, of course, *the Law on the Amendment of the Law on the Ownership of Houses* No: 5711 dated 14.11.2007 has a big precaution in terms of bringing about important changes in the implementation as well as the arrangements related to the collective structure.

That's why, the concept of "floor alliance " and its legal nature will be emphasized and then the changes brought about by the Law No. 5711 will be searched in detail.

**Keywords:** Floor Ownership, Mass Housing, Housing.



## İÇİNDEKİLER

<b>ÖNSÖZ</b>	i
<b>ÖZET</b>	ii
<b>ABSTRACT</b>	iii
<b>İÇİNDEKİLER</b>	iv
<b>KISALTMALAR</b>	v
<b>GİRİŞ</b>	1
<b>BİRİNCİ BÖLÜM</b>	
<b>KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI VE HUKUKÎ NİTELENDİRİLMESİ</b>	
1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı ve Hukuki Niteliği	3
1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı	3
1.1.2. Kat Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi	3
1.1.3. Kat Mülkiyetinin Hukukî Niteliği	5
1.2. Kat mülkiyetinde Temel Kavramlar	9
1.2.1. Bağımsız Bölüm	9
1.2.2. Eklenti	11
1.2.3. Arsa Payı	12
1.2.4. Ana Gayrimenkul	13
1.2.5. Ana Yapı	13
1.2.6. Yönetim Planı	13
1.2.7. Kullanma Hakkı	14
1.3 Kat Mülkiyetinin Kuruluş Şekilleri	14
1.3.1. Kat Mülkiyetinin İradî Olarak Kurulması	14
1.3.1.1. Resmî Senet	14
1.3.1.2. Kat Mülkiyetinin Tescili	15



1.3.2. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Kurulması	16
1.3.2.1. Ortaklığın Giderilmesi Davası ile Kat Mülkiyeti Tesisi	16
1.3.2.2. İfa Davasıyla Kat Mülkiyeti Kurulması	18
1.3.3. Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayanılarak Kurulması	18
1.4. Kat mülkiyetinin Sona Ermesi	20
1.4.1. Kütükteki Kaydın Terkini	20
1.4.2. Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması	21
1.4.3. Ana Taşınmazın Kamulaştırılma	21
1.4.4. Ana Taşınmazın Harap olması	21
<b>İKİNCİ BÖLÜM</b>	
<b>KAT MÜLKİYETİNE GETİRİLEN YENİLİKLER</b>	
2.1. 5711 Sayılı Yasa İle kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler	24
2.1.1. Genel Olarak 5711 Sayılı Yasa ile Getirilen Yenilikler	25
2.1.1.1. Arsa Payı ve Belirlenmesi	25
2.1.1.2. Ortak Yerler	27
2.1.1.3. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması	27
2.1.1.4. Ana Gayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk	32
2.1.1.5. Ana taşınmazın Genel Giderlerine Katılma	33
2.1.1.6. Ortak Giderlerin Teminatı	34
2.1.1.7. Müsaade Mecburiyeti	35
2.1.1.8. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti	36
2.1.1.9. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları	38
2.1.1.10. Kat Malikleri Kurulu	39
2.1.1.11. Oya Katılma	40

2.1.1.12. Hâkimin Müdahalesini Talep ve İptal Davaları	42
2.1.1.13. Yönetici	43
2.1.1.14. Kat Mülkiyetine İlişkin Davalarda Hasım Gösterilmesi	43
2.1.1.15. Ana Yapının Harap Olması Hali	45
2.1.1.16. Özel Kanuna Göre Ortaklaştırma Halinde Kat Mülkiyetinin Durumu	45
2.1.2. 5711 Sayılı Yasa İle Getirilen Toplu Yapılar İle İlgili Yenilikler	46
2.1.2.1. Toplu Yapı Kavramı	47
2.1.2.2. Toplu Yapılarda Ortak Yerler	49
2.1.2.3. Vaziyet Planı ve Projeleri	51
2.1.2.4. Toplu Yapılarda Yönetim Planı ve Değiştirilmesi	52
2.1.2.5. Toplu Yapıların Organları ve Yönetimi	54
2.1.2.6. Toplu Yapılarda Yönetici ve Denetçi Atama	57
2.1.2.7. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma	60
2.1.2.8. Uygulanacak Diğer Hükümler	65
2.2. 5912 Sayılı yasa ile getirilen Yenilikler	65
2.3. 6111 Sayıl ile getirilen yenilikler	67
2.4. 6462 Sayılı yasa ile getirilen yenilikler	68
2.5. 6645 Sayılı yasa ile getirilen yenilikler	70
<b>SONUÇ</b>	72
<b>KAYNAKÇA</b>	76
<b>EKLER</b>	79
Ek 1. Kat İrtifakı Tapusu	80
Ek 2. Kat Mülkiyeti Tapusu	81
Ek 3. Zabıt Kat Mülkiyeti Tapusu	82
Ek 4. Normal Arsa Tapusu	83

Ek 5. Noterden Onaylı Liste Örneği	84
Ek 6. Dilekçe Örneği	85
Ek 7. Normal Tapu Kütüğü	86
Ek 8. Kat Mülkiyeti Kütüğü	87
Ek 9. Kat Mülkiyeti Zabıt Kütüğü	88
Ek 10. Hatalı Bloklarla İlgili Rapor Örneği	89
Ek 11. Hatalı Bağımsız Bölümlerle İlgili Kat Mülkiyeti Kütüğüne Yazılan Şerhler Örneği	90

## KISALTMALAR

<b>AY</b>	: Anayasa
<b>AYM</b>	: Anayasa Mahkemesi
<b>Bkz.</b>	: Bakınız
<b>C</b>	: Cilt
<b>E</b>	: Esas
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HGK</b>	: Hukuk Genel Kurulu
<b>K</b>	: Karar
<b>KHK</b>	: Kanun Hükümünde Kararname
<b>KMK</b>	: Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>m.</b>	: Madde
<b>RG</b>	: Resmi Gazete
<b>S</b>	: Sayı
<b>s</b>	: Sayfa
<b>TBBD</b>	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
<b>TMK</b>	: Türk Medeni Kanunu
<b>vd.</b>	: Ve diğerleri
<b>Y</b>	: Yıl
<b>YHGK</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>TKGM</b>	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
<b>LİHKAB</b>	: Lisanslı Harita Kadastro Büroları

## GİRİŞ

Konut ihtiyacı, insanlığın var oluşundan bu yana devam eden zorunlu insanî bir ihtiyaçtır. Göçebe toplumların yerleşik hayata geçmeleri ile ortaya çıkan barınma ihtiyacı ilk zamanlarda, sadece doğal hayata karşı korunma maksadıyla başlamış, sonralarında daha rahat yaşama hizmet eden bir kavram olmuştur.

Ülkemizde 1950 yılından itibaren hızla artan nüfusa paralel olarak konut ihtiyacı da artmıştır. Ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak artan köyden kente göç ile beraber, büyük şehirlerde yaşanan konut sıkıntısına bir çözüm olarak düşünülen 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), bu anlamda özel olarak düzenlenmiş ve taşınmaz mülkiyetinin özel bir türü olarak kabul edilmiştir.

Ancak 23.06.1965 kabul tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiş olmasına rağmen zaman içinde hızla artan kentleşme karşısında; 9 kez kanun, bir kez de kanun hükmünde kararname ile değişikliğe uğramıştır. Zira konut ihtiyacının daha az maliyetle giderilmesi ve yine büyük çapta çözüm amacı içermesinden hareketle birçok yeni yasal düzenleme günümüze kadar değişiklik kapsamında kanuna alınmıştır.

Bu çalışmada 634 sayılı KMK'nin mevcut düzenleme tarzının uygulamadaki sonuçları da dikkate alınarak, özellikle 5711 sayılı Kanun ile getirilen değişikliklerin hukuk sistemimiz ve uygulamaya katkıları üzerinde durulacaktır. Nitekim 5711 sayılı Kanun değişikliği bu güne kadar 634 sayılı KMK'de yapılan en kapsamlı değişiklik olma özelliğine sahiptir. Öyle ki bu Kanun ile KMK'nin pek çok maddesinde değişiklik yapılmış olmakla birlikte bu değişikliklerden en önemlisi "*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*" başlığını taşıyan ve 66 ile 74. maddeleri içeren toplu yapılara özgü özel düzenlemedir.

Açıklanan kapsamda tez çalışmamızın ilk bölümünde; kat mülkiyetinin tanımı, tarihsel gelişimi, ilişkili olduğu temel kavramlar, kuruluş şekilleri ve sona ermesi hakkında açıklamalarda bulunularak kısaca hukuki niteliğinin izahı incelenmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise 5711 sayılı Kanun ile getirilen yenilikler başta olmak üzere Kanun kapsamında yapılan değişiklikler, madde madde incelenerek hukuki değerlendirmelerde bulunulmuş; daha sonra 5711 sayılı Yasanın bazı hükümleri değiştirilerek

6111 sayılı yasa ile getirilen 194. maddesiyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesindeki değişiklikler, yine 6442 sayılı yasanın 16. maddesiyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. maddesinde yapılan değişiklikler ile 6645 sayılı yasanın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan en son değişikler incelenmiş ve çalışmamız Sonuç bölümüyle nihayete erdirilmiştir.



## BİRİNCİ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI VE HUKUKÎ NİTELENDİRİLMESİ

#### 1.1. Kat Mülkiyetinin tanımı ve Hukuki Niteliği

##### 1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı

KMK'ye göre, tamam olan bir yapının ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya müsait bağımsız bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. (KMK m.1). Kat mülkiyeti yalnızca katlar üzerinde değil, bir binanın müstakil daireleri, dükkân, mağaza, depo gibi tek başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde müşterek maliklerin ayrı ayrı sahip oldukları bir haktır.

KMK'nin “*tarifler*” kenar başlığını taşıyan 2. maddesine göre kat mülkiyeti, anataşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır (KMK m.2/a).

KMK madde 3'e göre kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir (KMK m.3/1). Paylı mülkiyet esaslarına göre ana gayrimenkulün bağımsız bölümün konum ve büyüklüğü itibariyle hesaplanan değeriyle aynı oranda verilen arsa payı ve tüm maliklerinin paylı mülkiyetine ayrılan ortak alanlar üzerindeki pay, bağımsız bölümler üzerinde söz konusu mülkiyet hakkına sıkı sıkıya bağlıdır. Bu değerle aynı oranda verilmeyen arsa payları için yargı yolu açıktır. Bu nedenle arsa paylarının paydaşlar arasında dağılımında ölçüt olarak kabul edilir. Eğer bu dağılım bağımsız bölümün değerine göre özgülmemiş ise KMK'nın 3. 2. maddesine göre Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılabilir. ( Ertaş, Eşya Hukuku 2016: 432)

##### 1.1.2. Kat Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi

Kat mülkiyeti, aynı hukukî rejimlerle olmazsa da günümüzde farklı yerlerdeki aynı konut sorununa ortak ve uygun bir çare olarak görülen ve hükmü düzenleyen tarafından spesifik olarak düzenlenmektedir. KMK, tahmin edilenin aksine Türk Hukuk Sistemine Medenî Kanun ile değil, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'yla girmiştir. Kat mülkiyeti

kavramı, saf-mutlak mülkiyet anlayışından sıyrılarak bireysel mülkiyet-ortak (birlikte) mülkiyet kavramlarının harmanlanmış bir hak türünün ortaya çıkışı ve hukuk sistemine ilave edilmesindeki zorluklar, diğer ülkelerde olduğu gibi bizimde hukuk sistemimizde yaşanmıştır. (Oğuzman ve diğerleri, 2009: 462)

Eski mevzuatımızda müşterek mülkiyet konusu bir yapıda, her bir katın paydaşlardan birine istisnai olarak taraflarca özgülenmesi olarak tanınmış olmakla beraber, böyle bir taksimin yargı yolu ile gerçekleşmesi istenmemiştir. Ancak İkinci Dünya Savaşı'nı takiben sanayileşmenin hızla devam etmesi, şehirlerin büyümesi ve artan nüfus mesken ve işyeri sorununu beraberinde getirmiş; bu sorunun aşılmasında, kat mülkiyetini ve üst hakkını yasaklayıcı kanunlara karşı hile yapılarak çözümler üretilmiştir. Özellikle İkinci Dünya Savaşı'nda harap olan şehirlerin yeniden inşasında ve konut ihtiyacının giderilmesinde Batı Almanya'da kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak için 15.03.1951 tarihli Kanun kabul edilmiş; dünyadaki akımları takiben hukuk sistemimize de, 743 sayılı Medeni Kanun'un 618. maddesi ile düzenleme getirilmiştir.

743 sayılı eski Medeni Kanun'un 618. maddesine göre; *“Bir şeye malik olan kimse, o şeyde kanun dairesinde dilediği gibi tasarruf etmek hakkına haizdir.”* hükmü ile mülkiyet hakkının muhtevası tespit edilmiş, aynı Kanunun 652. maddesi ise kat mülkiyetini yasaklanmış ve *“Bir evin muhtelif katları üst hakkı teşkiline mevzu olamaz.”* hükmünü getirmiştir. Medenî Kanun'umuz binayı, arsanın tamamlayıcı bir parçası (mütemmim cüzü) sayarak, arza malik olan kimsenin, o arzın altında veya üstünde yapılan veya dikilen şeylere de malik olacağını kabul etmiştir (743 sayılı EMK m.619, 644).

Eski Medenî Kanun'un 618 ve 652. maddelerine karşın sosyal ve ekonomik ihtiyaçların dayatmasıyla 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26.maddesi, 9 Ocak 1954 tarihinde yürürlüğe giren 6 Ocak 1954 tarih 6217 sayılı Kanun ile değiştirilmiş, Medeni Kanun'un 753. maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisi veya irtifak hakkı vaadine bağlı akitlerin yapılmasına izin verilmiştir. Bu düzenleme ile 743 sayılı eski Medenî Kanunu'nda bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde paydaşlardan her birine münhasır kullanım hakkı sağlamak amaçlı irtifak hakkının tesisine imkân verilmiştir (Saruhan, 2007: 4).



Devamla 23.06.1965 tarih 634 sayılı KMK 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun tamamen Türk hukukuna özgüdür. Ancak 634 sayılı KMK tarihsel süreçte birçok kez değişikliğe uğramıştır. Öyle ki ülkemizde yaşanan depremler ile ortaya çıkan vahim sonuçların tekrarlanmaması için doğal afetlere karşı yapıların incelenmesine yönelik çalışmaları kolaylaştırmak, tapu kayıtlarının elektronik ortama alınmasını sağlamak için mevcut düzenlemede ilave fıkralar ve madde değişiklikleri ile büyük yerleşim projelerini Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına almak için “*Dokuzuncu Bölüm*” ilave edilerek “*Toplu Yapı*” kurumuna yer veren çalışmalar da yapılmıştır.

Günümüze kadar 634 sayılı KMK’de yapılan değişiklik Kanun ve KHK’sini aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

- 02.01.1969 tarih 1166 sayılı Kanun,
- 13.04.1983 tarih 2814 sayılı Kanun,
- 10.06.1985 tarih 3227 sayılı Kanun,
- 11.02.1991 tarih 431 sayılı KHK,
- 05.02.1992 tarih 3770 sayılı Kanun,
- 28.11.2007 tarih 5711 sayılı Kanun,
- 07.07.2009 tarih 5912 sayılı Kanun,
- 25.02.2011 tarih 6111 sayılı Kanun,
- 03.05.2013 tarih 6462 sayılı Kanun,
- 23.04.2015 tarih 6645 Kanun.

### **1.1.3. Kat Mülkiyetinin Hukukî Niteliği**

Kat mülkiyeti, sosyal ve ekonomik ihtiyaçların zorunlu kıldığı, aynı yerde birden fazla kişinin konut ihtiyacının giderilmesi amacıyla kabul edilen “*bir yapının belli bir bölümü üzerinde kurulmuş, bağımsız ve özel bir mülkiyet hakkı*”nı içeren özel bir taşınmaz mülkiyet türüdür. Bu hakkın konusu bir yapının belli bir bölümü olup, bu bölümün başlı başına

kullanılmaya elverişli bir yapıda ve bir yapının öteki bölümlerinden ayrılabilir bir hacim ve alanda olması şarttır. Özel bir mülkiyet türü olan ve resmi senet ile tapu siciline tescil yoluyla doğan bu mülkiyet, aynı zamanda arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı bir mülkiyet türü olduğu anlaşılmaktadır (Aybay ve Hatemi, 2010: 221).

Kat mülkiyetindeki bağa baktığımızda, özel ve paylı mülkiyet hakkı dediğimiz birbiriyle oldukça ilgili ve bir o kadar da bağımsız olan iki hak türü söz konusudur. (Akipek Jale, 1966,476) Bağımsız bölüm sahiplerinin haklarıyla alakalı hukukî nitelik bazında bilimsel görüşlerde farklılıklar vardır. Şöyle ki: Birinci görüşe göre; müşterek maliklere kendilerine ayrılan alanın tamamını kendi başına tasarruf etme yetkisini paylı mülkiyete dayandırırken, diğer bilimsel görüş ise yalnızca mülkiyet sahibinin bağımsız alanını esas almıştır. ( Şerife A.Nar, 2015:21-22).

634 sayılı Kanun'un birinci maddesinde kat mülkiyetinin bağımsız mülkiyet hakkı olduğu belirtilmiş, Kanun'un 13. maddesinde kat mülkiyetine kaydedilen her bağımsız bölümün ayrı bir gayrimenkul niteliği taşıdığı ifade edilmiştir (KMK m.13/4).

Yine KMK'da "*kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir*" denmiştir (KMK m.15).

Yargıtay da bağımsız bölümlerin bağımsız bir taşınmaz niteliğinde olduğu vurgulamıştır. Yargıtay'a göre bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki müşterek mülkiyet payına da o sahip olur. Tapu siciline kütüğe mülkiyet payları yerine bağımsız bölümlere sahife açılması bunu gösterir. Böylece, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o kişi sahip olmaktadır (Oğuzman ve diğerleri, 2009: 604).

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 17.02.2009 T., 2008/13132 E., 2009/1268 K. sayılı kararı aşağıdaki gibidir:

*"Dava, bağımsız bölümlere özgülenen arsa paylarının düzeltilmesi istemine ilişkindir. Kat Mülkiyeti Yasası'nın 3. maddesi hükmüne göre, bağımsız bölümlere özgülenenmiş olan arsa paylarının, kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değerleri ile oranlı olup olmadığının saptanması gerekir.*

*Bunun için mahkemece anataşınmazın yerinde uzman bilirkişi aracılığıyla inceleme yapılarak, her bir bağımsız bölümün değerini etkileyen unsurlar belirlenmelidir.*

*Bu konuda düzenlenecek olan bilirkişi raporunda; arsa paylarının saptanmasına esas olmak üzere bağımsız bölümlerin -kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki- değerlerinin hesaplanmasında her birinin alanı, konumu, biçimi ve diğer farklılıkları göz önünde bulundurulmalı, bu bağlamda her bir bağımsız bölümün yüzölçümü, kaçınca katta yer aldığı, cadde veya sokağa cephesi olup olmadığı, manzarası, güneşten yararlanma, rüzgar ve diğer dış etkenlerden etkilenme oranları gibi unsurlar dikkate alınmalıdır” (Bkz: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/18hd-2008-13132.htm> (18.12.2016)*

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun bağımsız bölümler üzerinde gerçek bir mülkiyet hakkı getirdiği görüşünü reddeden bir başka göreyse; kat mülkiyetinde arsa payının esas olduğu ve paydaşlara bağımsız bölümler üzerinde tanınan yetkilerin paylı mülkiyete dayandığı ifade edilmektedir (Sarı, 2015: 4).

Kat mülkiyetinin gerçek bir mülkiyet türü olup olmadığı hususunda üçüncü görüş ise, kat mülkiyetinin tek kişi mülkiyeti ile paylı mülkiyetin bir arada bulunduğu birlikte bir mülkiyet türü olduğudur.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölümün satış vaadine konu olması dolayısıyla çıkan bir uyuşmazlıkta verdiği 24.04.1978 T, 1978/3 E, 1978/4 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'nda aşağıdaki şekilde hüküm kurmuştur:

*“634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, 1, 2 ve 3. maddeleri gereğince; kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulmuş arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı, bağımsız, özel bir mülkiyet hakkıdır.*

*Kat irtifakı, yapılmakta bulunan veya ileride yapılacak olan bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra tesis edilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere arsa payına bağlı olarak kurulan bir irtifak çeşididir.*

*İçtihadı birleştirmeye neden olan kararlarda sözü edilen bağımsız bölüm satış vaadi, inşa edilecek veya edilmekte olan binalardaki katlara ilişkindir. Topraktan kat satışı denilen bu hukuki ilişki; bir eser (istisna) sözleşmesi değil, bir satım sözleşmesidir.*

*Çünkü bunda önceden belli bir projeye göre işin yerine getirilmesi söz konusudur ve emek (çalışma), satılan kat için özel bir nitelik taşınmamaktadır. Bu nedenle sözleşmede emek değil, nesne teslimi edimi üstün bulunmaktadır.*

*Binada kat mülkiyeti kurulmuş ise, kat malikinin bağımsız bölümünü başkanlarına devir ve temlike ve satış vaadinde bulunmaya yetkili olduğunda ve satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenleneceğinden, doktrinde ve uygulamada bir duraksama ve uyumsuzluk yoktur. Çünkü kat mülkiyetinin kurulmasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13/4 üncü maddesi gereğince her bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliği kazanır. Kat malikleri sahibi oldukları bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı yukarıda anılan işlemleri yapmaya yetkilidirler. Taşınmazda kat irtifakı kurulmuş ise bunun da satış vaadine konu olması ve sözleşmenin noterlerce düzenlenmesi mümkündür.*

*İçtihat aykırılığı, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı henüz kurulmadan önce yapılan bağımsız bölüme ilişkin kat mülkiyeti veya irtifakı satış vaadi sözleşmeleri hakkındadır.*

*Burada öncelikle açıklığa kavuşturulması gerekli olan yön, kat mülkiyeti kütüğüne henüz tescil edilmeyen ve böylelikle ayrı bir taşınmaz mal niteliği kazanmayan bir bağımsız bölümün ya da bir bağımsız bölüme ilişkin henüz kurulmamış kat irtifakının satışı vaadinin hukuken geçerli ve mümkün olup olmadığı konusuna ilişkindir.*

*Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin başkasına ne yolla devir ve temlik edileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığından, bağımsız bölümler üzerinde kurulacak kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının satışı vaadinin (kurulmadan sonraki devir ve temlik işleminde olduğu gibi) genel hükümlere göre karara bağlanması gerekir.*

*Nitekim Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatları gereğince, bir kimsenin, başkasına karşı, malik olmadığı bir taşınmazı iktisap ederek satışını vaat etmesi, malik olduğu bir taşınmazın belirli bir parçasını parselleyip bağımsız bir taşınmaz olarak tapuya tescil edilmesinden sonra satışının vaadi ve iştirak halindeki taşınmazda belli bir payın satışı vaadi sözleşmeleri geçerli sayılmıştır. Bu nedenlerle kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadan ve bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanmadan önce de, bölümün satışı vaadi geçerlidir.”(Bkz: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/ibgk-1978-3.htm>:(16.12.2016)*

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu verdiği İçtihadı Birleştirme Kararı ile bağımsız bölümlerin, bağımsız bir taşınmaz niteliği taşıdığını ifade ederek baskın görüş olan ilk görüşü kabul etmiştir.

Nitekim TMK'nin 704. maddesi taşınmaz mülkiyetinin konusunu arazi, tapu kütüğünden ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümler olarak belirlemiştir. 705. madde de taşınmazın kazanılmasını tescil şartına bağlamıştır. TMK'nin 998. maddesinde de tapu kütüğüne kaydedilecek bağımsız ve sürekli hakların süreklilik koşulunu hakkın süresiz veya en az 30 yıl süreli olması gerektiğini; ayrıca kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler taşınmaz olarak kaydedilmesi için özel kanun hükümlerine tabi olduğunu belirtmiştir.

