

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DÖNEM PROJESİ**

**TOPLU YAPILARDA YÖNETİM PLANI :  
AKÇAĞLAYAN BAHÇELİ EVLER TOPLU KONUT ÖRNEĞİ**

**Perihan LELOĞLU**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2017**

**Her haklı saklıdır**

## ÖZET

Dönem Projesi

### TOPLU YAPILARDA YÖNETİM PLANI : AKÇAĞLAYAN BAHÇELİ EVLER TOPLU KONUT ÖRNEĞİ

Perihan LELOĞLU

Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Köyden kente göçün artması, nüfusun hızla artışı, arsa fiyatlarının özellikle şehirlerde müstakil ev yapımına olanak vermemesi, çağın getirdiği teknolojik ve sosyo-kültürel değişiklikler, toplu yaşam kültürünün değişmesi ve şehirleşmenin artmasıyla birlikte insanların yaşam biçimlerinde değişiklikler gözlenmiştir. 1966 yılında yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile tek parsel tek anayapıdan oluşan apartmanların sorunlarına çözüm bulunmuş, ancak zamanla şehirleşmenin yarattığı sorunlar karşısında bu düzenleme yetersiz kalmıştır. Şehirler yatay biçimdeki tek katlı yapılardan oluşan mahallelerden ibaretken zamanla bu yapıların yerini çok katlı yapılar ve mahallelerin yerini de sitelerin alması; bu ihtiyaca paralel olarak hızla gelişen yapılaşma türleri karşısında mevzuatın günün koşullarına uygun hale getirilmesinin zorunluluk olduğu görülmektedir. Bu nedenle 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı “23/6/1965 Tarihli Ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun”un 15’inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na “Ek Madde 3” getirilmiş, ancak yapılaşma türlerinde farklılıklar nedeni ile bu düzenleme de yeterli olamamıştır. 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yetersiz kalan Ek 3’üncü maddenin yerine dokuz maddeden oluşan “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında ayrı bir bölüm eklenmiş ve son olarak 23.06.2009 tarih ve 5912 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile geçici 2’nci madde eklenerek, kanundaki toplu yapılara yönelik eksiklikler giderilmeye çalışılmıştır.

Bu çalışmada öncelikle toplu yapıların yönetimine ilişkin yasal düzenlemelerin gelişimi ve buna göre yapılan yönetim planı uygulamaları önce genel olarak incelenmiş ve daha sonra Bursa Büyükşehir Belediyesi, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı ve Yıldırım Belediyesi tarafından uygulanan 774 konut ile sosyal, idari ve kültürel tesislerden oluşan Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut Projesi örnek alınarak toplu ve yaygın yapılar bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu ve toplu yapılarda

yönetim planı incelenmiştir. Çalışma sonuçlarına göre toplu yapılarda kat irtifakı tesisi esnasında toplu yapılara ilişkin hükümler göz önüne alınmadan düzenlenmiş olan yönetim planının kat maliklerinin ve toplu yapı yönetiminin sorunlarını çözemediği, sonrasında düzenlenmiş olan toplu yapıya yönelik intibak yönetim planının ihtiyaçlara tam olarak cevap verdiği gözlenmiştir. Hatta yönetim plânında mevzuat gereği değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun sağlanması gerektiği ve intibak işlemlerinin belirli sürelerle bağlandığı, ancak buna uygulamada dikkat edilmediği gözlenmiştir. Hatta mevzuatta tanımlanan birçok düzenlemenin yeterince uygulanamaya taşınmadığı ve birçok sorunun yargı organlarına taşındığı tespit edilmiştir. Kanun, tüzük ve yönetmeliklerin uygulayıcısı niteliğinde kamu kurum ve kuruluşlarınca bile yönetim planının yeterince önemsenmediği dikkate alındığı zaman yönetim planlarının kat maliklerince konut satın alınmasında incelenmesi ve önemsenmesi beklenmemelidir. Toplu yapı yönetiminin günümüz koşullarında malikler ve inşaat işi yapanlara bırakılmaması ve gayrimenkul yönetimi uzmanlığının bir çalışma alanı olarak görülmesi ile bunda uzman kişi ve kurumsallaşmanın yasal altyapısının düzenlenmesi zorunlu görülmektedir.

**Haziran 2016, 79 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Kat mülkiyeti hukuku, yönetim planı, toplu yapılarda yönetim planı, yönetim planı değişikliği ve sorun analizi

## ABSTRACT

Term Project

### MANAGEMENT PLAN IN MASS HOUSING: THE CASE OF AKÇAĞLAYAN BAHÇELİ EVLER MASS HOUSING

Perihan LELOĞLU

Ankara University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Changes in people's lifestyles have been observed with the increase in migration from rural areas to cities, rapid increase in population, inability to build detached houses due to high land prices particularly in cities, the technological and socio-cultural changes brought about by the time, changes in collective life culture, and the increase of urbanization. The Law on Ownership of Condominiums No. 634, which was enacted in 1966, brought solutions to apartment buildings consisting of a single parcel and a single main building; however, this regulation became inadequate in the face of the problems created by urbanization over time. While cities were once made up of neighborhoods with single-storey buildings in a horizontal form, these structures have been replaced by multi-storey buildings and neighborhoods turned into building complexes, which has made adaptation of the legislation to the conditions of the day a necessity in the face of the requirements brought about by such rapidly growing types of settlements. For this reason, with Article 15 of the "Law No. 2814 on the Amendment of Certain Articles of and Addition of Certain Articles to the Law No. 634 on Ownership of Condominiums dated June 23, 1965" dated April 13, 1983, a "Supplementary Article 13" was added to the Law No. 634 on Ownership of Condominiums; however, this regulation was not sufficient due to the differences in types of settlements, either. With the Law No. 5711, dated November 14, 2007, on the Amendment of the Law on Ownership of Condominiums, a separate section titled "Special Provisions Regarding Mass Housing" consisting of nine articles replacing the Supplementary Article 3, which became inadequate, was added, and finally, with the Law No. 5912, dated June 23, 2009, on the Amendment of the Law on Ownership of Condominiums, a Provisional Article 2 was added in an attempt to eliminate the deficiencies related to mass buildings in the law.

In this study, the development of legislative arrangements related to management of collective structures were examined in general in the first place, and then, the Law on Ownership of Condominiums and management plans in collective