## **1.2. Kat Mülkiyetinde Temel Kavramlar**

634 sayılı KMK'de, kat mülkiyeti sisteminde sıkça kullanılan bir takım kavramlar tanımlanmıştır. Kanun'da bu tanımlara yer verilmesindeki amaç, Türk hukuk sistemi açısından yeni bir mülkiyet düzeni getiren KMK'deki bu kavramların açıklığa kavuşturulması ihtiyacıdır. Bu kavramlar aşağıda kısaca açıklanmıştır.

### **1.2.1. Bağımsız Bölüm**

634 sayılı KMK'nin 2. maddesinde bağımsız bölümün tanımı yapılmıştır (KMK m.2/a). Ancak “*bağımsız bölüm*” kavramı ile ne ifade edilmek istendiğini kapsamlı bir şekilde belirleyebilmek için, KMK m.1/1 ve KMK m.50/2 hükümlerinin de birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. KMK m.2/a hükmüne göre;” *Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına*

*kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm denir.”*

Bir bağımsız bölümün kat mülkiyetine elverişli olup olmadığı, tahsis edileceği kullanım amacına göre belirlenir. Örneğin, mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde banyo ve tuvalet gibi yerlerin bulunması zorunluyken, dükkân veya bürolarda söz konusu yerlerin bulunması zorunlu değildir. Bağımsız bölümler kat, daire, büro, dükkân, mağaza, depo niteliğinde olabilir (KMK m.1/1). Söz konusu hükümden anlaşılacağı üzere, bu gibi yerler örnek niteliğinde olup sınırlayıcı değildir. Bunların dışında kalan yerler de bağımsız bölüm niteliğini taşıyabilir.

Bağımsız bölümler, bütünleyici parça kuralına istisna teşkil ederler ve ayrı birer taşınmaz sayılırlar. KMK m.13 hükmüne göre; kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilir ve her bağımsız bölüm söz konusu tescil ile ayrı birer taşınmaz niteliği kazanır. Ayrıca KMK m.50/2 hükmüne göre, *“tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz”* (Sirmen, 2013: 490).

Kat Mülkiyeti Kanunu m.1/1, m.2/a ve m.50/2 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde; bağımsız bölüm, *“tamamlanmış ve tümü kargir olan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK'ya göre özel mülkiyete konu olan bölümlerinden her biridir.”* şeklinde tanımlanabilir. *“Ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olma”, “tamamlanmış olma” ve “kargir olma”* kanun koyucunun bağımsız bölüme ilişkin getirdiği temel özelliklerdir. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olması ile kastedilen, paya bağlı olarak tanınmış mutlak egemenlik hakkının fiziki olarak da kullanılmaya elverişli olmasıdır (Yıldırım, 2011: 6).

Diğer bir ifadeyle; *“tahsis gayesine göre diğerlerinden bağımsız olarak kullanılabilen, yani kendi kendine yetebilen her çeşit ünite”* bağımsız bölüm sayılır. Kat mülkiyetine konu olan yapının tamamlanmış olmasından kastedilen ise; fizikî anlamda bütün yapının inşasının bitmiş olması, hukukî anlamda ise belgesinin alınmış olmasıdır. Ayrıca bağımsız bölümden bahsedebilmek için yapının tümünün kargir olması da gerekmektedir. Kargir olma, yapının tamamen betonarme olmasını ifade etmektedir. Tamamen veya kısmen ahşap nitelikteki yapılar için kat mülkiyeti kurulamaz (Yıldırım, 2011: 6).

### 1.2.2. Eklenti

Bir bağımsız bölümün dışında olan ve doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş yerlere eklenti denir (KMK m.2/a). Söz konusu düzenlemeye göre, ortak yer ve şeylerden farklı olarak, eklenti mutlaka bağımsız bölümün dışında yer almalı ve bir bağımsız bölüme özgülenmelidir.

Bağımsız bölüme fayda getirecek her türlü yer, üstü kapalı olması şartı aranmadan, bağımsız bölüme eklenti olarak bağlanabilir. (Dörtgöz, G. Ö, 2008:243)

KMK m.6/1'de; bir bağımsız bölümün dışında olup da doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet eklenti olarak sayılmıştır. Bu nitelikte olup da bağımsız bölümün içinde yer alan yerler eklenti değil, bağımsız bölümün bir parçasıdır.

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 12.11.1998 T., 1998/11136 E., 198/12428 K. sayılı karara göre de:

*“Dava dilekçesinde ayrıca bağımsız bölüm olarak tapuya kaydedilmiş bulunan bodrum katın içerisinde yer alan kömürlükler, koridor, tuvalet, hizmetçi odası ve diğer bir oda da ortak yer kabul edilerek eski hale getirilmesi istenmiş ise de, bu yerler kat mülkiyetine geçirilirken bodrum kat bağımsız bölüm haline getirilip bu şekilde tapuya kaydedildiği için artık bu bağımsız bölümün piyesleridir. Ortak yerler olmayıp, bağımsız bölümü oluşturan unsurlardır ve davalılara aittir. O nedenle bu konudaki davanın reddi doğrudur.”*(Bkz:<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/18hd-1998-11136.htm>(21.11.2016))

KMK m.6/1 hükmünde, eklentilerin ait olduğu bağımsız bölümün “*bütünleyici parçası*” sayılacağı ifade edilmiştir. KMK m.6/4 hükmüne göre ise, bağımsız bölümün başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur. Söz konusu hüküm gereğince bağımsız bölüm üzerindeki tasarruf işlemleri eklentileri de kapsamaktadır.

### 1.2.3. Arsa Payı

KMK'nin 2. maddesinin d bendine göre; arsa payı, KMK'de yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına denir. Burada, paylara ayrılan şey arsa olmayıp, mülkiyettir (Tekinay, 1991: 12).

KMK m.3/2'ye göre:

*“Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi şartıyla kurulur.”*

Söz konusu hükümde ifade edildiği üzere, kat mülkiyetinin kurulduğu sırada, her bağımsız bölüme değeri ile orantılı olarak tahsis edilen bir arsa payı mevcuttur. Arsa payı, ilgili bağımsız bölümün ana taşınmaz içinde sahip olduğu değer oranına göre belirlenir (Ayan, 2012: 400).

Ana taşınmazda, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz (KMK m.5/2). Arsa payları mutlaka bir bağımsız bölümde kat mülkiyetine bağlanır. Ortak yerlere arsa payı ayrılması söz konusu olamaz. Eğer ortak yerler için arsa payı ayrılmışsa, bu arsa payları iptal edilir ve bağımsız bölümlere ait arsa payları yeniden düzenlenir (Ayan, 2012: 400).

Bağımsız bölümler ile arsa payı arasındaki bağlantı KMK m 5/1 hükmünde açıkça belirtilmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, *“Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez veya başka bir hakla kayıtlanamaz”*. Ayrıca kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar (KMK m.5/3). Dolayısıyla arsa payının ayrı ve bağımsız bir varlığı yoktur, bağımsız bölüme bağımlı bir yapısı vardır.



#### **1.2.4. Ana Gayrimenkul**

KMK'nın 2. maddesinin a bendine göre; ana taşınmaz, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ifade etmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına TMK m.718 hükmü gereğince kat mülkiyetine konu arsa ile birlikte üzerindeki binalar, eklentileri, sair tesisleri, bitkiler ve kaynaklar girer (Yıldırım, 2011: 3).

#### **1.2.5. Ana yapı**

KMK'nın 2. maddesinin a bendine göre; kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmına ana yapı denir.

Maddede yer alan "*esas yapı kısmıyla*" ifade edilmek istenen, ana taşınmaz üzerinde yer alan bütün yapılar olmayıp, bu yapılardan sadece en önemli olanıdır. Diğer bir ifadeyle, ana taşınmaz üzerinde bir apartman, etrafında da kömürlük ve garaj bulunması durumunda sadece bu apartmana ana yapı denilecektir.

Söz konusu hükmün c bendinden de anlaşılacağı üzere, ana yapının sadece bir binadan oluşması zorunluluğu bulunmamaktadır. Zira KMK m.2/c'ye göre bir parsel üzerinde birden fazla binanın bulunması mümkündür (Hatemi ve diğerleri, 1991: 160).

#### **1.2.6. Yönetim Planı**

Yönetim planı; yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir (KMK m.28).

Yönetim planı, Kanun hükmünde de belirtildiği gibi, yönetim ve yararlanma ile ilgili her türlü hukuki düzenlemeyi içerebilir. Örneğin, hangi giderlerin ortak gider sayılacağı ve kat maliklerinin ortak giderlere katılma oranı yönetim planında düzenlenebilir. Kural olarak ortak yerler yönetim planının etkinlik alanı içinde yer alır. Kat mülkiyeti kurulurken, yönetim planı kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanarak tapu idaresine diğer belgelerle birlikte verilir (KMK m.12/1).

Yönetim planı, kat mülkiyetinin kurulmasından sonra kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir (KMK m.28/5).

Yönetim planı ve planda yapılan değişiklikler; bütün kat maliklerini, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayıcı niteliktedir (KMK m.28/4).

### **1.2.7. Kullanma Hakkı**

Kat Mülkiyeti Kanunu m.2/b hükmüne göre; kat maliklerinin paylı malik sıfatıyla paydaşı buldukları ortak yerler üzerindeki faydalanma haklarına kullanma hakkı denir. Madde metninden de açıkça anlaşıldığı gibi, kullanma hakkı ortak yerlere ilişkin bir kavram olup bağımsız bölümler üzerindeki kullanma hakkını kapsamamaktadır. Bu hak KMK'nın getirdiği özel bir hak olup Medenî Kanun'daki intifa hakkı niteliğinde değildir. Zira ortak yerler üzerindeki kullanma hakkı belirli bir kişiye özgü olmayıp bütün kat maliklerine tanınmış bir haktır (Tekinay, 1991: 11).

### **1.3. Kat Mülkiyetinin Kuruluş Şekilleri**

Bir bina üzerinde kat mülkiyeti ya hukukî işlemle veya taksim davası sonucunda verilecek kaza kararları kurulabilir.

#### **1.3.1. Kat Mülkiyetinin İradî Olarak Kurulması**

##### **1.3.1.1. Resmi Senet**

Kat mülkiyeti, taşınmaz maliki veya paydaşları tarafından kat mülkiyetine ilişkin resmi sözleşmenin düzenlenmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ile kurulur (KMK m.10).

Kat mülkiyeti kurmak isteyenler, tapu idaresine başvurmak zorundadırlar. Zira bu konuda yetkili merci tapu idaresidir. Tapu memuru, başvuru dilekçesini aldıktan sonra ilk önce başvuru yapanların yetkili olup olmadıklarını kontrol etmek zorundadır. Kat mülkiyetini kurulmasını talep edebilecek kişilerse, taşınmazın tamamına malik olan kişi, paydaşlar, paylı veya elbirliği halinde mülkiyet hakkı sahipleri izale-i şüyu ve taksim davasında, irtifak hakkı sahipleridir (Aybay ve Hatemi, 2010: 221).

İlgili ya da ilgililer kat mülkiyeti kurulması için tapu idaresine başvururken KMK 12. maddede sayılan belgeleri de idareye vereceklerdir. İlgili hükme göre:

“Ana gayrimenkulde yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin, ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sıraya giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi, bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28. Maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı” bu belgelerdendir. (KMK m.12/1-a,b,c)

Tapu memuru, 12. maddedeki belgelerin eksiksiz olduğuna ve talepte bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirirse resmi senedi düzenler. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, binaya tek başına malik bulunan kişinin talebi halinde, resmi senet düzenlenmesini gerekli görmemektedir (Aybay ve Hatemi, 2010: 222).

### **1.3.1.2. Kat Mülkiyetinin Tescili**

Kat mülkiyeti tescil anında doğar. Kat mülkiyeti, tapu sicil tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir (Akıntürk, 2009: 421, Kayıhan ve Ünlütepe: 488). KMK m.13 uyarınca, her bağımsız bölüm için tapuda “kat mülkiyeti kütüğü” adı altında ayrı bir sayfa açılır. Ana taşınmaza ait tapu sayfası, kat mülkiyeti kütüğünün kurulmasıyla birlikte işleme kapatılır. Artık kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliği kazanmıştır. Ana taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar ve beyanlar sütununda yer alan kayıtlar, Tapu Sicil Tüzüğü’nde yer alan kurallara göre, bağımsız bölüm sayfalarına geçirilir.

Kat mülkiyeti kütüğü, TMK’nin 1001. maddesine göre Tapu Kütüğü gibi ana sicillerden sayılmakla birlikte kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin her biri için ayrı bir sayfa açıyor. Bu sayfalarla Tapu Kütüğü’nün benzeridir. Tescil aşamasında kat mülkiyeti kütüğüne ana taşınmazın irtibatları ve hangi ada parselden geldiği yazılarak bağımsız bölüm tescil edilir ( Öztan,2016:725) .

Sınırlı aynı haklarla yüklü bir taşınmazın paylaşımı hakkındaki 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu m.859 ve m.889 hükümleri ile Tapu Sicil Tüzüğü m.65 vd. hükümleri kat mülkiyeti kütüğüne tescilde de uygulanır. Yani bu haklar kural olarak, arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında paylaşılacaktır.

Ana taşınmazın lehine mevcut irtifak haklarına da aynı kural uygulanır, yani bu haklar kat malikleri arasında arsa payları oranında paylaşılırak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir (Akıntürk, 2009: 421-422).

### **1.3.2. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Kurulması**

Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması haline, “*ortaklığın giderilmesi davalarında*” ya da kat mülkiyetinin kurulmasını amaçlayan sözleşmelerin ifası için açılan davalarda rastlanılır.

#### **1.3.2.1. Ortaklığın Giderilmesi Davası ile Kat Mülkiyeti Tesisi**

Mirasçılardan ya da ortaklardan biri, KMK m.10’a göre ortaklığın giderilmesi davası açıp paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması suretiyle yapılmasını isterse; hâkim, KMK m.12’de sayılan yazılı belgelerin mevcut olması ve yapının kat mülkiyeti kurulmaya elverişli bir yapı olması halinde, taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesine karar verebilir. Gerekirse paylar arasında denkleştirme de yaparak bağımsız bölümleri ortaklara tahsis eder (Ertaş, 2008: 427).

Ancak hiçbir ortağın sadece nakdi ödeme kabulü ile yetinmesine izin verilemez. Her paydaşın mutlaka “*ayın*” olarak malın bir kısmını alması gereklidir. Ortaklığın giderilmesi davası ile kat mülkiyeti tesisi, kat mülkiyeti konusunun Yargıtay Hukuk Dairelerinin karşısına en çok çıkan konularındandır.

Nitekim Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 01.12.2008 T., 2008/11693 E. 2008/12703 K. sayılı kararında aşağıdaki gibi hüküm kurmuştur:

*“634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası’nın 7. maddesi hükmüne göre, kat mülkiyetine ya da kat irtifakına tabi olan taşınmazda ortaklığın giderilmesi istenemez. Ancak kat mülkiyetli bağımsız bölümler bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir. Buralarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.*

*Yargılama sırasında ortak taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş ve tapuya bu yolla tescil edilmiş olduğu gözetildiğinde, artık taşınmazın tamamı kat mülkiyetine tabi bulunduğundan, bir bütün olarak ortaklığın giderilmesi davasına konu edilemez.*

*Ancak bağımsız bölümlerden her birinde her bir paydaşın 1/3 oranında arsa paylarının bulunduğu ve bu bağımsız bölümler üzerinde paydaş oldukları gözetildiğinde, bağımsız bölümlerden her biri bağımsız birer taşınmaz gibi bunlardaki ortaklığın giderilmesi istenebilir. Ancak bu durumda her bağımsız bölüm müstakil olarak nazara alındığında üç paydaşa aynen paylaştırılmasına olanak yoktur. Ne var ki bu durumun mahkemenin tarafları yanlış yönlendirilmesi sonucu oluştuğu, Yargıtay uygulamalarına göre de taşınmazda kat mülkiyetinin kurulması sağlanmış olsa idi aynı kararın verileceği dikkate alındığında sonucu itibarıyla doğru olan kararın onanması gerekmiştir.”(Bkz:<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/18hd-2008-11693.htm>(21.11.2016)*

Kat irtifakı kurulu ana yapıda ortaklığın giderilmesi istenemeyeceği gibi böyle bir konuda mahkeme kararı ile kat mülkiyetine geçilemez. Bu ancak tapuda yapılacak idari işlemle olur.

Bu konuda Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 24.12.1993 T., 1993/12947 E., 1993/14488 K. sayılı kararında aşağıdaki gibi hüküm kurmuştur:

*“Mahkemece davacının istemi üzerine, kat irtifakı kurulu binada ortaklığın giderilmesi sureti ile kat mülkiyetinin kurulmasına karar verilmiştir.*

*Ayrı ayrı bağımsız bölümleri belirlenip maliklerine tahsis edilmiş bulunan binada, ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyu) söz konusu olamaz. Zira ortaklığın giderilmesi, ortak taşınmazda maliklerin kullanımına tahsis edilecek bağımsız bölümlerin ayrılması anlamına geleceğinden kat irtifakı ile bu husus esasen gerçekleşmiş bulunmaktadır.*

*Kat irtifakı tesis edilmiş bulunan binada istem, kat mülkiyetine çevrilmek olarak nitelendirildiği takdirde de bu husus Kat Mülkiyeti Kanununun 14.maddesi kapsamında olup idari bir işlem niteliğindedir.*

*Bu durumda davanın reddine karar verilmesi gerekirken görev hususu da dikkate alınmadan davanın yazılı olduğu şekilde kabulü doğru görülmemiştir” (Bkz: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/18hd-1993-12947.htm>, Erişim Tarihi: 21.11.2016).*

### **1.3.2.2. İfa Davasıyla Kat Mülkiyeti Kurulması**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10. maddesinin son fıkrasında, mirasçılardan biri talep etmesi halinde; hâkim, kat mülkiyeti kurulması yoluyla mirasçılara bağımsız bölüm tahsis ederek kat mülkiyeti kurulabilir. Bu hüküm, mirasçıları paylı mülkiyet içine koymadan yapılması kuralının istisnasıdır. Bununla beraber mirasçılar paylaşma sırasında direkt kat mülkiyetinde bağımsız bölüm maliki olmaları kendilerinin yararına değildir. Hâkim, bu durumda verdiği kararlar Tapu memurunu düzenlediği resmi senedin yerine geçtiği ve tapu memurunun istediği kanunda belirtilen bütün resmi belgeleri isteme durumunda kalacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu 12. maddesinde yer alan belgeler ile müşterek maliklerin tapu dairesinde yaptıkları başvuru tescil talebini de içinde barındırdığından, yukarıdaki başlığa konu bir dava söz konusu olamaz. Fakat tapu memuruna resmi senedin kat mülkiyeti kurulması için başvuru resmi senette tescil talebini saklı tutmaları mümkündür. Bu ise beraberinde bu yükümlülüğe aykırı davranışları halinde ifa davasını açma zorunluluğunu getirebilir. (Ertaş, Eşya Hukuku, İzmir, Eylül 2014 s.440)

İfa davası açmanın belli şartlar dahilinde açılabileceği belirtmek gerekmektedir. Mesela nama ifa davasını açabilmek için arsa sahibinin kendisinin herhangi bir kusurunun olmaması, müteahhidin de arsa sahibine karşı edimini olması gerektiği gibi yerine getirmemesi halinde açılabilecektir.

### **1.3.3. Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayanılarak Kurulması**

Öncelikle, kat irtifakının kurulabilmesi için zorunlu olarak arsa üzerinde paylı mülkiyetin tahsis edilmiş olması gerekmektedir. Hal böyleyken, KMK. 1. madde ve 14. maddeye göre; arsanın değil paylı mülkiyet tek kişi mülkiyetinde olsa bile kat irtifakı kurulabileceği sonucuna varabiliriz. (Safa Reisoğlu: Uygulamalı Kat Mülkiyeti, Ankara, 1969 sh.123)

Henüz tamamlanmamış yapılarda cins değişikliğinin talep edilmesi halinde yapının cinsi “natamam bina” olarak cins tashih yapılabilir (Dörtgöz, 2017:425).

Buna benzer cins değişikliği taleplerinde, tamamlanmış kısımlar için Belediyece veya Valilikçe yapı kullanma izin belgesi verilmiş olması ya da verilebileceğine dair yazı alınması halinde, işlemin talebi karşılanabilecektir. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2010-4 sayılı Genelgesi'nin 24. maddesinin 6. fıkrasında; binanın zeminde tamamlanmamış olması halinde, zeminde yapılacak incelemede tamamlanan katlar için kullanma izni verilmesi halinde, talebin karşılanması yönünde görüş belirtmiştir. Bu durum ise katı tamamlanmış kat maliklerine kolaylık sağlayacaktır.

Natamam bina üzerinde evvelde bir kat irtifakı kurulmuş ise, binanın tamam olması ile birlikte her malik, yukarıda değindiğimiz gibi, 12. maddede yer alan belgelerle beraber tapu memuruna yapılan başvuru suretiyle, gayrimenkulde mevcut kat irtifakı kat mülkiyetine dönüşür.

Anlattığımız bu döngü kat mülkiyetinin kurulmasında hukukî işlemin özel halidir. ( Şeref Ertaş: Eşya Hukuku, İzmir,2014, s.437)

Kat irtifakından kat mülkiyetine geçilmesi, kat mülkiyetinin hukukî işlem yolu ile kurulmasının özel bir biçimidir.

Bu konuda Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 13.11.1992 T., 1992/9747 E., 1992/11181 K. sayılı kararında aşağıdaki gibi hüküm kurmuştur:

*“Mahkemece, üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş bulunan ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesine, kat irtifakı sahiplerinin bir kısmının istemi üzerine karar verilmiş ise de, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesinin son fıkrası hükmüne göre böyle bir işlem, kat irtifakı sahiplerinin birinin istemi üzerine idari işleme gerçekleştirilmesi gerekir.*

*İdari yönden yapılması gereken işlemin bu davaya konu edilmesi mümkün değildir”. (Bkz: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/18hd-1992-9747.htm>, Erişim Tarihi: 21.11.2016).*

Kat mülkiyetinin kat irtifakı menşeyinden kurulmuş olması için, tapu dairesine yapılan başvuruda, kurumca istenen evraklardan yalnızca usulüne uygun proje ve yönetim planı istenilmektedir.

#### **1.4. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi**

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyetinin sona ermesi; kat mülkiyeti maliklerin kat mülkiyeti kütüğünden kaydının silinmesi ve taşınmazın tapu kütüğüne kaydının yapılmasını yazılı şekilde talep etmesi sureti ile yani malikin rızası ile sona ermesi halidir.

Kat mülkiyetinin sona ermesinin bir diğer hali ise, ana taşınmazın yok olması veya kat mülkiyetine bağlı olan yapının bağımsız bir bölümünün harap olması ve maliklerin bunu 2 yıl içinde yaptırmamasıdır. Ve son olarak, kat mülkiyetinin sona erme şekillerinden biri de kamulaştırma'dır.

##### **1.4.1. Kütükteki Kaydın Terkini**

Kat mülkiyeti kütüğünde yer alan sicil kat, maliklerinin yazılı talebiyle silinebilir. Birden fazla müşterek malik kat mülkiyeti çatısı altında birleşiyorsa, bahsettiğimiz kütükteki kaydın terkini ancak ve ancak; bütün maliklerin yazılı istemi ile mümkündür. Fakat tam tersi bir hal söz konusu ise, yani tek bir kat maliki var ise, sadece o malikin yazılı istemi bu işlemi yapmaya yeterlidir (Tekinay, 1991: s.127). Kat mülkiyeti, tapu kütüğündeki mülkiyetin adı mülkiyete çevrilmesi istemi halinde, taşınmaza tapu kütüğünde yeni bir sayfa açılmak suretiyle bağımsız alanlara bağlı arsa payı oranında eski haliyle kat mülkiyeti maliklerinin paylı mülkü olarak tapu kütüğündeki yerini alır. Açılan sayfada kat mülkiyeti tapu kütüğünde sayfalara ve kat mülkiyeti kurulmadan önceki tapu kütüğündeki ana gayrimenkul ile ilgili tüm sayfalara atıf yapılır (Yıldırım, 2011: 27).

Yukarıda anlatılan durumlar, ana taşınmazın bağımsız bölümleri üzerinde herhangi bir irtifak hakkı, ipotek ya da şerh olmaması halinde, malikin yazılı talebi ile mümkündür. Anılan her üç durumdan birinin bulunması halinde, lehine hak tesis edilmiş üçüncü kişinin bu işleme muvafakati ile iştirak etmesi gerekmektedir. Böylece hem kat mülkiyeti hem de lehe tesis edilen hak kütükten silinir (Tekinay, 1991: 127).



#### **1.4.2. Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması**

Ana taşınmazın deprem, sel, toprak kayması gibi sebeplerle arsası ile birlikte yok olması halinde kat mülkiyeti sona erer. Nitekim KMK m.46/6 hükmüne göre, “*Ana gayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.*”

Ayrıca Türk Medeni Kanunu m.717/1 hükmüne göre ise: “*Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer*”.

#### **1.4.3. Ana Taşınmazın Kamulaştırılması**

KMK 46. maddesinin son fıkrasına göre, ana taşınmazın tamamının kamulaştırılması ile de kat mülkiyeti sona erer. Kamulaştırma, kamulaştırma mevzuatına göre yapılır. Her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli, bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak, ayrı ayrı takdir olunacak ve o bölümün malikine ödenecektir.

#### **1.4.4. Ana Taşınmazın Harap Olması**

Kat Mülkiyeti Kanunu 47.maddede; kat mülkiyetinin kendiliğinden sona erme hali olarak üzerinde kat mülkiyeti kurulu taşınmazın tamamının, yangın, deprem, çöküntü vs. gibi doğal afetlerle harap olması durumlarına yer verilmiştir.

KMK m.47 hükmüne göre:

*“Ana yapının tümü harap olmuşsa, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.*

*Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler. Bu halde, devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (Beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız*

*bölgümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3'üncü maddesinin 2' nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.*

*Yukardaki fıkraya hükmüne uyulmadığı takdirde, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.*

*Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, harap olma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. (Değişik son cümle: 14.11.2007-5711/20 md.) Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.*

*Harap olan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti, bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılıncaya onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir”.*

Yukarıda yer verilen hükümde görüldüğü üzere, binanın tamamı yok olduğunda kat mülkiyeti kütüğündeki bağımsız bölüm sayfaları kapatılır. Geride kalan arsaya genel kütükte ayrı bir sayfa açılarak, kat maliklerinin arsa payları oranında tescil edilir. Ancak ana yapının bir veya birkaç bölümü harap olursa, kat mülkiyeti kural olarak ortadan kalkmaz (Akıntürk, 2009: 431).

Ana taşınmazın tamamı değil de yalnız bir veya birkaç bağımsız bölümü harap olmuşsa kat mülkiyeti hemen ortadan kalkmaz. Harap olan bağımsız bölüm maliki, iki yıl içinde bağımsız bölümünü yeniden yaptırmak zorundadır; yaptırmazsa, diğer kat malikleri iki yılın sona ermesinden itibaren bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının kıymetini karşılamak suretiyle, taşınmazın bulunduğu sulh hukuk hâkiminden talep edebilirler. Talep sonucunda devri üzerine alan malik, iki yılda kısmen harap olan yapıyı onarmak zorundadır; aksi halde kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer (Yıldırım, 2011: 29).

Söz konusu KMK'nin ilgili maddesi gereğince, tahrip olan bağımsız bölümün üzerinde bulunan kat mülkiyeti, kanun koyucu tarafından belirlenen süreler devam ettiği sürece, re'sen kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde irtifaklar hanesine kaydedilir (KMK 47/5).

Aynı maddenin son fıkrasına göre, birden çok ana yapının bağımsız bölümü tahrip olmuş ve birinin onarımı diğerinin onarım şartına bağlı ise, malikler onarma konusundaki kararını 6 aylık süre içinde diğer maliklere yazılı usule tabi olarak bildirmek zorundadırlar. Aksi halde, onarım yapmak istemedikleri varsayılır ve diğer maliklere taşınmazın kıymeti karşılığında devir hakkı doğar. Şayet bağımsız bölüm yapılırsa kat mülkiyeti yeniden doğar ve yapılmadığı takdirde beyanlar sütununda kendiliğinden kat irtifakına geçtiği hususu konusundaki şerh, kütükten terkin edilir. (Akıntürk, Eşya Hukuku, 2009: İstanbul, s.431)

## İKİNCİ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİNE GETİRİLEN YENİLİKLER

Genel itibariyle KMK'nin Türk Hukuku'na girişi, 1965 yılında gerçekleşmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Türk Hukuku literatürüne gayrimenkul kavramı dışında kazandırdığı en önemli kavram, "bağımsız bölüm" kavramıdır. Sürekli getirilen düzenlemeler, Yargıtay İçtihatları, doktrinsel görüşler ve yapılan bilimsel araştırmalar neticesinde, söz konusu noksanlıkları giderme çabası içinde olursa da hukukî sorunlar, kaygan zemin üzerinde yapılan çalışmalar ve kentsel dönüşümdeki arızalar karşısında yetersiz kalmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ilk yapılan değişiklik; tek parselde birden fazla yapının oluşmasına imkân veren 1983 tarihinde getirilen ek 3. madde ile olmuştur. Bu değişiklik beraberinde, TKGM tarafından ele alınan bir genelge ile, bir parselin tapu dairesince diğer bir parselde özgülenip o parselin ortak yeri haline gelmiştir. Fakat zaman içerisinde bu yenilik, sorunların çözümünde yetersiz kalmanın yanı sıra, kat malikleri arasında uyuşmazlıklara neden olmuştur.

Yukarıda kısaca arz ve izah olunan sebeplerle 3227 sayılı Kanun, 431 sayılı KHK ve 3770 sayılı Kanun değişikliklerinin ardından 2007 yılında yeniden değişikliğe gidilmek zarureti doğmuştur. Bu yönüyle bakıldığında, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı *Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun*, pratik anlamda yadsınamayacak değişikliklerle önemli noktalara çözüm getirmiştir.

Böylece çalışmamızın bu kısmında, 5711 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler ele alınacak ve bundan sonra getirilen değişikliklere kısaca vurgu yapılacaktır.

#### **2.1. 5711 Sayılı Yasa İle Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler**

14.11.2007 tarihinde, 5711 sayılı KMK'de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile KMK'de yaşanan teorik eksikliklerden kaynaklı, pratiğe ilişkin çözüm odaklı değişiklikler getirilmiştir. Bu değişim, hem uygulamaya yönelik arıza çıkarıcı maddelerin değiştirilmesi hem hukukî boşluk bulunan alanlardan ek maddelerin ilavesi hem de var olan problemlere çözüm getirmeyen maddelerin mülgası ile gerçekleşmiştir. Böylece KMK'de yer alan noksanlıklar önemli oranda giderilmiştir. 5711 sayılı yasa ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti

Kanunu'nun 3, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 22, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 47 ve 54. maddelerinde kısmen veya fıkra değişikliğine gidilmiştir. Değiştirilen bu maddeler günümüz koşullarının ihtiyaçlarına cevap verecek hale getirilmeye çalışılmıştır.

## **2.1.1. Genel Olarak 5711 Sayılı Yasa ile Getirilen Yenilikler**

### **2.1.1.1. Arsa Payı ve Belirlenmesi**

Arsa payının belirlenmesi, geçmişten günümüze, her zaman sorun teşkil etmiştir. KMK'nin önceki hallerinde arsa payı iradi olarak belirlenmekteydi. Eğer gayrimenkul üzerinde paylı mülkiyet varsa her bir paydaşın hali hazırdaki hissesinin oranına göre arsa payı belirlenirdi. Fakat gayrimenkul tek kişi mülkiyetinde ise malik tarafından arsa payı hesaplanırdı. Herhangi bir süreye, şarta, zamanaşımına bağlı olmadan arsa payının düzeltilmesi davası açılmasına olanak sağlanmıştır. Bu dava Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinin 2. fıkrası münderecatında yer alan "Arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvuru" ibaresi ile taşınmaz hukukunda yerini almıştır. Bu davada kat mülkiyeti kurulması anından sonraki değer artışı dikkate alınmaz ve arsa payına yansımaz.

Türk Medeni Hukuku'nda, paylı mülkiyette pay oranları belirtilmemiş ise paylar eşit olarak kabul edilir.

Yani bu davada kat mülkiyetinin kurulması anında verilen kıymet değil, o andaki objektif kriterlere göre o bölüme düşen tüm bağımsız bölümün değerleri göz önüne getirilerek hesaplanır. Yapılan bu değişikliklerle, eskiden hâkime arsa payının belirlenmesinde oldukça esnek yetkiler verilirken, yapılan değişikliklerle sadece konum ve büyüklük kriterine dayalı yetki sınırlaması yapılmıştır. ( Özmen ve Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi: Haziran 2010, İstanbul, s.4)

Bu durum, Tapu Kanunu 26. maddesinin getirdiği yenilikle kat mülkiyetine çözüm getirilmeye çalışılmışsa da yeterli olmamıştır. (Oğuzman, M. Kemal: Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul, 1958, s.165)

Her ne kadar Oğuzman, İsviçre Medenî Kanunu'nda olduğu gibi, paylı mülkiyetle alakalı düzenleme içerisinde yer alması konusunda önerilerde bulunmuş ise de; Reisoğlu, Medenî Kanun'dan ayrı bir kanun düzenlenmesi konusunda görüş öne sürerek, paylı mülkiyet

tabirini bir kenara bırakarak ortak mülkiyet tabirini önererek Türk Hukuku'nda bu görüş ayrılıklarına noktayı koydu (Reisoğlu, Kat Mülkiyeti Tasarıları, s.117-118-130).

Burada ortak mülkiyet kavramı için şu tanımı yapmak daha doğru olacaktır: Herhangi bir eşya üzerinde kanunî sınırlar dahilinde, mutlak bir hakimiyet yetkisi birden çok kişiye ait olmak şartıyla sahip olunan şey, (mesken vb.) bu eşyaya birden fazla kişinin sahip olduğu bu mülkiyet türü ortak mülkiyettir.

Kat Mülkiyeti'nin mahiyeti ile alakalı, Kat Mülkiyeti Kanunu 15. maddesinde yer alan kat maliklerinin hak ve yetkilerini kullanırken Medenî Kanun'da maliklere özgülenmiş tüm hakların saklı tutulduğu kural ve Tapu Kanunu 26. Maddede kat maliklerine bağımsız mülkiyet hakkı verilmesi yönündeki eğilimini, Sungurbey; "Kat mülkiyeti, maliki sahiplerine özgülenmiş katlardan tek başına yararlanma hakkı veren ve spesifik biçimde paylı mülkiyet hakkı" şeklinde açıklamaktadır. (Sungurbey, İsmet: Medenî Hukuk Eleştirileri, C.2 İstanbul,1970, s.110 vd.)

Kanun koyucu daha kat mülkiyeti kurulurken, arsa payı oranının uyumlu olarak saptanması gereğini vurgulamıştır. Yeni düzenlemede, arsa payı ile bağımsız bölümün değeri arasında oransal ilişki bozursa, kat maliki veya kat irtifakı sahibi bunun düzeltilmesi için dava açabilecektir (Aybay ve Sanal, 2010: 34-35).

Kanımca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde yapılan değişiklik son derece isabetli olmuştur. Zira değiştirilen 3. maddenin eski hükmünde bağımsız bölüm değerinde ölçütü esas alan hiçbir hüküm olmaması, arsa paylarının tespitinde ihtilaflara yol açmaktaydı. 3. maddenin 2. fıkrasında yapılan değişiklikle, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüğünü esas alarak değer tespitine yönelik son derece isabetli bir karar alınmıştır. Ayrıca mimarî projede arsa payının gösterilme zorunluluğu getirilmesi, ihtilafları en aza indirmeye yönelik bir yenilik getirmiştir. Yine bu maddenin eski hükmünde kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte yazılı talep aranırken, yeni hükümde yapı kullanma izin belgesinin alınması yeterli sayılmış, tapu müdürlüklerinde yazılı olarak başvuruyu kaldırmıştır. Buda kat mülkiyetine geçişi son derece kolaylaştırmıştır.

### **2.1.1.2. Ortak Yerler**

Gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalan, ana gayrimenkulün muhafazası ve kat maliklerinin birlikte kullanıp faydalandığı, Yargıtay'ın bu kavramın özel gaye için oluşturduğu yerlere özel tahsisli ortak yerler adı verdiği alanlardır. (5. Hukuk Dairesi, Yargıtay: 24.03.1994 tarih 94/5663 Esas, 94/9309 Karar Sayılı Kararı).

Yine KMK. m.2-b de yapılan ortak yer tanımı da, yukarıdaki Yargıtay kararında olduğu gibi, bağımsız bölümler dışında ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya ayrılan yerler olarak tanımlanmıştır.

634 sayılı Kanun'un ilgili maddesine, “temeller ve duvarlar kısmından sonra kiriş, kolon, perde duvar ve diğer elemanlar” eklemesi yapılarak ana binanın tümünü alakadar eden bölümlerde maliklerin hareket alanları daraltılma eğilimine girilmiştir.(Özmen ve Kır: Kat Mülkiyeti Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, Haziran 2010, İstanbul, s.12)

Düzenlemenin amacı, bağımsız bölüm içinde yer alsa dahi, ana yapının tamamını etkileyecek, ana yapının mevcudiyetini tehlikeye sokacak müdahalenin önlenmesidir. 1999 senesinde yaşanan depremlerde pek çok binanın yıkılmasının altında yatan sebep, ana yapının taşıyıcı sisteminin yani kolon ve kirişlerinin kesilmesidir. Bunun önüne geçilmesi için, esasen ana yapının tartışmasız mütemmim cüz'i olan kolon ve kirişler KMK'de ortak yerler kapsamına alınmıştır (Aybay ve Sanal, 2010: 36).

KMK m.4/f.1 a bendinde yapılan değişiklikle kiriş, kolon, perde duvarlar ve diğer taşıyıcı sistem elemanları ortak yer olarak kabul edilmekle kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde yapacakları değişikliğin ana yapıya zarar vermesinin önüne geçilmiş; nitekim 1999 depreminde yıkılan birçok binanın kiriş ve kolonlarını kesik olduğu ya da zarar gördüğü tespit edilmiştir. Kolon ve kirişlere zarar verilmesinin önüne geçilmesi de yapı güvenliğini sağlamlaştıracaktır.

### **2.1.1.3. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması**

KMK'nin 10. maddesinde, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulmasının, genel olarak, kuralı belirlenmiştir. Maddede daha çok ilk fıkrada dışında kat mülkiyetine ilişkin hükümler yer almaktadır. Genel kural olarak, kat mülkiyeti ve kat irtifakının resmi senetle ve

tapu siciline tescille doğacağı, ana taşınmazın salt bir bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağı, aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bağımsız bölümün veya bir yapının iktisadî açıdan ya da kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümünün kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebileceği belirtilerek, kat mülkiyetinin kuruluş yolları gösterilmiştir (Germeç, 2010: 177).

5711 sayılı Kanun ile değişik 10. maddenin 3. fıkrası aşağıdaki gibidir;

*“Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir.”*

Eski düzenleme ile KMK m.10/3 hükmü, sadece aynı katta ve birbirine bitişik bağımsız bölümleri birleştirme olanağı sağlıyordu. Yeni düzenleme ile dikey yapılanmada katların altlı üstlü bitişik olması halinde aradaki duvarı tamamen ya da merdiven boşluğu kadar kısmen kaldırarak birden fazla bağımsız bölümün tek bağımsız bölüm olarak tesciline olanak tanınmıştır (Özmen ve Kır, 2010: 16).

Bu değişiklikle, birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm yanında, yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katının veya bölümünün de tek bir bağımsız bölüm olarak tescili imkânı getirilmiştir. Madde hükmüne dikkat edilecek olursa, eski metnin tek bir birleştirme işlemi iki türe çıkarmıştır. KMK madde 10 yeni düzenlemesi ile yatay birleştirme ve dikey birleştirme şeklinde iki ayrı işleme vücut vermiştir. Bu ayırım önemlidir, çünkü ikisi farklı koşullara bağlanmıştır. Yatay birleştirmede, aynı neviden birden fazla bağımsız bölümün birleştirilmesine olanak tanınmıştır. Dikey birleştirmede ise, nevi şartı getirilmemekle birlikte, iktisadî ve kullanım bakımından bütünlük arz etme şartı getirilmiştir (Özmen ve Kır, 2010: 17).

634 sayılı Yasa'nın 10. maddesinin sonuna eklenen fıkra ile, ortak yararlanmaya özgülenen bağımsız bölümlerin malik hanesine bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerinin numaraları yazılmak suretiyle tescil edilmeleri düzenlenmiştir. Bu nitelikte bağımsız



bölümlerin mülkiyeti belli bir kişi ya da kişilere değil, diğer bağımsız bölümlere bağlanmış olur. Bazı bağımsız bölümler el değiştirirse dahi bu fıkranın getirdiği yenilikle yeni malik de ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümün ortak maliki olur. Burada eşyaya bağlı mülkiyet söz konusudur. Fıkra ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi ile de paralellik kurulmuştur (Germeç, 2010: 184).

5711 sayılı kanunla değişik 10. maddenin 6. fıkrası aşağıdaki gibidir;

*“Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.”*

Ortak yararlanmaya özgülenen bağımsız bölümlerin malik hanesine bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin numaraları yazıldıktan sonra, bu husus kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilecek ve bu işlem yararlananların bağımsız bölümlerinin beyanlar hanesine yapılacak kayıtla tamamlanacaktır. Bu hükümle anlatılan durum, ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümün subjektif aynı adıyla bilinen bağla, diğer bağımsız bölümlerin ortak mülkü haline getirilmesidir (Aybay ve Sanal, 2010: 82).

634 sayılı KMK m.10 eski hükmünde, birden fazla bağımsız bölümün tek bir bağımsız bölüm olarak tescil edilmesi için aynı katta ve birbirine bitişik olması koşulu aranmaktaydı. Yani yatay kat mülkiyeti şartı kabul ediliyordu. Yeni hükümdeyse, dikey mülkiyet koşulu kabul edilerek ekonomik açıdan bütünlük sağlayan otel, pansiyon vb. birden fazla bağımsız bölümün tek bir bağımsız bölüm olarak tescil edilmesi şartı getirilmesi son derece isabetlidir. Yine aynı maddenin 6. fıkrasında yapılan değişiklikle, ortak yararlanmaya bırakılmış bağımsız bölümlerin malikânesine yararlanacak bağımsız bölümün numarası yazılmak şartıyla tescil edilmesi ve bu durumunda kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi hükmünün getirilmesi son derece isabetli olmuştur. Çünkü bağımsız bölüm sahibi bağımsız bölümünü satması halinde, yeni malikin hiçbir işlem yapmasına gerek kalmadan ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümde müşterek olacaktır. Bu da kat mülkiyeti uygulamasına büyük yarar sağlayacaktır.

KMK 11. madde hükmü uyarınca, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının Tapu Sicil Tüzüğüne göre tutulacak “*kat mülkiyeti kütüğü*”ne tescil edilmesi gerekmektedir. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan anataşınmazın genel kütükteki sayfası kapatılır ve bütün bağımsız bölümler “*kat mülkiyeti kütüğü*” ne tescil olunur. Kat mülkiyeti kütüklerine mahalle veya köy esasına göre sayfa numarası verilir. Bağımsız bölümlerin sayfasındaki özel sütuna anataşınmazın sayfa numarası yazılır. Bağımsız bölümlere ilişkin sayfaların “*beyanlar*” hanesine varsa eklentileri, yönetim planının tarihi işlenir. Kadastrosu yapılmamış yerlerde kat mülkiyeti kütüğü düzenlenemez. Kadastrosu yapılmamış yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu sicil kütüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak “*Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine*” tescil olunur. Anataşınmazın kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri, bu defterin özel sütunlarına, kat mülkiyeti kütüğünde olduğu gibi tescil edilir (Germeç, 2010: 232, Oğuzman, Seliçi, Oktay, 2016:624).

KMK m.11’de yapılan değişikliklerle kat irtifakı ve kat mülkiyeti arasındaki tescil işlemleri yönünden aynı hükümlere tabi tutularak aradaki fark ortadan kaldırılmıştır.

5711 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikten önce, maddenin 2. fıkrasında kat irtifakının tescilinin anataşınmazın kütüğüne yapılacağı belirtilmekteydi. İrtifak hakkı önce anataşınmazın kütüğüne tescil ediliyor kat mülkiyetine geçilirken ise siliniyordu. Maddede yapılan değişiklik ile kat irtifakının tesciline ilişkin tamamen farklı bir düzenleme getirilmiştir. Yeni metin kat irtifakı tescillerinin de kat mülkiyeti kütüğünün bağımsız sayfalara tescilini öngörmüş bulunmaktadır.

KMK’nin 12. maddesi, kat mülkiyetinin kurulmasına temel dayanak oluşturan istem ve belgelerle ilgili hükümlere yer vermektedir. Burada sayılan belgelerden herhangi birinin eksik olması durumunda, tapu idaresinin kat mülkiyetini tescil etmeyip, eksikliği tamamlattırması gerekir. KMK’nin 12. maddesinde önceki uygulamadan çıkan birtakım zorluklar göz önünde tutularak önce 2814 sayılı yasayla daha sonra 5711 ve 5912 sayılı yasalarla değişiklikler yapılmıştır. 5711 sayılı yasa değişikliğinden önce ana taşınmaz üzerindeki mülkiyet ilişkisinin kat mülkiyetine dönüştürülmesi için gereken irade açıklaması tapuya yazılı olarak yapılmak zorundaydı ancak değişiklikle birlikte yazılı başvuru zorunluluğu kaldırılmıştır (Germeç, 2010: 237).

Maddenin önceki metninde dilekçeye eklenecek “*temlik tasarruflar için verilmesi gereken belgeler*” den söz edilmekte, bunun ardından dört bent halinde bu belgeler sayılmaktaydı. 5711 sayılı Yasa ile bu dört bent yürürlükten kaldırılarak bu hususlar birinci fıkra da topluca düzenlenmiş, ayrıca daha önce talep edilen noter onaylı liste ile ana yapının dışarıdan çekilmiş fotoğrafları, istenen belgeler arasından çıkarılmıştır. Hazırlanacak projeyi yapma yetkisi önceki hükümde mimar ve mühendise tanınmışken, 5711 sayılı Yasa’da sadece mimardan söz edilmiştir (Aybay ve Sanal, 2010: 92).

Uygulamada ihtiyaç duyulmayan ve vatandaşa ek külfet getiren, binaya ait fotoğraf ile listenin noterden tanzim edilmesi zorunluluğu kaldırılmış ve bu şekilde kat mülkiyetine geçilmesi teşvik edilmeye çalışılmıştır (Özmen ve Kır, 2010: 31).

KMK m.12 değişikliği ile, binanın ön ve arka cephelerini gösteren 13x18 ebadında belediyece onaylı fotoğraf zorunluluğu, tüm kat maliklerince imzalı dilekçe ve tüm malikler tarafından noterden onaylı liste zorunluluğu ortadan kaldırılarak, yerine proje mimarı tarafından maliklere arsa payları imzalanmış proje şartı getirilerek kat mülkiyetinin kurulmasını kolaylaştırarak gereksiz işlemleri kaldırmıştır.

KMK’nin 13. maddesinin 2 ve 3. fıkralarında, tapu memurunun, resmi sözleşmeyi düzenledikten sonra neler yapacağı anlatılmaktadır. Maddeye göre her bağımsız bölümle ilgili aynı etkili işlemler, bu bölümler için açılmış “*kat mülkiyeti kütüğü sayfalarında*” yer alacaktır. Ana taşınmaza ait tapu sayfası, kat mülkiyeti kütüğü kurulunca işleme kapatılacaktır. Bu kapatılma sırasında, ana taşınmaz üzerindeki sınırlı aynî haklar “*taksim halindeki kayıtların nakli*”ne ilişkin Tapu Sicil Tüzüğü’nde yer alan kurallara göre, bağımsız bölüm sayfalarına geçirilecektir (Aybay ve Sanal, 2010: 100).

Maddede yapılan değişiklikle, ekonomik olarak ya da şahsi kullanım açısından birliktelik gösteren birden fazla kat veya yerin aynı cinsten olması kaydı ile bir ayrı bölüm şeklinde tescil edebilmeye olanak sağlamıştır. Fakat bu durum yapı kullanım izin belgesi ve projenin tapu memuruna verilmesi şartı ile düzenleme haline getirilmiştir.

KMK m.13’te yapılan değişiklikle ana gayrimenkulün irtifak haklarıyla ilgili kapatılan sayfası esas alınmış ve bu haklar tapu kütüğü sayfasına tescil edilmekle, kat mülkiyeti

kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi yeniliğine gidilerek irtifak haklarının tescilinde kolaylık sağlamıştır.

KMK 14. maddede yapılan kat irtifakına geçilmiş yapıların yapı kullanma izin belgeleri, alındığı tarihten itibaren bir yıllık süre içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunlu hale getirilmiş; aksi halde idari para cezasıyla cezalandırılacağı hükmü getirilmiştir (Esener, Güven 2015:289)

5711 sayılı Yasa ile, yapının bitmiş olması halen de kat irtifakından kat mülkiyetine geçirilmesi süreye bağlı kalınmıştı. Ancak tepkiler üzerine 5912 sayılı Kanun ile iptal edilmiş ve kat maliklerini rahatlatan bir durum ortaya çıkmıştır (Gökalp 2016: 129, 130).

Bu maddenin yürürlüğe girmesi ile, kat irtifakı taşınmazların yapı kullanma izin belgesini alması halinde, aldığı tarihten itibaren bir yıllık süre içerisinde kat mülkiyetine geçilmemesi halinde idari para cezası ile cezalandırılacağı hükmü getirileceği belirtilmiş ise de daha sonra gelen yoğun tepkiler, bu maddeyi 5912 sayılı Yasa ile değiştirmiştir. Ancak; buna benzer, ülke genelinde birçok yapının bulunması kat mülkiyetine geçenlerin ödediği vergiler açısından adaletsizliği ön plana çıkardığı gerçeğini unutmamak gerekmektedir. Nitekim ülkemizde kat irtifakı kurulmuş ve kurulan kat irtifakı bağımsız bölümleri bitirilmiş olmasına rağmen, halen, malikler oturma izni olmadan bu bağımsız bölümlerde ikamet etmektedirler. Bu da çifte standartı ortaya çıkarmaktadır. Bu hususla ilgili uygulama birliği sağlanmalıdır.

#### **2.1.1.4. Ana Gayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk**

KMK'nin 19. maddesi ile, ana gayrimenkulün bakımı ve korunmasının ne şekilde yapılacağı düzenlenmiştir. Bu maddede 5711 sayılı Yasa ile değişiklik yapılarak, ikinci fıkraya bir cümle eklenmiştir. Bu ilave de dahil olmak üzere, maddede düzenlenen borç ya da yükümlülük, içerik bakımından "*kaçınma borcu*"dur. Kat malikleri yapının mimari durumunu bozacak, güzelliğini olumsuz olarak etkileyecek, sağlamlığına dokunacak eylemlerden kaçınacaklardır. Bu borca aykırı hareket edilmesi halinde kat maliki, diğer kat maliklerine karşı sorumlu olacaktır (Aybay ve Sanal, 2010: 159).

KMK 19. maddede köklü değişiklikler yapılmış ve ortak yer ve tesisler için işlerin hızlı görülmesi, zaman kaybına bağlı zararların artmasının önlenmesi amaçlanmıştır. 1999

depremi sonrası açılan ana yapının güçlendirilmesine dair davalarda Yargıtay'ın, ana yapının sağlamlaştırılması ve güçlendirmenin zorunlu olduğunun fennen saptanması durumunda, kat maliklerinin oy birliğini sağlayamaması halinde maliklerden birinin dahi açacağı dava sonucunda mahkeme kararı ile güçlendirme kararı verebileceğine dair kararları dikkate alınarak bu madde düzenlenmiştir.

Maddenin 5711 sayılı Yasa ile değişik ikinci fıkrası, anataşınmazın ortak yerlerinde yapım onarım, tesis, değişik renkte dış boya badana yapılabilmesini, tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası bulunması koşuluna bağlamıştır. Ancak ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun, ana yapıya veya bağımsız bir bölüme zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin mahkemece tespit edilmesi halinde kat maliklerinin yeterli oranda oyu aranmaz. Değişiklikten önce ise, ortak yer veya tesislerde onarım ve değişiklik yapılabilmesi tüm kat maliklerinin rızasına bağlıydı. Buna göre; ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğu mahkemece tespit edilmiş ise kat maliklerinin rızası aranmayacak; ancak güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması gerekecektir (Germeç, 2010: 237). Zira her bağımsız bölüm maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar vermeden değişiklik yapabilir ( Ayan, 2016:487).

Bu anlamda, getirilen değişiklik rızanın tespiti konusunda gereklilik sonucu ortaya çıkmıştır. Böylece rızanın yazılı biçimde getirilmesi dışında da hiçbir şekil koşulu getirilmemiştir (Özmen ve Kır: Kat Mülkiyeti Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, 5711/5912 Sayılı Kanunları) İstanbul, Haziran 2010, s.54).

Bu maddenin değiştirilmesiyle iki noktada fayda sağlamıştır: Birincisi, ana taşınmazın ortak yerlerinde değişiklik yapabilmek için bütün kat malikleri yerine 5/4'ün rızasını yeterli saymıştır. İkincisindeyse, rızanın yazılı olmasını şart koymuştur. Bu da ana gayrimenkulün bakım ve onarımını kolaylaştırmıştır.

#### **2.1.1.5. Ana taşınmazın Genel Giderlerine Katılma**

KMK madde 20'de, gerek gider gerekse avans karşılığı toplanacak bedel konusunda değişikliğe uğrayan ikinci bentte, “gibi” ifadesi ile toplanabilecek avansa konu olabilecek gider çeşitlerinin sınırlı sayıda olmadığı vurgulanmıştır (Özmen ve Kır, 2010: 62).

Başta deprem olmak üzere doğal afetlerde meydana gelecek can ve mal kayıplarının önlenmesi amacıyla, ortak yerler için “güçlendirme” çalışmalarına ilişkin masraflar da ortak gider kapsamına alınmış, tüm ortak giderlerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde anaparaya uygulanacak faiz oranı %10’dan % 5’e düşürülmüştür.

Tazminat oranında yapılan değişiklik ile gecikme tazminatının da enflasyon oranına dayalı temerrüt faizi oranına eşitlenmesi amaçlanmıştır. Ancak bu oranın yüzde ondan yüzde beşe düşürülmesi, tazminatı ciddi bir yaptırım olmaktan çıkarmıştır (Özmen ve Kır, 2010: 63).

Bu konuda Yargıtay Genel Kurulunun 12.06.2002 tarih ve 2002/18-474 E., 2002/514 K. sayılı kararında da, gecikme tazminatını geciken her gün için ödenen faiz olarak kabul edilmiştir.

Giderler hususunda kendisine düşen payı ödemeyen kat sahibi kişi, bina yöneticisi ve diğer kat sahipleri tarafından ana taşınmazın bulunduğu Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak mahkeme hâkiminin bu duruma müdahalesini isteyebilir, buna karşı icra müdürlüğünden icra takibini isteyebilir ve ödemenin gecikmesi dolayısıyla %5 gecikme tazminatı talep edebilir (SİRMEN A. Lale: 2016) Açılmak istenen dava, ana taşınmazın bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesinde görülür ( Esener, Güven, 2015:298).

Bu maddedeki değişiklik, kanımca, yapıyı güçlendirme masrafının da genel giderlere alınması son derece fayda sağlamıştır. Ancak genel gider payını ödemeyen kat maliki için aylık %10 olan gecikme faizinin %5’e indirilmesi doğru değildir. Çünkü caydırıcılığını yitirecektir.

#### **2.1.1.6. Ortak Giderlerin Teminatı**

KMK’nin 22. maddesi; kiracı, oturma hakkı sahibi ve diğer zilyetlerden kat malikinin giderlere katılma payını doğrudan talep etme olanağını sağlamaktadır. Bu madde ile uygulamada ortaya çıkan ve kat mülkiyeti sisteminin işlemlerini zorlaştıran bazı çekişmelere son verilme istenmiştir.

Yapılan değişiklikle bağımsız bölümün yalnız maliki değil, o yerden malikin onayıyla herhangi bir şekilde yararlanan kişiler de bu yararlanmaları karşılığı, taşınmazın giderlerini

doğrudan ödeme yükümlülüğü altına girmektedirler. Bu kimselerin yükümlülüğü önceden de vardı; ancak onlardan talepte bulunabilmek için önce kat maliklerine başvurmak ve ondan sonra kiracıdan istemek gerekiyordu. Ancak şimdi “müşterek ve müteselsil sorumluluk” esası kabul edilmektedir (Aybay ve Sanal, 2010: 162). Kira sözleşmesi, hem kiraya verene hem de kiracı olmak üzere her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir (Ruhi, Ruhi,2016,11). Ancak kiracılar, kat malikine ödediği kira miktarıyla sorumlu olurlar.

Yasa koyucu, kiracının kat maliki ile birlikte olan zincirleme sorumluluğuna bir sınırlama getirmiş ve ona bir hak tanımıştır. Maddenin birinci fıkrasının son cümlesine göre; kiracının sorumluluğu, kat malikine veya kiraya verene ödemekle yükümlü bulunduğu aylık kira miktarı ile sınırlı olup kiracının yaptığı ödeme kira borcundan düşülecektir. Ancak bu madde uygulamada sorunlara yol açmaktadır. Anılan fıkra hükmüne uyularak ödeme istemi ile karşılaşan kiracı, eğer kira sözleşmesine göre bu giderlerden sorumlu değilse, kiraya veren ile olan ilişkisinde temerrüde düşeceği ve bu yüzden kira sözleşmesinin feshedileceği endişesi ile ödeme yapmaktan kaçınmaktadır (Germeç, 2010: 600).

Bu kanun maddesi ile yürürlükte bulunan çalışmayı ilgilendirecek kanunlar mülga edilmiş olup KMK 22. maddesinde yer alan ve mülga olan Medenî Kanun 807.madde yerine TMK 893’üncü maddesi gelmiş olduğu için, bu durum yer almıştır (ÖZMEN VE KIR: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, Haziran 2010, İstanbul, s.64).

Bu madde ile getirilen yenilik aslında zorunluluk arz etmiştir. Eski Medenî Kanun’un yerine, 4721 sayılı yeni Medenî Kanun’un 893. maddesi geçmiştir.

Nitekim bu değişim mahkemenin yargılama sonucu tespit ettiği ve borçtan imtina eden bağımsız bölüm sahibinin taşınmazına borcu kadar diğer kat maliki lehine kanuni ipotek tesis edilmesini hüküm altına almıştır.

#### **2.1.1.7. Müsaade Mecburiyeti**

Kat malikleri arasındaki komşuluk ilişkisinden doğan “katlanma” yükümünün bir türü olan müsaade mecburiyeti, 23. maddede düzenlenmiştir. Bağımsız bölümlerden birinde meydana gelen bir hasarın ya da arızanın giderilmesi için diğer bir bağımsız bölümden yararlanılması gerekiyorsa kat maliki buna izin vermek zorundadır. Bu izin, yapılacak işin

niteliğine göre, sadece oraya girişi ya da geçişi kapsayabileceği gibi, orada bir takım işlemlerin yapılmasına katlanmayı da kapsayabilir (Aybay ve Sanal, 2010: 166).

Deprem kuşağında kalan ülkemizde, yapıların olası bir depreme karşı sağlamlaştırılması ve mevcut yapıların güvenliği ile ilgili olarak gerekli görülen teknik inceleme ve çalışmaların yapılabilmesi için, her bağımsız bölüm maliki böyle bir inceleme yapılabilmesi için, kendi bağımsız bölümüne girilmesi gerektiğinde buna izin vermek zorundadır ve burada yapılacak çalışmalara katlanmak zorundadır.

Katlanmak yükümlülüğü sadece bağımsız bölümde değil eklenti, ortak yer ve tesislerde oluşan hasar ve bozuklukların onarılması gerektiğinde de söz konusu olur (Germeç, 2010: 618).

Madde yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gereken teknik incelemeleri ve bu konuda diğer bağımsız bölüme girmek gerektiğinde, ilgili bağımsız bölüm malikinin izin verme yükümlülüğünü düzenleyerek bu konuda çıkabilecek tartışmaları gidermeyi amaçlamaktadır (Özmen ve Kır, 2010: 65).

5711 sayılı yasa ile KMK'nin 23. maddesinin birinci fıkrasına eklenen “*yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler*” ibaresi ile, anataşınmazın bağımsız bölümlerinden birinde yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması zorunlu görülen teknik incelemeler ve çalışmalar sırasında, gerektiğinde, diğer bağımsız bölüm malikinin kendisine ait kısma girilmesine izin vermesi zorunluluğu getirilmiş, böylece yapılarda gerekli tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarının yapılabilmesine olanak sağlanmıştır (Germeç, 2010: 618).

Bu maddenin değiştirilmesiyle yapı güvenliği ön planda tutulmuş, yapıyı sağlamlaştırma ve güçlendirme çalışmalarına kolaylık sağlamış, bu da kat mülkiyeti uygulamasına güven sağlamıştır.

#### **2.1.1.8. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti**

Kat maliklerinin borçlarını düzenleyen maddelerin sonuncusu 25. maddedir. Burada belli koşullarla kat malikinin bağımsız bölümünün bedeli ödenmek suretiyle zorla elinden alınması söz konusudur. Kat mülkiyetini devir borcu KMK tarafından öngörülen



yükümlülüklerin kat maliki tarafından yerine getirilmeyerek kat malikleri arasındaki sosyal barışı tehdit etmesi halinde kanunda öngörölmüş en ağır yaptırımıdır.

Kanun tarafından kat maliklerine tanınan bu olanak kullanıldığında, kat maliki bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmekte, diğer kat malikleri söz konusu kat malikinın bağımsız bölümünü elde etme imkânı kazanmaktadır. Böylece yükümlülüklerini ihlal eden kat malikinın birlikte yaşam alanındaki sosyal barışı daha fazla bozması ve tehdit imkânı kalmamaktadır.

Kat mülkiyetinin devri mecburiyetinin koşulları şunlardır:

- *Kat maliki borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyecektir,*
- *Bu yüzden diğer kat maliklerinin hakları çiğnenmiş olacaktır,*
- *Bu durum hakları çiğnenen kat malikleri açısından çekilmez bir hal teşkil edecektir,*
- *İlk üç koşulun varlığına kat malikleri kurulunca karar verilecek, bağımsız bölümün devri için dava aşılması kararlaştırılacaktır,*
- *Kat malikleri kurulunun bu kararı üzerine kat malikleri dava açacaklardır.*

Bu davada, devri istenen bağımsız bölümün değerinin ödeneceği bildirilecek ve dava olumlu olarak sonuçlanırsa bu bedel ödenecektir. Davanın uzun sürmesi olasılığını göz önünde tutan yasa koyucu davanın açılma tarihindeki değer esas alınmasının davalı açısından sakıncalı olduğunu düşünerek, 5711 sayılı Yasa ile bu değer “*hükme en yakın değer*” olması gerektiğini kabul etmiştir (Aybay ve Sanal, 2010: 183).

KMK'nin 25. maddesinin 5711 sayılı Yasa'yla değişik ikinci fıkrası uyarınca, kat malikleri uygun biçimde toplanıp, ilgili kat malikinın yarattığı çekilmezlik halini görüşerek onun bağımsız bölümünün devri konusunda ana taşınmazdaki tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla karar almış olmadıkça, devir davası açılmaz. Ancak değişiklikten önce kat maliklerinin basit çoğunlukla karar vermeleri aranmaktaydı.

Diğer bir değişiklik de; kurulda gerekli çoğunluğun sağlanamaması durumunda, mahkemenin devri isteyen diğer kat maliklerinin talepleri yönünde karar verebilmesi için, kat maliklerinin devir bedelini üçer aylık vadeli hesaba yatırmaları ve makbuzunu ibraz etmeleridir. Ayrıca bu maddedeki dava hakkı da devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesinden itibaren 6 ay ve her halde dava hakkının doğumundan itibaren 5 yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi kalkarsa düşecektir (Germeç, 2010: 716).

Dava hakkının düşmesi hak düşürücü sürenin bitmesi veya sebebin konusuz kalması halinde söz konusu olur.

Bu madde de yapıla değişiklikle kat malikleri kurulunun alacağı karar basit çoğunluk yerine sayı ve arsa payı çoğunluğu getirmiştir. Buda hakkın kötüye kullanılmasını engellemektedir. Ayrıca malikleri devir yönünden zarara uğratmamaktadır. Bunun dışında hak düşürücü süreyi dava sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayacağı hükmünü getirmiştir. Nitekim dava konusu bağımsız bölümün dava tarihindeki değeri esas alınmamış, hüküm veya hükme yakın değerinin bağımsız bölüm malikine ödenmesi hükmünü getirmekle ihtilaflar yönünden son derece isabetli bir karar olmuştur.

#### **2.1.1.9. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları**

Kat Mülkiyeti Kanunu 26. maddesi, kat irtifakı sahiplerinin birbirine karşı olan borç ve yükümlülüklerini düzenlemektedir. 26. maddenin değişen ikinci fıkrası ile kat irtifakı sahiplerine çok ağır bir yaptırım getirilmiştir. Buna göre, kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yapılan uyarıya karşın, bu uyarının tebliği gününden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse, diğerlerinin istemi üzerine hâkim, onun arsa payını ve kat irtifakı hakkını, hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara devrine karar verecektir. Böylece o kat irtifakı sahibi, ana taşınmazdaki kat irtifakı birliğinden zorunlu olarak uzaklaştırılmış olacaktır. 5711 sayılı yasa ile yapılan değişiklikten önce “*hükme en yakın tarihteki*” değeri ifadesi yerine “*o zamanki*” ifadesi kullanılmaktaydı. “*Hükme en yakın tarihteki*” ifadesi ile belirsizlik giderilmek istenmiştir (Germeç, 2010: 716).

Hak sahiplerinden birinin kusuru yüzünden binanın yapılamayıp kat irtifakının düşmesi halinde uğranılan zararın giderilmesi 26. maddenin son fıkrasında düzenlenmiştir. Bu duruma kusuru ile sebep olan kat irtifakı sahibi diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararları

tazmin edecektir. Bu giderim yükümlülüğü bakımından genel hükümlerin uygulanması gerekir. Taraflar arasında irtifak hakkı kuruluşu dolayısıyla bir akdi ilişki mevcut olduğundan, tazminatla ilgili sorunlar da “sözleşme sorumluluğu” esasına göre çözülmelidir (Aybay ve Sanal, 2010: 188).

Bu maddede yapılan değişiklik ile üzerine düşen görevi tam ve gereği gibi yerine getirmeyen malikin payının diğer paydaşlara devrinin hangi oranda olacağını belirlenmesi konusundaki belirsizlik ortadan kaldırılmıştır. (ÖZMEN VE KIR: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunları, İstanbul, Haziran 2010, s.74)

KMK m.26’da yapılan bu değişiklik, kat maliklerinin borçlarını ve bu borçları ödememe halinde yapılacak yaptırımları düzenlemiştir. Kat malikinin bu borcunu ödemesi için kendisine noterden yapılan ihtar tarihinden itibaren 2 ay içerisinde ödememesi halinde diğer kat maliklerinin hâkime yazılı başvuruları halinde hâkim borçlu malikin arsa payını hükmün kurulduğu en yakın tarihteki değeri ile diğer paydaşlara devrine karar verir. Bu madde hak kaybını önlediği gibi madde metni de netleşmiştir.

#### **2.1.1.10. Kat Malikleri Kurulu**

KMK m. 29-32’de kat malikleri kurulu ile ilgili hükümler yer almaktadır. Bunlar toplantı zamanı, yeter sayı, oya katılma ve kararlara ilişkin maddelerdir. 29. maddede toplantı zamanı düzenlenmiştir. Bu maddenin birinci fıkrasına göre kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda toplanır. Yönetim planında toplantı tarihi gösterilmemişse kat malikleri kurulu her takvim yılının ilk ayı içinde toplanmalıdır. 29. maddenin birinci fıkrasına 5711 sayılı Yasa ile eklenen cümle ise, toplu yapılardaki kurulların en geç iki yılda bir yönetim planında gösterilen zamanlarda toplanmasını öngörmektedir. Eğer yönetim planında bir zaman belirtilmemişse ikinci takvim yılının ilk ayında toplantı yapılır (Germeç, 2010: 801).

Maddenin 3. fıkrası ise, hem olağan hem de olağanüstü toplantılar için getirilen bir değişikliktir. Buna göre yeter sayı sağlanamadığından toplantının ertelenmesi halinde ikinci toplantı için yeniden çağrı gerekmez; çünkü bu çağrı ilk toplantı için yapılanla birlikte yapılır. Böylece yeni çağrının gerektireceği masraf ve emekten tasarruf edilmiş olunur. İki toplantı arasındaki sürenin 7 günden az olamayacağı 5711 sayılı yasa ile maddeye getirilen yeniliktir

(Aybay ve Sanal, 2010: 204). Kat Mülkiyeti Kanunu 29. maddesinde yapılan bu değişikliğin gerekçesinde, birinci toplantıda yeterli sayıya varılmadığında iki toplantı arasında belirlenecek sürenin bilinmiyor oluşu vardır.

KMK m29'daki değişiklikler, toplu yapılar için kat maliki kurullarının toplanma zamanındaki zorluklardan dolayı, toplanma için uzun bir zaman diliminin kararlaştırılması yerinde bir karardır. Çünkü ilk toplantıya mazeretleri dolayısıyla katılmayan kat malikinin hak kaybı olasılığını aza indireceğini belirtmek doğru olsa gerek.

Kat Mülkiyeti Kanunu 30. maddesinde yapılan bu değişikliğin gerekçesinde ise, ilk toplantıda gerekli sayıya varılmadığında bir sonraki toplantının en son ne zaman gerçekleştirilmesi gerektiği hususuna değinilmiştir. (Özmen ve Kır: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, s.76)

KMK m.30'da ki değişiklik, “1. toplantıda yeter sayının herhangi bir nedenle toplanmaması halinde ikinci toplantı 15 gün sonra yapılır ve toplantıya katılanların salt çoğunluğunca karar verilir.” şeklinde olmakla birlikte, salt çoğunluk oylamada yarıdan bir fazla oranı ifade etmektedir. Ancak bilimsel alanda bu hususla ilgili görüşler ayrışmaktadır. Çiftli sayılarda yarıdan bir fazla aynı sayıyı, tekli sayılarda ise farklı rakamlar ortaya çıkarmaktadır. Kanaatimce yapılan salt çoğunluk tanımı yarıdan fazla olarak anlaşılması daha isabetli olacaktır.

#### **2.1.1.11. Oya Katılma**

KMK'nin oya katılmayı düzenleyen 31. maddesine göre her kat maliki, arsa payına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahiptir. Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kimse her bağımsız bölüm için bir oy kullanabilir. Ancak kaç bölümü olursa olsun, kullanabileceği oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz. Kat maliki kendisini ilgilendiren bir kararın alınmasında oy kullanamaz. 5711 sayılı yasa ile KMK m.31/son fıkrada 2 cümle değiştirilmiş ve anılan fıkraya 3. cümle eklenmiştir.

5711 sayılı Kanun ile değişen m.31 aşığıdaki gibidir:

*“Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. Ana gayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız*

*bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.*

*Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder. Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.*

**(Değişik son fıkra: 14/11/2007-5711/16 md.)** *Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.”*

31. maddenin 5711 sayılı Yasa’yla değişik son fıkrası, kat maliklerinin oylarını yetkili vekil eliyle de kullanabileceklerini hükme bağlamıştır. Buna göre bir kişi, ana taşınmazdaki toplam oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak kat mülkiyetine tabi kırk ve daha az sayıdaki bağımsız bölümlü taşınmazlarda bir kişi en fazla iki kişiye vekalet edebilir (Germeç, 2010: 821).

Değişiklikten önce tek başına bir vekil, üçte birden fazla sayıda kat maliklerinin oyunu yetkilendirme ile kullanamıyordu; aynı şekilde, kat maliki sahip olduğu bağımsız bölümlerin sayısı itibariyle üçte birden fazla oy hakkı kullanma hakkına sahip bulunmamaktaydı. Yeni düzenleme ile kat maliki kendisi oy kullanırken üçte bir kısıtlamasına bağlı olarak oy kullanabilecekken, yetkili vekil ataması halinde %5 sınırına takılacaktır. Kat maliki bütün oyların 1/3’ü kadar oy kullanabilecekken, vekil tayin etmesi halinde bütün oyların 1/20’si kadar oy kullanabilecektir (Özmen ve Kır, 2010: 83).

KMK m32’deki değişiklikle, bağımsız bölüm malikinin oy hakkını düzenlemiş, eski hükümde kişi vekil sıfatıyla oy sayısının 1/3’ünü oyunu kullanabiliyorken; yeni hükümde, bu vekaleten oy kullanma sayısı %5’e indirilmesi son derece isabetli olmuştur. Eski hükümde bir malikin oyların 1/3’ünü kullanması son derece yanlıştır. Çünkü 90 kat malikinin 1/3’ü 30’dur. Yani bir kişi 30 kişinin beyanını temsil etmesinin ne kadar doğru olabileceğinin sorgulanması gerekmektedir.

### 2.1.1.12. Hâkimin Müdahalesini Talep ve İptal Davaları

Kat mülkiyeti ilişkisi içinde bulunanların, bu ilişki dolayısıyla meydana gelecek ihtilaflarda yargı yoluna başvurmaları gerekebilir. KMK m.33'te bununla ilgili "özel" bir düzenleme getirilmiştir. Hem başvuru bakımından hem de karar yönünden bu madde ile kurulması amaçlanan mekanizma, sıradan bir dava yolundan farklı olarak düşünülmüştür (Aybay ve Sanal, 2010: 219).

Kat malikleri kurulu kararlarının yokluk ve mutlak butlan ile hükümsüzlüğüne ilişkin talepler, KMK 33. maddenin eski metninde "*hâkimin müdahalesini talep*" başlığı altında düzenlenmişti. 5711 sayılı Kanun değişikliği ile farklı düzenlemeye tabi iki dava olarak çıkmaktadır. Eski metinde yer alan kat malikleri kurulu kararları aleyhine, karara razı olmayan kat maliki veya kat maliklerinin açacağı hâkimin müdahalesi davası 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucu "*iptal davası*" adını almıştır. Buna karşılık, eski metinde de yer alan kat maliki veya maliklerinin açacağı "*hâkimin müdahalesi davası*" ise varlığını aynen korumaktadır (Özmen ve Kır, 2010: 89).

Bu madde ile; kat maliki kurullarının kararlarına karşı iptal davası açılabilmesi için süre bakımından bir sınır konulmuş, maddenin son fıkrasında yapılan değişiklik ile de burada öngörülen para cezası idari para cezası olarak nitelendirilerek miktarı günün ekonomik koşullarına göre belirlenmiştir (Germeç, 2010: 841).

Değişikliğe göre; toplantıya katılarak karşı oy kullanan kat maliki, toplantı tarihinden itibaren 1 ay içinde; toplantıya katılmayan kat maliki her halükarda kararın alınmasından itibaren 6 ay içinde olmak koşulu ile kararı öğrendikten itibaren 1 ay içerisinde kurul kararları aleyhine dava açabilecektir. Kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz (Oğuzman ve diğerleri, 2009: 561).

KMK m.33'te yapılan bu değişiklikte, eski hükümde zarar gören malik hâkimin müdahalesini isteyeceği ancak dava için süre belirtilmemiştir. Yeni değişiklikte hâkimin müdahalesi ve iptal davası süreleri belirlenmiştir. Bu değişiklikler maddenin yeni haliyle uyumluluk sağlamıştır.

### **2.1.1.13. Yönetici**

KMK madde 34'te "yönetici" kavramı düzenlenmiştir. 34. maddenin 5711 sayılı Yasa'yla değişik son fıkrası, yöneticiye görev yüklemektedir. Bu hükme göre; yöneticinin ad ve soyadları ile iş ve ev adreslerinin ana taşınmazın kapısı yanına veya girişte kolayca görülebilecek bir yere çerçeve içinde asılması zorunludur. Asılacak bu panoda telefon numarasının da bulunmasında yarar vardır. Çünkü bu bilgilerin asılmasından amaç, yöneticiye kolay ve çabuk ulaşılmasını, özellikle ana taşınmazla ilgili dış ve iç sorunların gecikmesiz kendisine iletilmesini kolaylaştırmaktır (Germeç, 2010: 955).

5711 sayılı Kanun ile değişen m.34/son aşağıdaki gibidir:

*“(Değişik son fıkra: 14/11/2007-5711/18 md.) Yöneticinin, ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirası'ndan iki yüz elli Türk Lirası'na kadar idarî para cezası verilir.”*

Eski metinde sadece "para cezası" tabiri kullanılmaktayken, yeni metinle "idari para cezası" şeklinde değiştirilmiştir.

Değişikliğin amacı; kurul kararlarına karşı açılan kararın iptali istemli davalarda tüm kat maliklerini değil de yöneticiyi davalı göstermektir. Böylece bu tarz davalardaki hasım problemi de çözülmüş olur. (Özmen ve Kır, 2010: 106).

KMK m.34'te yapılan bu değişiklik, yöneticinin ad soy ad ve adresinin ana taşınmazın kapısı veya kapı girişinde herkesin görebileceği asılması mecburiyeti son derece isabetlidir. Buna aykırı davrananlara, hem yönetici hem de yönetim kurulu üyelerinin her birine, günümüz parasıyla 50 TL'den 250 TL'ye kadar Kabahatler Kanunu'na göre idari para cezası verilir, şeklinde olması verilen idari para cezasını Kabahatler Kanunu'na uyumlu hale getirmiştir.

### **2.1.1.14. Kat Mülkiyetine İlişkin Davalarda Hasım Gösterilmesi**

Yeni düzenlemeden önce kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılacak davalarda, tüm maliklerin hasım gösterilmesi zorunluydu. Aksi takdirde, dava usulden reddedilmekte idi. Bu

nedenle uygulamada çok sayıda kişinin davada hasım gösterilmesi hem fazla masraflıydı hem de davanın yavaşlamasına sebep olmaktadır. Ancak 5711 sayılı Kanun ile 38. maddeye yeni bir fıkra eklenmiştir. Buna hükme göre; kat malikleri kurulu kararlarına karşılık açılacak davalarda, tüm maliklerin hasım gösterilmesi zorunluluğu ortadan kaldırılmaktadır. Tüzel kişiliğe sahipmiş gibi bu davaların yöneticiye karşı açılması öngörülmektedir. Bu hüküm ile uygulamada çok sayıda kişinin davada hasım gösterilmesi mecburiyetinden doğan ve davanın yavaşlamasına sebep olan güçlüklerin önüne geçilmek istenmektedir (Yıldırım, 2011: 76).

Değişiklikten sonra, kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davalarında yöneticinin pasif taraf ehliyeti “toplu yapı” kurumları da kapsama alınarak; blok kat malikleri kurulu kararlarına karşı blok yöneticisine, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye karşı açılabilir. Yöneticiye genel kurul kararlarına karşı açılan iptal davalarında, pasif taraf ehliyeti verilerek ve davadan diğer kat maliklerini haberdar etmeleri istenerek yöneticiye görev ve sorumluluk yüklenmektedir. Bu düzenleme ile iptal davalarına işlerlik kazandırılması amaçlanmaktadır (Yıldırım, 2011: 77).

38. maddeye 5711 sayılı Yasa’yla eklenen fıkra uyarınca yönetici, kurul kararının iptaline ilişkin davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurmak zorundadır. Maddede davanın nasıl duyurulacağına ilişkin bir açıklamaya yer verilmemişse de kat maliklerine tek tek tebligat yapmak masraflı ve külfetli olduğundan, 7201 sayılı Tebligat Yasası ve Tüzüğü Hükümleri ve Yasa’nın Ek. 1. maddesinde sayılan tebligat yollarından anataşınmazın kapısına ilan asılması yoluyla tebligat yapılmalıdır (Germeç, 2010: 1022).

Eklenen bu değişiklikle, görülen yargılamada kat malikinin adil yargılanma hakkı çerçevesinde kendini savunma imkânının tamamen ortadan kalktığı söylenemez. İptal kararına karşı açılan davanın varlığı bilgisine sahip her kat maliki davacı veya davalı sıfatına ehil olabilir. KMK 38. maddeye getirilen yenilik, yöneticinin davayı duyurma zorunluluğuna ilişkindir.

Bu maddeyle, yöneticinin sorumluluğu artırılmış yönetici kat maliklerinin vekili gibi sorumlu tutulmuştur. Bu husus kat maliki kurulunca alınan kararların iptaline yönelik açılacak davaları olumlu yönde etkileyecek ve taraf teşkilini kolaylaştırmakla kalmayacak, yargılama



da basitleşecek ve yargılamaya hız katacaktır. Bu değişiklik yöneticiye dava takip etme ve kat maliklerinin vekil olarak yetkilendirilmesi son derece olumludur.

#### **2.1.1.15. Ana Yapının Harap Olması Hali**

KMK'nin 47. maddesinin 4. fıkrasında, 5711 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik ile; ana yapının harap olması halinde yeniden yaptırılıp yaptırılmayacağına ilişkin 6 ay içinde yazılı bildirimde bulunmayanların olumsuz kanaatte olduklarının kabul edileceği, bu kat maliklerine ait arsa paylarının yeniden yapılmasını isteyenlere öncelikle devredileceği, hüküm altına alınmıştır.

Yine 48. maddeye göre; ana gayrimenkulün veya bir kısmının yok olması harap olması nedeniyle yönetici bu durumu tapu dairesine bildirmek zorundadır. Yönetici olmaması halinde kat maliki de yönetici gibi sorumludur. Hazine olabilecek zarardan sorumlu değildir. ( İmamoğlu 2007:228)

Bağımsız bölümü yaptırmamanın yaptırımı kat mülkiyetinin zorunlu devridir. Değişiklikten önce de bu hüküm mevcutken bu değişiklik ile bağımsız bölümünü yaptırmak istemeyenlerin bağımsız bölümlerinin devrinin o bağımsız bölümün arsa payları “değeri” karşılığında yapılması kabul edilmiştir. Değişiklikle maddeye “değeri karşılığı” ifadesi getirilmemiştir. Ancak KMK m.25'teki esasların kıyasen uygulanması gerekmektedir. Çünkü bu konuda bir davadan söz edilmese de sonuç olarak KMK m.25'e dayalı bir ilamla mülkiyetin devri yolunda bir karar alınacağı açıktır (Özmen ve Kır, 2010: 113).

KMK m.47'de yapılan değişiklik ile, ana yapının harap olması halinde ya da birkaç tane bağımsız bölümünün harap olması halinde maliklerin talep ve dava haklarını düzenlemesi yönünden uygulamadaki tereddütlere son vermesi yönünden isabetlidir.

#### **2.1.1.16. Özel Kanuna Göre Ortaklaştırma Halinde Kat Mülkiyetinin Durumu**

Bu madde, İmar Kanunu'na göre birden çok parsel ortaklaştırılmış olup da ortaklaştırılan taşınmazlar arasında kat mülkiyetine tabi taşınmaz varsa, ortaklaştırma sonucu oluşan taşınmazdaki ortaklığın ne yolla giderilebileceğini ve böyle bir durumda yapılacak işlemleri ayrıntılı bir biçimde düzenlemektedir. Maddenin başlığında “özel kanunlara göre” denilmiş ise de birinci fıkrada salt İmar Kanunu'ndan söz etmektedir. Dolayısıyla bu

maddenin uygulama alanının İmar Kanunu hükümleri uyarınca ortaklaştırılan taşınmazlarla sınırlı tutulduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Başka bir deyişle, İmar mevzuatına göre ortaklaştırılan taşınmazlar içinde kat mülkiyetine tabi taşınmaz varsa, bu maddenin uygulanması gündeme gelecektir (Germeç, 2010: 1179).

KMK m.54'te yapılan değişiklikle, ortaklaştırmaya güncellik sağlamıştır. 1. fıkrada imar değişikliklerinde yapılan değişiklikler dikkate alınmış. 2. fıkrada ise yapılan değişiklik ortaklaştırmadan önceki değerlerin güncelleştirilmesi ve hükme en yakın değer olarak tespit edilmesi yönünde yapılan bu değişiklik mağduriyetleri de ortadan kaldıracaktır.

### **2.1.2. 5711 Sayılı Yasa ile Getirilen Toplu Yapılar ile İlgili Yenilikler**

Kat Mülkiyeti Kanunu'na 5711 sayılı Kanun ile, "9.kısım" olarak eklenen hükümler, "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlığını taşımaktadır. Bu bölümdeki düzenlemenin konusu site ya da benzeri adlarla oluşturulan yapı bloklarında ortaya çıkan ilişkiler ve bunlardan doğan sorunlardır (Aybay ve Hatemi, 2010: 237).

Bu tür yapılaşmalar, 5711 sayılı Kanun'un çıktığı tarihten çok önceki tarihlerde başlamış olmakla birlikte bu konuda ortaya çıkan ihtiyaçları karşılayacak özel bir düzenleme bulunmamaktaydı. 1984 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen "Ek madde 3" hükmü çok yetersiz kalmaktaydı. Bu nedenle 1990'ların başından itibaren toplu tapılardan doğan sorunları çözecek kapsamlı düzenleme girişimleri 634 sayılı KMK'de, ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar dolayısıyla birçok maddede değişiklik yapan yasa hazırlanırken, bu madde değişikliklerinin sonuna, sözü edilen "Toplu Yapılar" başlıklı "9. Bölüm" de eklenmiştir. Böylece, toplu yapılardan kaynaklanan birçok sorunun çözümünü sağlayabilecek yeni bir kat tasarrufu sistemi oluşturulmuştur (Aybay ve Hatemi, 2010: 237).

Bu maddedeki değişiklik, toplu yapı kavramını geliştirerek birçok soruna çözüm getirmiştir. Ayrıca toplu yapı tasarruf sistemini geliştirerek birçok sorunun çözümünü kolaylaştırmıştır. 5711 sayılı Yasa'dan önceki hükümde mevcut uyuşmazlıklar sorun olmaktaydı. Eski hükümde sorunun çözümüne yönelik herhangi bir çözüm bulunmamaktaydı. Ancak çözüm amaçlı getirilen yeniliklerle, geçmişe yönelik leh ve aleyhte bir kararın uygulanıp uygulanmayacağı kanun metninde açıkça belirtilmemiştir. Kanımca, eski hükme

yeni hükmün uygulanmaması gerekmektedir. Çünkü eski madde de belirtilen şartlar bu doğrultuydu.

### **2.1.2.1. Toplu Yapı Kavramı**

634 sayılı KMK'nin 66. maddesine göre:

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

*Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.*

*Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.”*

Yukarıda açıklandığı üzere KMK “9.Bölüm”ün ilk maddesi 66. madde olup bu maddenin ilk fıkrasında toplu yapı açık ve anlaşılır bir biçimde tanımlanmıştır. İkinci fıkrada ise, toplu yapı kapsamındaki parsellerin komşu olmalarının şart olduğu belirtilmiştir. Arada başka parseller olmadıktan sonra parseller arasında imar planına göre kamuya ayrılmış yerler olması, bu şartın oluşmasına engel değildir. İkinci fıkranın son cümlesine göre ise, toplu yapı kapsamındaki arsalar arasında bağlantı kurulması gerektiğine değinilmiştir. Bunu nasıl olacağına dair yasada bir açıklama yoktur. Bu durumda olması gereken, her parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaraları da gösterilerek işlenmesidir (Germeç, 2010: 1222).

Yukarıdaki paragrafta geçen imar parselini tanımlarken, imar adası içerisindeki kadastral parsellerin imar kanunu plan ve yönetmeliklerinde belirtilen düzenlemelere göre

düzenlenmiş parseldir. Bu tür parsellerde imarın bütün kıstasları uygulanan DOP oranı kesilmiş, yola cepheleri ve kat adetleri belirtilmiş parsellerdir.

5711 sayılı Kanun'un değişikliğine yönelik KMK'ye eklenen 66. madde ve devamı hükümleri gereğince, toplu yapılara özgü bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre birden fazla imar parseli üzerinde onaylı bir yapıyı ifade etmektedir. Burada düşünülmesi gereken tanım şu olmalıdır: Birbirine bitişik veya komşu olması gerekir yaklaşım tarzı aynı zamanda bitişikten kasıt birbirine değen ortak noktası ve ortak doğrusu olan parselden oluşmakta, komşu parsel ise ortak kullanıma ayrılan yerler yönünden birbiriyle ilişkisi olan birden çok yapıyı ifade etmektedir. (Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, İstanbul, 2011: s.73).

Toplu yapıyı oluşturan her bağımsız bölüm için, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa oluşturulup, bu sayfada bağımsız bölümlerin hangi imar parselinde yer aldığı belirtildiğinden ayrıca toplu yapı yönetim planları ve bu planda yapılacak değişiklikler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterildiğinden toplu yapıyı oluşturan imar parselleri üzerinde bu belirtilenlere ek olarak her bir parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaralarının gösterilerek işlenmesine gerek yoktur (Öktem, 2010: 26).

Kanun koyucu 66. maddenin 3. fıkrası ile, toplu yapı kapsamındaki tüm yapıların tamamlanmasının zaman alacağını düşünerek, tamamlanmış yapılardaki bağımsız bölüm maliklerinin bir an önce kat mülkiyetine geçebilmeleri için toplu yapı kapsamında kalıp kat irtifakı kurulmuş yapıların tamamlandıkça kat mülkiyetine geçebilmelerine olanak tanımıştır (Germeç, 2010: 1223).

KMK'nin 5711 sayılı Kanun ile değişik 10. maddesinin hükmünde, "Birbirine bitişik olan aynı cinsteki birden çok bağımsız bölümün ekonomik bütünlüğü içeren birden fazla kat veya bağımsız bölümün tek bağımsız bölüm olarak tecil edileceği" hükmü getirilmiş ve bu hususla ilgili değişiklik projesi ve buna dair iskân ruhsatının tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi zorunlu kılınmıştır. (Kesimoğlu, Güvenç, Koz, Aslantaş, Taşkiran, Kafadar, Matrak, Irmak, Emre 2014: 255).

Toplu yapılardan söz edebilmek için birden çok yapı olmalı, bu yapılar bir veya birden çok imar parseli üzerinde inşa edilmeli, yapılar onaylı yerleşim planına göre yapılmış ve yapılacak olmalı; bu yapılar alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı olmalıdır. Kısacası toplu yapılara ait gerek alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi birbiriyle bağlantılı olacak, buldukları parsellere ve onların yönetiminin bireysel iradelerine tabi olmayacaklardı (Öktem, 2010: 79).

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'te; toplu yapılarda, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgeler ve tapuda yapılacak işlem ve esaslar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Toplu yapılarda kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine ilişkin düzenlemeler getiren Yönetmelik, KMK'nin bu konudaki hükümleri ile paralel bir şekilde hazırlanmıştır (Öktem, 2010: 79).

Yapılan değişikliğin gerekçesi; toplu yapının kat mülkiyeti sistemine geçildiği zaman ferdi olarak değil bütün olarak işlem göreceği ve bunun yanında toplu yapının kapsam olarak belirtilme arzusu etken olmuştur. (Özmen ve Kır: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, Haziran 2010, İstanbul, S.120)

#### **2.1.2.2. Toplu Yapılarda Ortak Yerler**

634 sayılı KMK'nin 67. maddesine göre:

*“Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.*

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

Maddenin birinci fıkrasında, toplu yapı kapsamındaki bir parselin veya parsellerin bütünüyle, bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına

özgülenmesiyle o bağımsız bölümlerin ortak yeri olacağı; ikinci fıkrada da toplu yapı kapsamındaki birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin, özgüledikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı hükme bağlanmıştır.

KMK m.67'nin "Ortak Yerler" başlığını taşıyan ilk fıkrası, toplu yapıyı birden fazla parsel üzerine yapılmış yapılardan söz ederek; ancak bu parsellerden sadece bir tanesinin tahsis edildiği şekli düzenlemiştir. Zira; x,y,z, parsellerinin farklı parseller olduğunu kabul edersek, x ve y parsellerinde toplu yapı yapılmış z parselinde ise toplu yapı bulunmamaktadır. X ve Y toplu yapılarına tahsis edilmiş ortak yerler olduğu durumlarda Z parselini tapu kütüğündeki malikanesine X ve Y parsellerine tahsis edilen yerlere ortak olur. Maddenin ikinci fıkrasında ise birden çok yapıya ait ortak tesisli parsel veya yapıya bakılmaksızın özgüledikleri bağımsız bölümün ortak yeri sayılması gibi negatif bir durum ortaya çıkarmaktadır. Kanunun bu maddesinde çıkan sonuç Eşya Hukuku'nda olduğu gibi bütünleyici parça ve asıl şey arasındaki bağ göz önünde bulundurulmamış, aksine göz ardı edilmiştir. Yine ortak tesislerin hiç tahsis olmadığı hallerde ne yapılacağı kanunda belirtilmemiştir. Kanımca tahsis olunmayan tesisler üzerinde buldukları parsel ve binaya özgülenmelidir. (Bağcı, 2013,12 vd).

Burada önemli olan, ortak kullanma ve yararlanmaya özgülenmiş olan parselin ya da parsellerin malik hanesine özgüledikleri parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaralarının gösterilerek tapu siciline yazılmasıdır. Yasa koyucu böylelikle kişiye değil eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurmuştur. Bağımsız bölüm başkasına devredilse, kiralansa ya da devredilse dahi o bağımsız bölümün ortak yerlerdeki kullanma ve yararlanma hakkı da kendiliğinden devredilmiş olur (Germeç, 2010: 1225).

Maddenin ikinci fıkrasında, bir parselin bütün olarak değil, üzerindeki bir yapıdaki veya alandaki ortak sosyal veya alt yapı tesislerinin, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı öngörülmüştür. Örneğin bir parselde ortak bir havuz varsa, bu saha hangi parsellerdeki bağımsız bölümlerin istifadesine tahsis edilmişse, yalnız havuzun bulunduğu parseldeki bağımsız bölüm malikleri değil, diğer parseldekiler de bundan yararlanırlar (Aybay ve Sanal, 2010: 315).

Sonuç olarak, maddeye yapılan ilavenin gerekçesi olarak; toplu yapı bakımından toplu yapı bakımından ve bu kapsamdaki bağımsız alanları beraber kullanma ve yararlanmaya

özgülenmiş kısımların mülkiyeti ortak yerler açıklaması yapılarak sağlam bir zemine oturtulmuştur. Böylece söz konusu bir devirle malikin değişmesi halinde ortak yerlerin bundan etkilenmesi bertaraf edilmiştir. (Özmen ve Kır: 2010, 143)

Toplu yapılar içerisinde yer alan ortak yerlerin belirlenmesi 3 şekilde yapılabilmektedir: Bu belirleme tapu sicilindeki kayıt ile vaziyet planı ve projelerinde yapılan düzenleme ile veya yönetim planında yapılan düzenleme ile yapılır.

### **2.1.2.3. Vaziyet Planı Ve Projeleri**

634 sayılı KMK'nın 68. maddesine göre:

*“Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.*

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

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

Vaziyet planı toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerde, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan, parsellerin tümü üzerindeki yapıların ve ortak nitelikteki yer ve tesislerin tümünün yerleşimini ve konumlarını gösteren, imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış bir plandır (Öktem, 2010: 61).

68. maddenin birinci fıkrası uyarınca, toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve biçimleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde bir bütün olarak imar planı hükümlerine göre hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış olan vaziyet planında ve projelerde belirtilmesi gerekir.

Bu fıkrada sözü edilen projeler ise, toplu yapı kapsamında bulunan parsellerden her birinin üzerindeki yapı veya yapıların dış cephelerini ve iç bölmelerini, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçülerini, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa paylarını ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanını açıkça gösteren projelerdir ve bu projeler de kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulurken tapuya ibraz edilmek zorundadır (Germeç, 2010: 1227).

KMK'nin 68. maddesinin 2. fıkrasına göre; toplu yapı kapsamındaki imar parselleri arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı bu konuda yetkili kamu kurumu ile karşılıklı anlaşma sağlanması halinde kamunun kullanımını kısıtlamamak koşuluyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir. Hükümde amaçlanan, kamu hizmetine özgülenmiş kamu taşınmazlarından, toplu yapı kat maliklerinin kullanımı ve yararlanmasının kolaylaştırılması; ancak bu uygulama ile kamu kullanımının engellenmemesidir (Özmen ve Kır, 2010: 173).

Bu değişikliğin amacı, toplu yapı tarzında olan taşınmazlarda konu, ortak cinsteki alan, tesis ve hepsinin kullanma gaye ve biçimlerinin kanunda belirtilen kurumlar tarafından tasdiklenmiş imar planına uygun biçimlendirilen vaziyet plan ve projelerin toplu yapılarla alakalı maddelerin pratiğe aktarılması hususunda başlangıç noktası oluşturacaktır. Kamuya tahsis edilmiş alanların onarılması, aktif hale getirilmesi, ilgili kurumuyla anlaşmaya varılması durumunda kamu yararı korunuyorsa, toplu yapı yönetime bırakılır. ( Özmen ve Kır: 2010,158)

#### **2.1.2.4. Toplu Yapılarda Yönetim Planı ve Değiştirilmesi**

634 sayılı KMK'nın 70. maddesine göre:

*“Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.*

*Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir”.*



Toplu yapılarda da, genel hükümlerde olduğu gibi, sistemin bir tür anayasası yerine geçmek üzere yönetim planı vardır. Bu belge olmadan kat mülkiyeti rejimi kurulamaz. Toplu yapılarda bu kapsamdaki yapı ve yerlerin tamamını içeren “*bir tek yönetim planı*” yapılır. Bu belge bütün kat maliklerini bağlar. Bunun değiştirilebilmesi için, tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu gereklidir (Aybay ve Hatemi, 2010: 241).

5711 sayılı Yasa yürürlüğe girmeden önceki dönemde, KMK’de yukarıdaki gibi açık bir hüküm olmadığından, bir parsel üzerinde birden çok bloğun bulunması durumunda, uygulamada sık olmamakla birlikte bazen her bir blok kendi yönetimine özgü ayrı bir yönetim planı düzenlemekte, bu nedenle de ana taşınmazın yönetiminde kat malikleri arasında bir takım çekişmeler ve anlaşmazlıklar yaşanmakta, bu anlaşmazlıklar Yargıtay kararları ile çözümlenmeye çalışılmaktaydı. Kanun’un 70. maddesi “*toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir*” hükmü ile konuya açıklık getirmiştir (Germeç, 2010: 1236).

Toplu yapı yönetim planı, ya toplu yapı kat malikleri kurulunca ya da hâkimin müdahalesi ile değiştirilir. 70. madde uyarınca, yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu gerekmektedir.

Yönetim planı değişikliğine karşı çıkanların bu konuda mahkemeye başvurmaları olanaklıdır. Hâkim, bu değişikliğe karşı yapılan itirazı bu yasa ve diğer yasaların ilgili hükümlerine göre inceleyip değerlendirerek adil bir sonuca varacaktır.

Değiştirilmesi istenen ancak bunun için gerekli yasal çoğunluğu bulamayan yönetim planı, hükmü yasaya aykırı olmadıkça, hâkimin müdahalesiyle değiştirilemez. Talep konusunda her bir kat maliki yetkilidir. Tek bir kat maliki dahi yöneticiyi hasım göstererek toplu yapı yönetim planının adil olmadığı tezini ileri sürebilecektir. Burada adil olmaktan söz edilmesinin sebebi KMK m.33 hükmünün hâkimin hakkaniyete dayalı müdahalesini dahi kabul etmesidir (Özmen ve Kır, 2010: 208).

KMK madde 70 hükmüyle, toplu yapı temsilciler kurulunun yönetim planını değiştirme konulu gündemle toplanarak, temsil ettikleri oyun 4/5 çoğunluğu ile karar alabileceği düzenlenmiştir. Yönetim planına konan hüküm ile toplu yapı yönetimi için

oluşturulan bir organın varlığı halinde; yönetim planı, nitelikli çoğunluk oluşturan 4/5 oranı korunarak, bu organ tarafından değiştirilebilecektir.

Toplu yapının yönetimi için kat malikleri kurulu dışında temsilciler kurulu oluşturulması halinde, 4/5 çoğunluğun hesaplanmasında getirilen kural açıktır. Her üye temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir (Özmen ve Kır, 2010: 209).

#### **2.1.2.5. Toplu Yapıların Organları ve Yönetimi (Madde 69)**

634 sayılı KMK'nin 69. maddesine göre:

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

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

*Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve*

*yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.”*

İlgili maddenin ilk fıkrasında, blok yapılardan ve ana yapıdan bahsedilmiştir. Burada öncelikle açıklığa kavuşturulması gereken husus; kanun koyucunun belirttiği “*blok yapı*” ve “*ana yapı*” kavramlarının ne anlama geldiğidir. Zira Kanun koyucunun bahsettiği “*blok yapı*”, “*bağımsız yapı*” olarak değerlendirilmemelidir.

69. maddede bahsedilen “*ana yapı*” kavramı ise, KMK’deki gerçek anlamı ile kullanılmamaktadır. Zira KMK m.2 uyarınca “*ana yapı*”; kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmını teşkil eder. Dolayısıyla, ana gayrimenkul üzerinde bulunan bütün yapılara değil, bunlardan sadece en önemli durumda bulunanına “*ana yapı*” ismi verilmektedir. Örneğin, bir taşınmaz içinde bir apartman ve etrafında havuz, kömürlük ve garaj bulursa, sadece bu apartmana ana yapı denecektir.

Ana yapının tek bir bina olması şart değildir. Bir parsel üzerinde birden fazla olan yapılar söz konusu olduğunda, bu yapıların her biri ana yapı niteliğindedir. Ana yapının tümü kâgır olmalıdır. Dolayısıyla, Kanun koyucunun 69. maddede “*ana yapı*” terimini kullanmakla bahsetmek istediği durum, bağımsız bölüm ile karıştırılmamalıdır (Aybay ve Sanal, 2010: 318).

Ayrıca maddenin ilk fıkrasında; “*blok kat malikleri kurulundan* ve “*kat malikleri kurulundan*” bahsedilmektedir. Blok kat malikleri kurulu; kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin oluşturdukları kuruldur. Kanunun gerekçesinde bir bloğa ilişkin sorun, bloğun asansörü, çatısı olarak örneklendirilmiştir. Maddede bahsi geçen “*kat malikleri kurulu*” ise, ilk cümleden farklı olarak, blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok niteliğinde olan yapıların

oluşturdukları toplu yapılara ilişkin ortak yerlerdeki sorunları ve blok niteliğinde olmayan yapıların kendi sorunlarını çözüme bağlamaya çalışır (Özmen ve Kır, 2010: 181).

Maddenin ikinci fıkrasına incelendiğinde; birden fazla parselde yayılan toplu yapıların ortak yerlerine ilişkin ortaya çıkan sorunların nasıl çözüme kavuşturulacağı düzenlenmiştir. Adanın tamamında yer alan bağımsız bölüm maliklerinin hepsinin yer aldığı ada kat ortak yerlerine ilişkin yerlerinde, yetkili olduğunu söyleyen Kanun koyucu, ada kat malikleri kurulunun bu yetkiyi, yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna devredebileceğini belirtir.

Maddenin devamında ise, ada temsilciler kurulunun; blok niteliğinde olan yapılarda her blokta yer alan bütün bağımsız bölüm maliklerinin seçtiği blok yöneticilerinden ve blok niteliğinde olmayan yapılarda her bağımsız bölüm maliklerinin seçtiği temsilcilerden oluşacağı belirtilmektedir. Fıkranın sonunda; ada temsilciler kurulu hakkındaki esasların yönetim planında gösterileceği ve yönetici ve temsilci niteliğindeki insanların yönettikleri veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları, hususları, emredici olarak hükme bağlanmıştır (Özmen ve Kır, 2010: 181).

69. maddenin 3. fıkrası ise, “*toplu yapı kat malikleri kurulu*”ndan bahsetmektedir. Söz konusu fıkra, kanun koyucunun çözüme bağlamaya çalıştığı husus, birden çok adada yer alan toplu yapılara ilişkin sorunlardır. Birden çok adanın ve bu adalara yayılan toplu yapıların söz konusu olduğu durumlarda; bunların ortak yapı, yer ve tesislerine ilişkin sorunları, toplu yapı kapsamında yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu “*toplu yapı kat malikleri kurulu*”nun çözüme kavuşturacağı, hükme bağlanmıştır (Öktem, 2010: 87).

Toplu yapı kat malikleri kurulu bu yetkiyi, ada kat malikleri kurulunda olduğu gibi, toplu yapı temsilciler kuruluna verebilir. Toplu yapı temsilciler kurulu, blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapılarda temsilcilerden oluşmaktadır.

Kanunda birden çok kurulun bulunması, yönetimde merkeziyetçilik ve sıkı bir eşgüdüm sağlanmasını pratik bakımdan daha isabetli hale getirdiği söylenebilir. Böylece, daha çabuk karar alınması sağlanacak ve problemler bölünerek çözüme kavuşacaktır. Aksi halde, yalnızca bir parseldeki sorun için “*toplu yapı kat malikleri kurulu*”nun toplanması gerekecektir.

### **2.1.2.6. Toplu Yapılarda Yönetici Ve Denetçi Atama (Madde 71)**

634 sayılı KMK'nin 71. maddesine göre:

*“Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.*

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

Toplu yapı kapsamındaki yüzlerce kat malikinin, yasanın kendilerine tanıdığı yönetim yetkisini doğrudan kullanıp yönetimle ilgili tüm iş ve işlemleri doğrudan kendilerinin yapmaları ve bunları denetlemeleri zor ve hatta olanaksız bulunduğundan, bu görevler, kat maliklerinin kendilerini temsilen yasa ve yönetim planı hükümleri uyarınca seçecekleri yönetici ve denetçiler tarafından yerine getirilecektir.

KMK m.71, bu hususu yani yönetici ve denetçi atanmasını düzenleyen bir maddedir. İlgili madde sadece yönetici ve denetçi atanması yöntemine yer vermiş, yönetici ve denetçilerin görev ve sorumlulukları ile görev süreleri konusunda bir düzenleme getirmemiştir. Bu durumda 74. madde hükmü göz önünde tutularak, sözü edilen konularda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan ilgili hükümler aynen ve kıyas yoluyla uygulanacaktır (Germeç, 2010: 1238).

Toplu yapılarda, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, kanunen çeşitli yönetici ve denetçiler öngörülmektedir. Toplu yapılarda denetçi, zorunlu organ haline getirilmiştir. *Blok Kat Malikleri Kurulu*, blok için bir blok yöneticisi ve blok denetçisi atar. Blok yöneticisi ve denetçisi, o blokta yer alan kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir.

Blok yöneticisi, blok ortak yerlerinin yönetimi işini üstlenecektir. Blok yöneticisi KMK'nin 35-37 maddeleri arasında düzenlenen yöneticinin yapması gereken işleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde yerine getirecektir. Bu kapsamda blok yöneticisi, bloğun genel yönetim işlerinin görülmesi, blok için defter tutulması ve belgelerin saklanması ve blok kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş bir işletme projesinin hazırlanması görevlerini yerine getirecektir. Blok yöneticisi, aynı zamanda ada temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda üye sıfatı ile görev yapmaktadır. Görüleceği üzere blok yöneticisi sadece blok yönetimi işini üstlenmiş değildir, toplu yapının yönetiminde de etkin rol oynamaktadır (Öktem, 2010: 200).

Blok niteliğinde olmayan, tek bağımsız bölümden oluşan yapıların kat malikleri, kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi seçerler. Yönetici seçiminde sayı ve arsa payı çoğunluğu aranır. Blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi, bu nitelikte yapıların ortak yer ve tesislerinin genel yönetim işlerini yürütecek, bu işler için defter tutacak ve bu işlere ait belgeleri saklayacak ve blok niteliği taşımayan yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa işletme projesini hazırlayacaktır.

Blok niteliği taşımayan yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunun aldığı kararların uygulanması ve yerine getirilmesi de, blok niteliği taşımayan yapılar için atanacak yöneticiye aittir. Ada ve toplu yapı temsilciler kurulunda blok niteliği taşımayan yapıların temsili yönetim planında başka türlü bir düzenleme yoksa, blok niteliği taşımayan yapıların maliklerince seçilecek temsilciler vasıtasıyla gerçekleştirilecektir. Yani blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi blok yöneticisinin sahip olduğu temsil yetkisine sahip değildir (Öktem, 2010: 201).

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ortak yapı kapsamındaki bütün ortak yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar. Toplu yapı yöneticisi ve denetçisi, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir. Yasa koyucu anılan fıkra hükmünde toplu yapı yöneticisi ve denetçisinin kaç kişiden oluşacağını belirtmemiştir. Kanun koyucu, bunun da emredici kurallara aykırı olmaması koşuluyla yönetim planında hükme bağlanmasını istemiştir. (Öktem, 2010: 202).

Toplu yapı yöneticisinin görevi toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin yönetim işini gerçekleştirmektir. Bu kapsamda, blok ve blok niteliği taşımayan yapıların yöneticileri ile karşılaştırıldığında; toplu yapı yöneticisinin görev alanı daha geniştir. Toplu yapı yöneticisi, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin genel yönetim işlerini yürütmek, yapılan işlere ilişkin defter tutmak, bu işlere ait belgeleri saklamak ve toplu yapı kat malikleri tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa toplu yapıya ilişkin işletme projesini hazırlamakla yükümlüdür (Öktem, 2010: 203).

Yani bu değişiklik ile beraber, blok ve blok vasfını taşımayan taşınmazlar için birbirinden bağımsız ayrı seçimler yapılması öngörülmüştür. (Özmen: 2010, 211).

### **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 19/09/2011 Tarih ve 2011/3 Sayılı Genelgesiyle Türk Medeni Kanunu'nun Öngördüğü Tapu Kayıtlarının Düzenli Olarak Tutulması ile İlgili Çıkarılan Genelgedeki Değişiklikler**

Bir veya daha çok parsel üzerinde yapılan toplu yapılar mutlaka imar planına uyumlu bir vaziyet planı ve uyumlu bir projenin yapımı ihtiyacıdır. Bu proje ve vaziyet planı toplu yapılarda yapıların konumları nitelikleri ve tesislerin kullanım amaçları gösterilmek zorundadır. Nitekim KMK'nin 67. maddesinde toplu yapı kapsamını ortak alanları ve bağımsız bölümler, ada parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmesini zorunlu kılmaktadır. Ancak bu gibi durumlarda zaman zaman bağımsız bölüm numaralarında farklılıklar görülmüştür. Bundan dolayı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 19.09.2011 tarih ve 2011/3 sayılı Genelge'yi, Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü emredici hükmüne göre, tapu kayıtlarının düzgün tutulması ve korunması amacıyla bir takım değişiklikler yapmıştır. Bu Genelge'nin gerekçesinde Türk Medenî Kanunu'na uyumluluk dışında Tapu Müdürlüklerine ibraz edilen taşınmazların blok veya bağımsız bölüm numaralarında farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Bu Genelge, kadastro müdürlükleri veya lisanlı harita kadastro mühendislik bürolarınca rapor tanzim edilerek, blok veya bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde tüm ana gayrimenkul için yaygın kat mülkiyetlerinde taşınmazın bütünü için bağımsız bölüm numaralarında hata olması halinde ana taşınmaz veya blok bazında talebin karşılaştırılması kararlaştırılmıştır. Uyumsuzluk için kadastro müdürlüğü veya LİHKAB'a başvurmak gerekmektedir. İşin onay kısmında ise ilgili kurumlarca düzenlenen teknik raporlar, Belediye ve mücavir alan dışında İl Özel İdaresi tarafından düzenlenir. Düzenlenen

rapor, Belediye veya mücavir alan dışındaysa özel idarenin onayından sonra bu husus tapu müdürlüğüne rapor şeklinde gönderilir. Tapu Müdürlüğüne bu husus, ilgili kat mülkiyeti sayfalarının “Beyanlar” hanesine belirtme yapılır. Bu belirtme ilgili blok veya bağımsız bölümün fiili kullanımı belirtilen rapora uyumsuz olduğu beyanlar hanesine belirtilir. Ayrıca Tapu Müdürlüğü TMK’nin 1019. maddesi uyarınca, ilgililere tebligat yapılır. Bunun dışında düzeltme işlemine konun olan blok veya bağımsız bölümlerle ilgili kısıtlayıcı veya yasaklayıcı şerhler varsa şerh lehtarından düzeltmeye ilişkin muvafakat alınır. Düzeltme işleminin ilgili idarelerin onayından sonra yapılması halinde, aynı yönde gelecek düzeltme talepleri sadece mahkeme kararıyla karşılanabilir. Şayet ilgili idarelerce onaylanmış düzeltme projelerinin talep edilmesi halinde tüm bağımsız bölüm maliklerinin imzasına ihtiyaç vardır. Kat malikleri kurulu düzeltme hususunda bir karar almışsa KMK’nin 12 ve 68. Maddeleri gereği mevcut hata yetkili kurumlarca onaylanmış vaziyet ve proje de tüm kat maliklerinin oy birliğini benimsemiş düzeltme kararını ayrıca bu hususta işlemin yapılması için yöneticiye yetki verildiğine dair noterden tasdikli kat malikleri kurulunun kararı gerekmektedir. Bu hususta Tapu Müdürlüğü noterden onaylı kat malikleri kurulunun isimlerini kontrol etmelidir.

#### **2.1.2.7. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma (madde 72)**

634 sayılı KMK’nin 72. maddesine göre:

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

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

*Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek*



*suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.”*

Toplu yapılarda ortak giderlere katılma konusunda ikili bir ayırım bulunmaktadır. Belli bir yapı veya birkaç yapının yararlanmasına tahsisli ortak yerlere ait giderler, o yapı veya yapılardaki bağımsız bölüm maliklerince karşılanır. Bütün kat maliklerine tahsisli ortak yer ve tesislerin giderlerinin karşılanmasında ise, her bir malik katılma payını ödemekle yükümlüdür.

Bu maddede ayrıca, blok yapı kat malikleri ve toplu yapı temsilcileri tarafından alınan kararların, İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesindeki belgelerden sayılacağı ve kat maliklerinin ortak yer ve tesisleri kullanma hakkından vazgeçerek, gider payını ödemekten kaçınamayacağı da öngörülmüştür (Aybay ve Hatemi, 2010: 242).

Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş bulunan toplu yapılarda arsa payı üzerinden ödenmesi gereken ortak giderlerde, farklı parsellerdeki kat malikleri arasındaki paylaşım hakkında bir hüküm getirilmemiştir. Bu durumda, kanun gereği çeşitli parsellerdeki farklı arsa payı oranları için ortak bir payda bulunmalı, münferit parseldeki arsa paylarını oranlayarak ortak giderlere katılma payı belirlenmelidir.

Ancak çeşitli parsellerdeki bağımsız bölüm sayıları farklı olacağından, ortak giderleri yasal paylaşma şekli adaletsizliklere yol açabilir. Bu yüzden toplu yapılarda yönetim planında genel giderlere katılmanın özel olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri üzerinde kullanma hakkından vazgeçerek veya bunların başka bir parselde bulunduğunu veya bağımsız bölümlerin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürerek, toplu yapı ortak gider katılma payını ödemekten kaçınamazlar (Oğuzman ve diğerleri, 2009: 577).

KMK'nın 72. maddesinin birinci fıkrasında, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapı veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlerin sadece o yapılardaki kat malikleri tarafından karşılanacağı, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin ise bütün kat malikleri tarafından karşılanacağı hususu düzenlenmiştir.

Kanun koyucu burada, ortak giderlerin kimler tarafından ve nasıl karşılanacağına tespiti için “özgülenme kıstasını” getirmiştir. Buna göre; belli bir yapıya veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş olan ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapı veya yapılardaki kat malikleri tarafından; toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş bulunan tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise tüm kat malikleri tarafından karşılanacaktır (Germeç, 2010: 1290).

Kanun’un ortak giderlere ilişkin bu maddesinden anlaşılan, toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin ortak gider ödeme yükümlülüğünün ikili bir ayrıma tabi tutulduğudur. Bu ayrıma göre, kat maliklerinin hem bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanıma tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin hem de belli bir yapı veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin kullanımına özgülenmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak gider ödeme yükümlülüğü vardır. Örneğin, blok yapının ısınmasına ilişkin olarak ödenecek giderler ya da bloğun ortak yer veya tesislerinin onarım giderlerinden sadece o yapıdaki kat malikleri sorumlu tutulacaktır. Ancak bu kişiler aynı zamanda toplu yapıya özgülenmiş olan, örneğin havuz, çocuk parkı vs. gibi yerlere ilişkin giderlere de katılmak zorundadırlar.

Ortak giderleri düzenleyen bu maddede, bağımsız bölüm maliklerinin ortak giderlere katılma oranı düzenlenmemiştir. Bu durumda KMK 74. maddesinin yollaması ile KMK’nin 20. ve 22. maddelerinin uygulanması gerekecektir.

20. maddeye göre; kat malikleri eğer aralarında başka türlü bir anlaşma yoksa kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, ana taşınmazın sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ise kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür (Öktem, 2010: 182)

72. maddede kat maliklerinin ortak giderlere ne oranda katılacakları özel olarak düzenlenmediğine göre, 74. maddenin yollamasıyla da bu Kanun’un genel giderlere katılma ve ortak giderlerin teminatı ile ilgili 20. ve 22. maddelerinde öngörülen genel hükümlerin ve ilgili diğer kuralların toplu yapılar hakkında da aynen ve kıyas yoluyla uygulanması gerekmektedir.

Ortak gider ve bunu karşılamak üzere toplanacak avansların kat maliklerince düzenli bir biçimde ödenmesi, ana taşınmazdaki ortak işlerin ve hizmetlerin düzenli olarak yürütülmesinin bir gereğidir. O nedenle yasanın 20. maddesinin ikinci fıkrası, ortak yer ve hizmetlerin aksamadan yürütülebilmesi için gerekli gider ve avansın zamanında eksiksiz ödenmesini sağlamak, kat maliklerinin bu konudaki özensizliklerini önlemek açısından belli yaptırımlar öngörmüştür.

Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, ilgili diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu yasaya ve genel hükümlere göre “*dava açılabilir*”, “*icra takibi yapılabilir*”, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla “*gecikme tazminatı*” ödemekle yükümlü olur (Germeç, 2010: 1242).

72. maddenin ikinci fıkrası hükmü uyarınca, blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’nun 68. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılmaktadır.

2004 Sayılı İcra İflas Kanunu’nun ilgili 68. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

*“Talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenitse, alacaklı itirazın kendisine tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Bu süre içerisinde itirazın kaldırılması istenilmediği takdirde yeniden ilâmsız takip yapılamaz.”*

Sözü edilen kurulların ortak giderlerle ilgili kararlarına dayanılarak yapılan icra takibine itiraz eden borçlu, ödemenin yapıldığını, ya da borcunun bulunmadığını İcra İflas Kanunu’nun 68. maddesinde öngörülen belgelerden biriyle veya bu belgelerden sayılan yetkili blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri veya geçici yönetim kurulu tarafından bu konuya ilişkin olarak yöntemince alınmış bulunan bir başka kararla kanıtlayamadığı takdirde, itirazın kaldırılmasına karar verilecek ve icra takibi kaldığı yerden devam edecektir (Germeç, 2010: 1249).

72. maddenin üçüncü fıkrası, 20. maddenin “*c bendi*”ne benzer bir düzenleme getirmiş bulunmaktadır. Bu fıkra hükmüne göre kat malikleri, bağımsız bölümlerinin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş bulunan toplu yapı kapsamındaki ortak yapı yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde ya da kamuya ait alanlarda olduğunu yahut bağımsız bölümlerinin ya da kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan yararlanmaya gerek ve gereksinim bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınmazlar (Germeç, 2010: 1250).

Ancak uygulamada, kat maliklerinin ayrıcalıksız tüm ortak giderlere katılma zorunluluğunun bazı haksızlıklara neden olacağı göz önünde bulundurularak yasa koyucu, 20. maddede açıkça “*aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça*” deyimine yer vererek bazı ortak yerlerden az ya da hiç yararlanmayan kat maliklerinin, bu ortak tesis ve yerlerin onarım, işletme ve diğer giderlerine daha az oranda katılmaları veya hiç katılmamaları konusunda bir olanak tanımıştır. Ortak giderlerle ilgili 20. maddedeki bu kural 74. madde hükmüne dayanarak toplu yapılara ilişkin özel hüküm niteliğindeki 72. maddenin üçüncü fıkrası açısından da uygulanabilecektir. Böylece yönetim planına konacak bir hükümlerle, örneğin zemin veya birinci kattaki bağımsız bölüm sahiplerinin asansör bakım ve onarım giderlerine katılmayacakları kabul edilebilecektir (Germeç, 2010: 1250).

Söz konusu maddenin eski ve yeni metinleri karşılaştırıldığında ve gerekçesi ile değerlendirildiğinde, teorinin yanı sıra pratikte de ortak giderlerin kat maliki başına düşen değerinin tespiti önem arz ettiğinden madde düzenlemesi de bu nedenle ve bu anlamda ayrıntılı irdelenerek alt yönetim departmanı kat malikleri istediklerinde yöneticinin çalışmalarını kontrol edebilme hususunda denetçi kurulu seçebilirler. (Özmen ve Kır: 2010, 230-231)

### **2.1.2.8. Uygulanacak Diğer Hükümler**

634 sayılı KMK'nin 74 maddesine göre:

*“Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir.”*

5711 sayılı Kanun ile, toplu yapılara ilişkin 8 maddelik bir düzenleme yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemede, toplu yapıların aslında münferit bir yapı üzerinde kurulan kat mülkiyeti rejiminin bir çeşit büyütülmüş şekli olduğu görülmektedir. Temel yapı ve çözümleri bakımından aralarında özel hüküm/genel hüküm olarak paralellik ve benzerlik vardır. Bunu göz önünde tutan kanun koyucu, 5711 sayılı Yasa ile eklenen bu bölümün son maddesinde, bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla KMK'de yer alan bütün hükümlerin toplu yapılar hakkında da aynen ve kıyas yoluyla uygulanacağını belirtmiştir (Aybay ve Sanal, 2010: 323).

Bu değişikliklerle de, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki diğer hükümlerin toplu yapılarda da uygulanabileceği hususunu ve buna yapılan kısıtlamanın yalnızca bu kanundaki spesifik hükümlerin bu maddede öngörülen kural dışında olduğu hususuna netlik kazandırılmak amaçlanmıştır.

### **2.2. 5912 Sayılı yasa ile getirilen yenilikler**

KMK'de yapılan bu değişiklikler, yapılaşmanın artması ve toplu yapıların daha karmaşık yapılara dönüşerek birçok yapının, sosyal tesisin de içinde barındırması sonucunda uygulamada meydana gelen sorunları çözememiştir. Bu değişikliklerin yeni yapılara uygulanması mümkün olmamış, kanuni düzenleme bu konuda yetersiz kaldığı için toplu yapıların düzenini daha karmaşık hale getirmiştir.

Toplu yapılar açısından KMK'ye enjekte edilen 5711 sayılı Kanun değişikliği KMK'nin bütünlüğü açısından bir takım uyumsuzluklar getirmiştir. Toplu yapı için getirilmiş olan ancak kat mülkiyeti genel hükümleri açısından çelişki doğuran bir takım düzenlemeler, 5912 sayılı Kanun değişikliği ile giderilmek istenmiştir. 5912 sayılı Yasa ile getirilmiş olan 3, 12, 14. maddeler bu değişikliklerdendir. Bunlar m. 3 arsa payı, m. 12 kat mülkiyetinin

kurulması ile m. 14 kat mülkiyetine geçilmemesinin yaptırımlarını içermektedir. Getirilen bu değişiklikler kat mülkiyetinin genel hükümleri hakkındadır..

Örneğin 5912 sayılı Kanun ile 3. maddenin 3. fıkrasında yapılan değişikliğe göre; tümü için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş bulunan kat irtifaklı yapıların mülkiyetinin, tapu idaresince bu yasada gösterilen koşulların varlığı halinde maliklerin istemi olup olmadığına bakılmaksızın kendiliğinden kat mülkiyetine çevrilmesi düzenlenmiştir. Tapu İdaresinin kat irtifakını resen kat mülkiyetine çevirebilmesi için, yapının tamamına ilişkin “*yapı kullanma izin belgesi*” tapuya ulaşmalıdır. Yapı kullanma izin belgesinin tapuya ulaşması ile, 12. maddede yazılı belgelere ve senede dayanılarak kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilir.

Kat irtifakına dayanılarak, yapının tamamı tamamlanması şartıyla ve yapının tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınması halinde resen kat mülkiyetine çevrilebilir. Bu düzenleme ayrıca kat mülkiyetine geçiş için sadece malik ya da maliklerden birinin talebiyle yapılabilir.( Köprülü, Kaneti,1983:195).

Bu değişiklik ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş kolaylaştırılmış ve Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve yapıları tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış binaların, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine kat mülkiyetine resen geçilmesi imkânı getirilmiştir.

KMK, yapı kullanma izin belgesinin tapu idaresine gönderilmesi işini idarenin keyfiyetine bırakmamış; Kanun’un 5912 sayılı Kanun’la değişik 14. Maddesinde, idarenin 60 günlük süre zarfında yapı kullanma izin belgesini tapuya göndermesini zorunlu kılmıştır.

5912 sayılı Yasa ile getirilen yeniliklerle, KMK’nin bütünlük oluşturması açısıyla birtakım uyumsuzluklar giderilmiştir. 3. madde de yapılan değişiklik, binanın tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınması halinde tapu müdürlüğüne resen kat mülkiyetine geçirileceğine ilişkindir. 12. maddede yapılan değişiklik, kanun değişikliğinden önce kat irtifakı kurulan yapılarda yapı kullanma izin belgesi alınması koşuluyla maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesi vermeye yetkili idarenin yapı kullanma izin belgesini tapu dairesine göndermesi halinde, tapu müdürlüğü resen kat mülkiyetine geçirmek

zorundadır. 14. maddede yapılan değişlikle, yapı kullanma izin belgesinin tapu dairesine gönderilmesini yetkili idarenin keyfiyetine bırakmadığı gibi ilgili idareye 60 günlük süre sonunda tapu dairesine göndermesini zorunlu kılmıştır. Görülüyor ki bu değişlikler, son derece bürokratik işlemler açısından kolaylık sağlamış ve oluşabilecek olumsuzlukları gidermiştir. Ancak yapılan düzenlemenin tapu sicilinin güncel tutulması ve devletin zarara uğramasını engellemektir. Kanunda belirtilen 60 günlük sürenin ilgili idareye yönelik bir süre olduğu, 60 gün içerisinde idarenin yapı kullanma izin belgesini tapu idaresine göndermesini zorunlu kılan bir düzenlemedir. Nitekim bu süre hak düşürücü bir süre gibi algılandığı; ancak bu süre hak düşürücü süre olmadığı gibi, yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği tarihe bakılmaksızın tapu müdürlüğüne resen kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin yapılmasını sağlamalıdır.

### **2.3. 6111 Sayılı Yasa İle Getirilen Yenilikler**

6111 sayılı Kanun'un 194'üncü maddesi ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinde yapılan düzenlemeyle; "*Ana gayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir.*" hükmü getirilmiştir.

İlgili düzenleme sonucu, m.24 hükmü şöyledir:

*"Madde 24 – Ana gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.*

*Ana gayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.*

**(Ek fıkra: 13/2/2011-6111/194 md.)** 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nda, avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılmıyaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin

*yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'nda ilgili düzenleme yapıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır.*

*Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir”.*

Maddenin ilk fıkrası ile, kat malikleri anlaşmış olsalar dahi oy birliği ile değiştirmeleri mümkün bulunmayan bir yasaktan söz edilmektedir. Zira kat mülkiyetinin kuruluş aşamasında tapu kütüğüne mesken veya işyeri olarak tecil edilen bir taşınmazı daha sonra bu bağımsız bölümü hastane, dispanser, ecza deposu gibi bir işletme haline dönüştürmesi mümkün değildir. Bu durumda kat malikleri aksi yönde anlaşma yapmaları, oy birliği ile karar almaları ya da buna paralel olarak yönetim planında bir değişikliğe gitmeleri yasaklanmıştır. (Arpacı,1984:155, Tekinay, 1991:83).

Maddenin 2. fıkrasındaysa tapu siciline mesken olarak tescil edilmiş bir bağımsız bölüm üzerinde yapılacak değişiklikle, maliklerin oy birliği ile yapabilecekleri işlemleri belirtmiştir. Nitekim bir örnek verecek olursak; oy birliği ile alınan bir kararla bir bağımsız bölüm kahvehane, sinema, tiyatro salonu, lokanta ve fırın gibi yerler olarak kullanılmasına izin verilmiştir. (Bağcı, MÜHF-HAD, C 22:S1, s:315)

Bu yasanın 24. maddesi ile yapılan değişiklik, mesken vasfında bir bağımsız bölümün kat maliklerinin onayına gerek kalmaksızın avukatlık bürosu olarak faaliyet gösterebileceğine ilişkin bir düzenlemedir. Aslında bu maddedeki değişiklik, emredici hüküm dayatmaktadır. Bu nedenle, kat mülkiyeti kurulurken bu yasakların göz önünde bulundurularak yapılmasının daha doğru olacağı, sonradan çıkması muhtemel problemleri engelleme hususunda önlem alınmalıdır. Bu nedenledir ki bu madde, birçok soruna açıklık getirmiştir.

#### **2.4. 6462 Sayılı Yasa İle Getirilen Yenilikler**

6462 sayılı yasanın 16. maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “*özürlülerin*” ve “*özürlünün*” ibareleri, sırasıyla “*engellilerin*” ve “*engellinin*” olarak değiştirilmiştir.

İlgili düzenleme sonucu md.42 hükmü şöyledir:



*“Madde 42/2 – (Ek fıkra: 1.7.2005-5378/19 md.) Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi halinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usulü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.”*

Bir apartman veya sitede engellilerin erişimini zorlaştıran düzenlemeler var ise; orada bir tadilat ihtiyacı, yeni bir tesis ihtiyacı varsa engelliler ne yapabilir? Kat malikleri kurulunu toplaması için apartman yöneticisine başvurur. Bu başvuru içinde engelli raporunu da sunar. Ardından kat malikleri kurulu, 3 ay içerisinde toplanarak engellinin istediği düzenlemelerin yapılmasına onay vermelidir. Bu onaya, sayı ve arsa payı çoğu dâhilinde karar verilir. Eğer kat malikleri bu düzenleme talebi yönünde bir karar vermezse, ki engelli bir vatandaşımız için bu tarz bir talebe ret yönünde cevap verilmesi hiçbir vicdanî ahlakla bağdaşmaz ama böyle bir durum olursa, nasıl bir yol izlenir? Engelli vatandaşımız engelli olduğuna dair raporla birlikte Belediye’ye başvurur. Belediye temsilcisinin başkanlığında kurulan bir komisyon içinde tabip odalarından, ondan sonra diğer meslek odalarından, dernek ve federasyonlardan, mimar-mühendis odalarından, il sağlık müdürlüğünden temsilciler vardır. Bu komisyon toplanarak 6 ay içinde bizim proje tadili veya kroki yapılması konusundaki talebimizi (kısacası izin talebimizi ) değerlendirmek ve buna göre olumlu veya olumsuz bir karar vermek zorundadır. Demek ki apartman sakinleri, kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alacağı kararla bizim talebimizi uygun görmemesi halinde taşınmazın bulunduğu yer belediyesine başvuru yapılarak engelli temsilcilerinin bulunduğu komisyonu toplayarak 6 ay içinde kuvvetle muhtemel olumlu karar alınabilir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus şudur:

- 1- Engelli olma zorunluluğu,

2- Talep edilen düzenlemenin o engellinin yaşamını kolaylaştırma için zorunluluk arz etmesidir.

Ve bu taleple istenen düzenlemede giderlerin tamamını, talep eden engelli karşılamak zorundadır. Bu konuda yasal düzenleme yapıp giderin bütün apartman kat maliklerinin tümünün katılımını sağlayacak yasal düzenlemenin yapılmasında fayda olduğunu düşünüyoruz. Zira bu gün o vatandaşımız engellidir, yarın bir başkası. Veya biz de engelli olabiliriz. Kaldı ki engellinin yaşamını kolaylaştırmak için mesela asansör yapılacaksa, bu asansörden yaşlısı da, hastası da, çocuğu da yararlanacağı için doğru bir düzenleme yapılacaktır. Engellilerin bu tür haklarını bilmeleri ve kullanmalarını temenni ederiz.

Değiştirilen eski Yasa'nın 42. maddesinde yer alan “*özürlülerin*” ve “*özürlünün*” ibarelerinin yerine 16. maddeye eklenen fıkra ile “*engellilerin*” ve “*engellinin*” ibaresi, bu hususa açıklık getirerek son derece isabetli olmuştur. Engellinin yaşamını idame ettirebilmesi için gerekli kolaylığın sağlanması açısından, zaten böyle değişime ihtiyaç duyulmaktaydı. Bir sitede ya da apartmanda egelinin yaşamı için kolaylık sağlamayı gerektirici zorunluluğu hâsıl olması halinde, binanın, ki bina kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış bir binaysa, tehlikeye atılmaması şartıyla 3 ay içerisinde proje değişikliği yaparak engellinin yaşamını kolaylaştırmak açısından bu değişiklik büyük bir fayda sağlamıştır.

## **2.5. 6645 Sayılı Yasa İle Getirilen Yenilikler**

634 sayılı KMK'nin “*II. Yönetim Görevleri*” üst başlıklı 35. maddesi “*Genel Yönetim İşleri*”ni düzenlemektedir. 6645 sayılı Kanun'un 82. maddesiyle KMK'nin 35. maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

*“Madde 35/1-1 (Ek: 4.4.2015-6645/82 Md.) Ana gayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla, aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.”*

Ayrıca 6645 sayılı Kanun'un 82. maddesiyle 634 sayılı KMK'nin 35. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

*“Madde 35/2- (Ek fıkra: 4.4.2015-6645/82 Md.) Bu Kanunun 34’üncü maddesinde belirtilen şartları taşımasına rağmen yönetici ataması yapılmayan ana gayrimenkulde, birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludur.*

Eski yasanın 35. maddesinde yapılan değişiklikle bu yasanın 82. maddesine eklenen bir fıkra ile, ana gayrimenkul de mevcut asansörlerinin güvenli bir şekilde hizmet verebilmesi için ayrı kontrolleri düzenlemelere uygunluk sağlayacak şekilde yaptırılmasına ilişkin ödenecek masrafları zorunlu hale getiren bir düzenlemedir. Nitekim 2. Fıkra, bu kanunun 34. maddesinde belirtilen şartları taşıdığı halde yöneticisi bulunmayan binaların 35. maddedeki 1. fıkranın zorunlu kıldığı yükümlülükleri yerine getirmekten, bağımsız bölüm malikleri müteselsilden sorumludur. Nitekim bu sorumluluk yapının içinde mevcut asansörlerin güvenliğini ön plana çıkarmakla kalmamakta, ayrıca da yöneticisi bulunmayan ya da yönetici atamaktan aciz kalan binadaki kat maliklerini müteselsil sorumlu tutmakla, binanın asansör yönünden güvenliğini sağlamlaştırmıştır.

## SONUÇ

Genel olarak mevzuata bakıldığında, KMK ile Türk Hukuku'nda taşınmaz açısından mülkiyet hakkının kapsamının tartışılmaya açıldığı açıkça görülmektedir. Çünkü, kat mülkiyeti ile hukukumuza klasik taşınmaz kavramı dışında bağımsız bölüm kavramı girmiştir. Ancak ilerleyen süreçte yaşanan hukukî sorunlar, yönetim planları ve içtihatlarla giderilmeye çalışılsa da, hiçbir zaman tam olarak sağlıklı sonuçlar çıkmamıştır. Açıklanan sebeple 1983 yılından itibaren KMK'de birçok kez değişikliğe gidilmiştir.

Bu değişikliklerden en önemlisi, yukarıda da ayrıntılı şekilde incelediğimiz üzere, 2007 yılında 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikler ile 5912, 6111,6462 ve 6645 sayılı Yasa'larla ilgili değişikliklerdir. Genel olarak bu değişikliklerden bahsedilecek olursak:

- Yapılan düzenlemelerle, kat maliklerine olası afet ve depreme karşı yapıların onarımına katılma zorunluluğu getirilmiştir.
- 1999 depreminden sonra yapılan incelemede yıkılan birçok binanın kolon ve kirişlerin kesik olduğu tespit edilmiştir. Kat mülkiyetine tabi binalarda depreme karşı koruma önlemi olarak taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar gibi sistemin parçaları, ana gayrimenkulün ortak yerlerinden sayılmış ve ana yapının tamamını etkileyen sonuçlar doğurabilecek yerlerde kat maliklerinin bağımsız hareket etmeleri önlenmiştir. Bu şekilde depremlerde binaların yıkılmasına sebep olan kolonların ve perde duvarların yer genişletmek için yıkılması önlenmek istenmiştir.
- Eski madde yapılan değişiklikle kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte, malik ya da maliklerin talebi aranırken; yeni hükümde ise yapı kullanma izin belgesi alınması şartı ile resen kat mülkiyetine geçiş kolaylığını sağlamıştır.
- KMK'nin değiştirilen eski hükmünde kat irtifakının kat mülkiyeti kütüğüne tescili mümkün değil iken yapılan yenilikle artık kat irtifakı yapılar kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesi sağlanmıştır. Kadastro tamamlanmamış ya da kadastro görmemiş yerlerde bu husus dikkate alınarak emredici hüküm gereği zabıt kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilebilecektir.

- KMK'nin eski hükmünde yapılan değişikle, daha önce istenilen binan ön ve arka cephesini gösteren 13\*18 ebadında fotoğraf, maliklerce tapu dairesine verilen dilekçe ile noterden onaylı liste şartları kaldırılmış olmakla bürokratik işlemler açısından kolaylık sağlanmıştır.
- Yine yeni yapılan değişikle tapu kütüğünün ana gayrı menkul sayfası tamamen kapatılması ortadan kaldırılmış, ana gayrı menkul sayfasına “*Bu gayrimenkul kat mülkiyeti kütüğüne geçirilmiştir*” ibaresi yazılarak ana gayrı menkul sayfası irtifak hakları dışındaki işlemlere kapalı tutulmuştur.
- Yapılan bir yenilikle, kat irtifaklı ana gayrı menkullerde yapı kullanma izin belgesini alındığı tarihten itibaren 1 yıl içerisinde kat mülkiyetine geçirilme zorunluluğu getirilmiş, bu zorunluluğa uymayanlara idari para cezası yaptırımına tabi tutulacağı belirtilmiştir.
- Yapılan değişikle, maddenin eski hükmünde ortak yerlerde yapılacak onarım değişikler tüm bağımsız bölüm maliklerinin talebi ile yapılabiliyor iken; yeni hükümde, yazılı oma şartı ile kat maliklerinin 5/4 oranında rızası yeterli sayılmıştır.
- Yeni düzenleme ile yapı güçlendirme masrafları genel giderlere alınmış alınması kararlaştırılmıştır.
- Yine yapılan düzenleme ile yapı güvenliğinin sağlanması için kolaylıklar sağlanmıştır.
- Yeni düzenleme ile zorunlu devre tabi bağımsız bölümün malikine ödenecek miktarı, davanın hükmüne en yakın değer olarak tespiti kararlaştırılmıştır.
- Yapılan bir başka düzenleme ile, herhangi bir kat maliki maliklerin toplamının 1/3 kadar vekâleten kullanma şartını değiştirerek, ancak toplamın % 5 kadar oy kullanabileceği hükmü getirmiştir.
- Bir başka değişikte de, yöneticinin ad soyadı ve açık adresini bina kapısının veya bina girişindeki herkesin görebileceği yere asılması hükmünü zorunlu kılmıştır.

Aksi halde yönetim kurulu ve yönetici idari para cezasına çarptırılacağı hükmü getirmiştir.

- Yeni düzenlemeler ile arsa paylarının tespiti, bağımsız bölüm sahiplerinin kişisel beyanlarına bağlı olarak değil, proje müellifi uzmanlaşmış mimar veya mühendislerin teknik bilgilerine göre belirlenmesine ilişkin değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik, arsa payının belirlenmesi konusunda keyfiliğin önüne geçmeyi amaçlamıştır.
- Bir başka değişikliğe göre, KMK'nin dikey kat mülkiyetine izin vermesidir. Değişiklik öncesindeki KMK'de sadece yatay kat mülkiyeti kurulması mümkünken, artık dikey kat mülkiyeti kurulması da mümkün hale gelmiştir. Örneğin, iktisadî açıdan bütünlük arz eden çok katlı bir otel artık tek bir bağımsız bölüm olarak tescil edilebilecektir. Ayrıca ortak yararlanmaya tahsis edilmiş malik hanesini yararlanan bağımsız bölümün numarasını yazılmak suretiyle tescil edileceği hükmü beyanlar hanesine gösterileceği belirtmiştir. Bu hususta bağımsız bölümün el değiştirmesi halinde yeni malik hiçbir işleme gerek kalmaksızın ortak yararlanmaya ayrılan bağımsız bölümde müşterek malik haline gelecek.
- Yapılan düzenlemelerle kat maliklerine külfet getiren pek çok uygulama da kaldırılmıştır. Kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tescili için gerekli pek çok belge kaldırılmıştır.
- Yeni düzenleme ile kat malikleri kurulu toplantılarında alınan kararlara itiraz edenler, yine Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açabileceklerdir; ancak eskisinden farklı olarak bu davalar hak düşürücü sürelerle tabi tutulmuştur.
- Ayrıca açılacak bu davalarda, husumetin tüm kat maliklerine değil tüzel kişiliğe sahipmiş gibi yöneticiye karşı açılması imkânı getirilmiştir. Yapılan değişiklik, yöneticinin yönetme işlevine yeni bir kural getirmiştir.
- 5711 sayılı Kanun'la 634 sayılı Kanun'un pek çok maddesinde değişiklik yapılmakla birlikte, bu değişikliklerden en önemlisi; "*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*" başlığını taşıyan ve 66 ile 74. maddeleri içeren, kat mülkiyeti açısından özellik taşıyan toplu yapılara özgü özel düzenlemedir.

- Eski düzenlemede kat mülkiyeti, tek bir parsel üzerindeki yapılarda tesis edilebilmekteydi. Ancak günümüzde birden çok parsel üzerinde kurulu yapılar oldukça yaygın hale gelmiş, şehir büyüklüğünde toplu konutlar inşa edilmiştir.
- Yapılan yeni bir değişiklikle, mesken olan bir bağımsız bölüm kat maliklerinin iznine gerek kalmaksızın avukatlık bürosu olarak faaliyet gösterebilecektir.
- Yine yapılan değişiklikle engellilerin yaşam standartları için kolaylıklar getirmiştir. Engellinin mevcut binada yaşamı için zorunluluk arz etmesi halinde yönetim kurulu, 3 ay içinde proje tadilatı yapma zorunluluğundadır. Ancak bu tadilat yapılırken binanın tehlikeye atılmaması gerektiği belirtmiştir.
- Yine yapılan değişiklikle, ana gayri menkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesi için aylık bakım ücretini zorunlu hale getirmiştir.

Kat mülkiyeti hukukumuzda, klasik gayri menkul kavram dışında, kat mülkiyeti bağımsız bölüm kavramı getirmiştir. Daha sonra yapılan değişikliklerle hukukî sorunlar giderilmeye çalışılmış; ancak her zaman günün koşullarına cevap verememiştir. Bu nedenle, kat mülkiyeti kanununda mutad seferler değişikliğe gidilmiştir. En son yapılan değişiklikler çözüm noktasında büyük fayda sağlamıştır. Yeni yapılacak yapılarda engellilere yönelik daha geniş değişikliklerin yapılması gerekmekte ve bu değişiklikler yasa ile güvenceye alınmalıdır.

## KAYNAKÇA

- Arpacı, A. (1991). *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim* (1.baskı) İstanbul, Bedir Yayınevi,
- Arpacı, A. (1984). *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*(1. Baskı).İstanbul, Bedir Yayınevi.
- Akıntürk, T.(2009). *Eşya Hukuku*, (1.baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Akipek J. G. (1966). *Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti*(3.sayı). Ankara Barosu Dergisi
- Ayan, M. (2012). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (1.Basım) Konya.
- Ayan, M. (2016). *Eşya Hukuku Mülkiyet* (13.basım)Ankara: Seçkin Yayınları
- Aybay, A.( 2010). Hatemi, Hüseyin, *Eşya Hukuku* (3.Basım) İstanbul: Vedat Kitapçılık
- Aybay, A. ve Sanal, N.( 2010) *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*(1.Basım). İstanbul Beta Yayıncılık
- Bağcı Ö. *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Ortak Yer Kavramı*, 2013.
- Bağcı Ömer, *Kat Mülkiyetinde Cins Tahsisine Yönelik Düşünceler MÜH-HAD,C22*, Sayı 1 Sayfa 315.
- Dörtgöz, G.Ö.(2010). *Kat Mülkiyeti*(1.baskı), Ankara.
- Dörtgöz, G. Ö.(2017). *Tapu İşlemleri* (1.Baskı) Ankara: Dorlion Yayınevi
- Ertaş Ş.(2016) *Eşya Hukuku*(13. Baskı) İzmir: Barış Yayınları.
- Ertaş Ş.(2014) *Eşya Hukuku*,(11. Baskı). İzmir: Barış Yayınları.
- Ertaş Ş.(2008). *Eşya Hukuku*, (8. Baskı) Ankara: Seçkin Yayınları.
- Esener T.ve Güven K.(2015). *Eşya Hukuku*, (6. Baskı), Ankara: Yetkin Yayınları.
- Germeç, M. E.(2010), *Kat Mülkiyeti Hukuku* (3. Baskı) Ankara, Seçkin Yayınları.



- Gökalp Ş.(2016). *Kat mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı* (9. Baskı), Seçkin yayınları.
- Hatemi, H.Serozan R. ve Arpacı, A.( 1991). *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitapevi
- İmamoğlu M.A.(2007). *Yapı Kooperatifleri ve Gayri Menkul İşlemleri Tapu Sicil-Tapu-Fen* (1.Baskı) Ankara: Yazıt Yayınları.
- Kayıhan Ş.ve Ünlütepe M.(2016), *Medeni Hukuk Bilgisi* (3.Baskı). Ankara: Seçkin
- Kesimoğlu H., Güvenç H. Koz V. Aslantaş B, Taşkiran D, Kafadar S. Matrak M. Irmak S. Yardım E.R.( 2014) *Tapu Sicil Uygulamaları*,(1. Baskı) Ankara.
- Köprülü B. Kaneti S.(1983). *Sınırlı Ayni Haklar* (2.basım). İstanbul
- Nar Ş. A. (2015). *Kat Mülkiyetinde Ortak yerlerin Tabii Olduğu Hukukî Rejim*, (1.basım)Ankara: Seçkin Yayınları.
- Oğuzman, K. Seliçi, Ö. ve Oktay, S.( 2009) *Eşya Hukuku*(19.baskı) İstanbul, Filiz Kitabevi.
- Oğuzman, K. Seliçi Ö, Özdemir, O.(2011) *Eşya Hukuku*, Filiz Kitapevi, (14. Baskı) İstanbul: Filiz Kitapevi
- Oğuzman M. K.(1958.)*Kat Mülkiyeti Meseleleri ve Hal Çaresi*(1.basım), İstanbul.
- Oğuzman M.K. Seliçi Ö, Özdemir Oktay, *Eşya Hukuku* (19. Baskı) İstanbul Filiz yayınları, 2016
- Öktem, S. (2010). *Toplu Yapılarda Yönetim* (1.basım).İstanbul: XII. LEVHA
- Özmen, S. (1997). *Kat İrtifakı*, Ankara(1.basım), Yaklaşım Yayınları.
- Özmen, S. ve Kır, H. (2010) *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi* (1.basım) İstanbul.
- Özmen, E.( 2010). *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Değişiklikleri, Şerhi ve Eleştirisi*(1.basım) İstanbul.

- Öztan B. (2016). *Medeni Hukukun Temel Kavramları*(41.basım) Ankara: Turhan Yayınevi.
- Pulak, M. (2011). *Açıklamalı, İçtihatlı, Örnekli, Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu* (6.basım).Adalet Yayınevi.
- Reisoğlu, S. (1969). *Kat Mülkiyeti Tasarıları* (1.basım) Ankara.
- Reisoğlu, S. (1969) *Uygulamalı Kat Mülkiyeti* (1.basım) Ankara.
- Ruhi, A.C. Ruhi C.(2016) *İcra ve İflas Kanununa Göre Kira ve Tahliye*(1.Basım) Ankara.
- Saraç: *Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 24 Çerçevesinde Yapılması Yasak Olan İşler*, ManBD 1991.
- Sarı, Songül, *Toplu Yapılarda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul, 2015.
- Saruhan, N. *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.
- Sirmen A. L.(2016) *Eşya Hukuku* (4.Baskı)Yetkin yayınları Ankara
- Sungurbey, İ. (1970). *Medeni Hukuk Eleştirileri* (1. Baskı) C.II, İstanbul,
- Tekinay, S.(1991) *Kat Mülkiyeti*(1.basım) İstanbul,
- Yavuz, N. (2009).*Toplu Yapıların Yönetimi* (1.basım) Ankara, Adalet Yayınevi.
- Yıldırım, N.( 2011) *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,

## **EKLER**

Ek 1. KAT İRTİFAKI TAPUSU

Ek 2. KAT MÜLKİYETİ TAPUSU

Ek 3. ZABIT KAT MÜLKİYETİ TAPUSU

Ek 4. NORMAL ARSA TAPUSU

Ek 5. NOTERDEN ONAYLI LİSTE ÖRNEĞİ( 5711 sayılı yasa ile kaldırılmış örnek olarak konulmuştur.)

Ek 6. DİLEKÇE ÖRNEĞİ(5711 sayılı yasa ile kaldırılmış örnek olarak konulmuştur.)


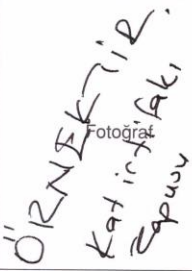
Ek 7. NORMAL TAPU KÜTÜĞÜ



Ek 8. KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ

Ek 9. KAT MÜLKİYETİ ZABIT KÜTÜĞÜ


Ek 10. HATALI BLOKLARLA İLGİLİ RAPOR ÖRNEĞİ



Ek 11. HATALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İLGİLİ KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜNE YAZILAN ŞERHLER ÖRNEĞİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MARDİN		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		 <b>ÖRNEKTİR.</b> <b>Kat İrtifakı</b> <b>Tapu</b>					
	İlçesi	KIZILTEPE									
	Mahallesi	FESLEĞEN									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	SARUHAN									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
29.28.L	591	17	ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
					--	626	88				
Sınırı	Paftasındadır.										
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
		MESKEN		160/1630			BİRİN	4			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat irtifakı tesisi işleminden. Yönetim Planı 01/01/2017									
	Sahibi	KENAN SARUHAN:HALUK oğlu									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		4621	1	21	--	16//04/2017				Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.								Sahife No.	
Sıra No.		HALUK SARUHAN Tapu Müdürü								Sıra No.	
Tarih		NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								Tarih	
D.M.O Basım İşl. Md.											
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 199											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MARDİN		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		 <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>TAPU</b> <b>ÖRNEKTİR</b>	
	İlçesi	KIZILTEPE					
	Mahallesi	FESLEĞEN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	SARUHAN					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
29.28.L	661	17	Kargir Beş katlı bina	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				--	01658	89	
Sınırı	Paftasındadır.						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		MESKEN		160/1630		BİRİN	4
Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesis işleminden Yönetim Planı 01/01/2017						
Sahibi	ÖMER SARUHAN:HALUK oğlu						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	21	1	21	--	01/01/2017	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.	HALUK SARUHAN Tapu Müdürü					Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	
D.M.O Basım İşl. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 199							

ZABIT KATI MÜLKİYETİ  
ÖRNEK TİPİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MARDIN	Türkiye Cumhuriyeti				KADASTRO FOTOĞRAF Ada parçe
	İlçesi	KIZILTEPE					
	Bucağı	FESLİĞEN					
	Mahallesi						
	Köyü						
	Sokağı	SARUHAN					
Mevkii		KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Bodrum katında ve anbar Zemin Katında iki dükkan ve iki ev ve zeminde onsekizdaireli Kargir Apartman			Yüzölçümü 619,67	
Sınırı	Doğusu 3 nolu parsel batısı 1 nolu parsel Güneyi 15 nolu parsel Kuzeyi Ataköy yolu						
X							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
		2.500.000	Mesken	25/612	4		11 1
	Edinme Sebebi	Tamamı Suphi SARUHAN'ın iken 2.500.000 bedelle Fuat oğlu Doğan SARUHAN'a satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Doğan SARUHAN ; Fuat Oğlu					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1	1128	1	73	1	03/12/1992	Cilt No.
Sahife No.	62	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	62	HALUK SARUHAN Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Tarih	26.10.21992	NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir.					Tarih

İli	MARDIN	Türkiye Cumhuriyeti		 <b>TAPU SENEDİ</b> ÖRNEK KAT MÜLKİYETİNİ GEÇERLİ ARSA Tapusu		
İlçesi	KIZILTEPE	 <b>TAPU SENEDİ</b>				
Mahallesi	FESLEĞEN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	SARUHAN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
		671	17		1658	89
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Kargir Beş Katlı Bina				
	Sınırı	Paftasındadır.				
	Edinme Sebebi	Kayındadır. Zayiinden verilmiştir. 01/01/2017				
	Sahibi	Ömer SARUHAN:Haluk oğlu 1/3 Kenan SARUHAN:Haluk oğlu 1/3 Sadi SARUHAN:Haluk oğlu 1/3				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	281	4	311		03/03/2016	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	HALUK SARUHAN Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hak devri için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

T. C.  
ADALET BAKANLIĞI  
NOTERLİK

L İ S T E

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE  
KIZILTEPE

SURET

Maliki bulunduğumuz Koçhisar mahallesinde kain, 18.09,1990 tarih C:60, S:55, Y:1120 ve 31. sırada kayıtlı bir bodrum, bir zemin, iki normal kat ve teras katlı, bir ambar , dört dükkan, bir methal ve üzerindeki binanın bağımsız bölümlerinin ayrı değerleri ile bu değerle oranlı arsa payları niteliği, eklenti ve malikleri aşağıda gösterilmiştir.

Lüzumlu belgeler ehlice sunulduğundan buna göre gayri menkulumuzun mülkiyetini kat mülkiyetine çevrilmesini talep ve bayan ederiz.

Sittam SARUHAN  
Haluk Oğlu

Kanan SARUHAN  
Haluk Oğlu

Bağımsız Bölüm nosu	Değeri	Arsa Payı	Bulunduğu Kat	Niteliği	Eklentisi	Maliki
1	3000000TL	30/190	Birinci	Otel	Yok	Kanan SARUHAN
2	3000000TL	30/190	İkinci	Otel	Yok	Kanan SARUHAN
3	2000000TL	20/190	Teras	Otel	Yok	Kanan SARUHAN
4	2000000TL	20/190	Zemin	Dükkan	Yok	Kanan SARUHAN
5	1500000TL	15/190	Zemin	Dükkan	Yok	Sittam SARUHAN
6	2500000TL	25/190	Zemin	Dükkan	Yok	Sittam SARUHAN
7	3500000TL	35/190	Zemin	Dükkan	Yok	Sittam SARUHAN
8	1500000TL	15/190	Bodrum	Ambar	Yok	Sittam SARUHAN

Toplam	19000000TL	190/190
--------	------------	---------

KARŞILAŞTIRILMIŞTIR.

GENEL KAGIT BEDELİ  
KURUZ KARŞILIĞINDA  
HESIL EDİLMİŞTİR

ÖRNEK NOTERDEN ONAYLI  
LİSTE  
(5711 sayılı yasa ile  
ben idrirdi)



KAT MÜLKİYETİ: 28-11-990 Y.1592.

Tesvil edildi

U.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE  
KIZILTEPE

Maliki bulunduğumuz Koçhisar mahallesinde kain, 18.09,1990 tarih C:60, S:55, Y:1120 ve 31. sırada kayıtlı bir bodrum, bir zemin, iki normal kat ve teras katlı, bir ambar, dört dükkan, bir methal ve üzerindeki binanın bağımsız bölümlerinin ayrı değerleri ile bu değerle oranlı arsa payları niteliği, eklenti ve malikleri aşağıda gösterilmiştir.

Lüzumlu belgeler ehlice sunulduğundan buna göre gayri menkulumuzun mülkiyetini kat mülkiyetine çevrilmesini talep ve bayan ederiz.

Sittam SARUHAN  
Haluk OğluKanan SARUHAN  
Haluk Oğlu

Bağımsız Bölüm nosu	Değeri	Arsa Payı	Bulunduğu Kat	Niteliği	Eklentisi	Maliki
1	3000000TL	30/190	Birinci	Otel	Yok	Kanan SARUHAN
2	3000000TL	30/190	İkinci	Otel	Yok	Kanan SARUHAN
3	2000000TL	20/190	Teras	Otel	Yok	Kanan SARUHAN
4	2000000TL	20/190	Zemin	Dükkan	Yok	Kanan SARUHAN
5	1500000TL	15/190	Zemin	Dükkan	Yok	Sittam SARUHAN
6	2500000TL	25/190	Zemin	Dükkan	Yok	Sittam SARUHAN
7	3500000TL	35/190	Zemin	Dükkan	Yok	Sittam SARUHAN
8	1500000TL	15/190	Bodrum	Ambar	Yok	Sittam SARUHAN

Toplam	19000000TL	190/190
--------	------------	---------

ÖRNEK MALIKLERCE TAPU  
MÜDÜRLÜĞÜNE VERİLEN DİLEKGE  
(5711 sayılı yasa ile kaldırıldı)

SAYFA NO. 29.28.5			YÜZ ÖLÇÜMÜ			TAPU		
Sahife No.		Parta No.	Hektar	M <sup>2</sup>	Dağılıklık	GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		
311	671	17	1658.89	-		Arsa Cins taşınır :1.1.2017		
Yeni Sa. No.	Mahalle	Köyü				Kargir Beş katlı bina		
Mat. Sa. No.	Fesleğen							
Bagimsiz	Saruhan							
Bül. Sa. No.	116.10							
SERHLER			M Ü L K İ Y E T			HAK İHTİSAP VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFLERİNİN		
M. Ka. No.	MALİKİN ADI, SOYADI VE BABA ADI	Unvan No.	Husus No.	No/C				
919-920-921	Ömer SARUHAN: Hatik 1/3 ifraz 03.10.16 281							
	Kenan SARUHAN: Hatik 1/3 ifraz 03.10.16 281							
	Sadi SARUHAN: Hatik 1/3 ifraz 03.10.16 281							
	bu sayfa kat mülkiyetine devrimistir: 01.01.2017 Yev: 21							

## KÜTÜĞÜ

GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI										
REHİNİN MAHİYETİ	TESSİS TAŞINIR ADI, SOYADI VE BABA ADI	ALACAK Lira	Faiz %	Dönem	KAYIT TARİHİ	Yev No.				
	Ömer SARUHAN									
	Kenan SARUHAN									
	Sadi SARUHAN									

**KAT MÜLKİYETİ**

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Kat Mülkiyet Sahibi No: <b>1</b>		Tasdule Bina Planında Kat No.: <b>Kinci</b>	Vergi Hesap No.:	Anası Payı: <b>160/1630</b>	Mesajı:	No.:	Genel Şi:
Müstakad Sıra No.: <b>4</b>		Müşahat Program No.: <b>4</b>			<b>Mesken</b>		
Tarhi:		Tarhi:					

**ANA GAYRİMENKULÜN**

Emil Sahibi No: \_\_\_\_\_  
Yeni Sahibi No: \_\_\_\_\_  
Önem Sahibi No: \_\_\_\_\_  
Kat Sahibi No: **311**

Malikane ve Kayı: **Fesleğen**  
Sokak: **Sarıhan**  
Kadı No: \_\_\_\_\_  
Parası No: **17**

Plan No: **2928 L** Yaz Ölçümü: \_\_\_\_\_  
H: \_\_\_\_\_ M: \_\_\_\_\_ D: \_\_\_\_\_  
Kısa No: **661 01638 89** Karşı: **Baş Katlı Bin**  
Parcel No: \_\_\_\_\_  
Kısa No: **17**

**MÜLKİYET**

Emil Sahibi No	Yeni Sahibi No	Önem Sahibi No	Kat Sahibi No	Malikane Adı, Soyadı ve Baba Adı	Pay Miktarı	Tic Sic No.	Edime Şekli	Kayı Tarhi	Yevmiye No.	Harf	H: harf	M: mülkîyet	Kı: Ka	Ta
				<b>ÖMER SARIHAN HAN</b>				<b>Kat mülkiyeti 01.01.2017 21</b>						

**SERHİLER**

Kamnu İlerletim Maddesi: 919.920.921

**KÜTÜĞÜ**

BEYANLAR

Yanetm Planı: 01.01.2017

**ÖRNEK MÜLKİYET KÜTÜĞÜ**

**RAYRIMENKUL REHİN HAKKARI**

Harf	Rehinin Mahiyeti	Tesis tarihinde alacaklarının Borçyıldırım TL	Faiz %	Derece	Müddet	Kayı Tarhi	Yevmiye No.	DİSONCELER (Rehin hakları için)

**KAT MÜLKİYE ZARFI DEFTERİ**

VALİ İM. : -1  
Şahit No. : .....

Bağımsız Bölümün										
Sıra No	Ticari İşletme No	Ticari İşletme Adı	Alan Payı	Nispeti	Özellikler		Şerhler	Çayırmenkul mülkiyetli ve irfak hakları	Münakaatler	Adres detayları
					Bay	Tarh				
1	1128	03.12.1972	25/612	Mesken	1	4				
Anagayrimenkulün										
<p>Çatı No: 67                  Özellikler: Bay: <b>Doğuş 3 no'lu parsel, Batısı, Güneyi 15 no'lu parsel, Kuzeyi Ataköy yoldu.</b>                  Tarh: 62                  Mikad: 110,470                  Alan Payı: 619,67</p>										
Bağımsız Bölümün										
BEYANLAR										
46 no'lu plan : 03.12.1972 Yev: 1128										
Kaf. Malıyok. Fuat Oğlu										
Malik Adı, Soyadı, Baba adı: <b>Doğuş SARUHAN.</b>										
Şerhler										
Çayırmenkul mülkiyetli ve irfak hakları										
Münakaatler										
Adres detayları										
Rehin hakları										
Çitisi										

Bağımsız Bölümün										
Sıra No	Ticari İşletme No	Ticari İşletme Adı	Alan Payı	Nispeti	Özellikler		Şerhler	Çayırmenkul mülkiyetli ve irfak hakları	Münakaatler	Adres detayları
					Bay	Tarh				
Anagayrimenkulün										
<p>Çatı No: 67                  Özellikler: Bay: <b>Doğuş 3 no'lu parsel, Batısı, Güneyi 15 no'lu parsel, Kuzeyi Ataköy yoldu.</b>                  Tarh: 62                  Mikad: 110,470                  Alan Payı: 619,67</p>										
Bağımsız Bölümün										
BEYANLAR										
46 no'lu plan : 03.12.1972 Yev: 1128										
Kaf. Malıyok. Fuat Oğlu										
Malik Adı, Soyadı, Baba adı: <b>Doğuş SARUHAN.</b>										
Şerhler										
Çayırmenkul mülkiyetli ve irfak hakları										
Münakaatler										
Adres detayları										
Rehin hakları										
Çitisi										

Bağımsız Bölümün										
Sıra No	Ticari İşletme No	Ticari İşletme Adı	Alan Payı	Nispeti	Özellikler		Şerhler	Çayırmenkul mülkiyetli ve irfak hakları	Münakaatler	Adres detayları
					Bay	Tarh				
Anagayrimenkulün										
<p>Çatı No: 67                  Özellikler: Bay: <b>Doğuş 3 no'lu parsel, Batısı, Güneyi 15 no'lu parsel, Kuzeyi Ataköy yoldu.</b>                  Tarh: 62                  Mikad: 110,470                  Alan Payı: 619,67</p>										
Bağımsız Bölümün										
BEYANLAR										
46 no'lu plan : 03.12.1972 Yev: 1128										
Kaf. Malıyok. Fuat Oğlu										
Malik Adı, Soyadı, Baba adı: <b>Doğuş SARUHAN.</b>										
Şerhler										
Çayırmenkul mülkiyetli ve irfak hakları										
Münakaatler										
Adres detayları										
Rehin hakları										
Çitisi										

## GENELGE EKİDİK.

## TEKNİK RAPOR

( Fiili duruma göre, plana aykırı hatalı bağımsız bölüm numaraları için örnek )

İli: .... İlçe:..... Mahalle:..... Ada:..... Parsel: .....

Bulunduğu Blok	Kat	Plandaki B. Bölüm No	Fiili Bağımsız Bölüm No	Malik İsmi
A	Zemin	(1)	(2)	Ali Kırtdak
A	Zemin	(2)	(1)	Müjver Saruhan

Taşınmazın bulunduğu mahalline gidildiğinde; yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazda; A Blok tapu kayıtları ve plana göre Zemin Kat( 1 ) nolu meskende malik olması gereken Ali Kırtdak, fiili olarak ( 2 ) nolu bağımsız bölümde tasarruf ettiği, tapu kayıtları ve plana göre zemin kat (2) nolu meskende malik olması gereken Müjver Saruhan ise fiili olarak ( 1 ) nolu meskende malik sıfatıyla tasarruf ettiği, hatanın numaralandırmadan kaynaklandığı tespit edilmiştir. Taşınmazın yöneticisi .....adlı şahıs olup, ..... tebligat adresidir.

Teknisyen

Mühendis

Numaralandırmadan kaynaklanan yukarıda açıklanan hatanın, tapu kayıtlarına dayanak mimari proje/vaziyet planındaki bağımsız bölüm numaralarının fiili duruma göre düzeltilmesinde bir sakınca yoktur.

Belediye Başkanı/ İl Özel İdaresi  
( Veya yetkilisi )

## TEKNİK RAPOR

( Fiili duruma göre, plana veya vaziyet planına aykırı blok numaraları için örnek )

İli: .... İlçe:..... Mahalle:..... Ada:..... Parsel: .....

Bulunduğu :

Plandaki  
Veya  
Vaziyet

Plandaki Blok No	Kat	B. Bölüm No	Malik İsmi	Fiili durumda Blok No
A	Zemin	(1)	Kenan Saruhan	B
A	Birinci	(2)	Rıza Saruhan	B
B	Zemin	(1)	Şemdin Kuzu	A
B	Birinci	(2)	Yusuf Kuzu	A

Taşınmazın bulunduğu mahalline gidildiğinde; yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazda; plan/vaziyet planına göre ( 1, 2 ) nolu Bağımsız bölüm malikleri A blokta olması gerekirken, fiili olarak plan/vaziyet planına göre ( 1,2 ) nolu bağımsız bölümlerin B blokta tasarruf ettiği, Ayrıca Plan/Vaziyet planına göre B bloktaki bağımsız bölüm maliklerinde fiili olarak A Blokta malik sıfatıyla tasarruf ettiği, hatanın numaralandırmadan kaynaklandığı tespit edilmiştir. Taşınmazın yöneticisi .....adlı şahıs olup, ..... tebligat adresidir.

Teknisyen

Mühendis

Numaralandırmadan kaynaklanan yukarıda açıklanan hatanın, tapu kayıtlarına dayanak mimari proje/vaziyet planındaki blok numaralarının fiili duruma göre düzeltilmesinde bir sakınca yoktur.

Belediye Başkanı/ İl Özel İdaresi  
( Veya yetkilisi )

MÜLKİYETİ		KÜTÜĞÜ	
e l l ö l		Özel Sigorta	
No: .....		Tarih: .....	
Müddet: .....		Miktar: .....	
e l l ö l		Genel Sigorta	
No: .....		Tarih: .....	
Müddet: .....		Miktar: .....	
İrtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri			
Harf	H : hak M : mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yerine No
Harf	Bahçe Meydanı	Tesis tarihinde atacaklar adı, soyadı ve baba adı	

05.11.2013 tarihli rapora göre bölümün projede belirtilen ile artış kullanımını uygunsuz 11.11.2013, 1567 yarıyılı Te Mimari projesi üzerinde değiştirilmiştir 11.11.2013, T!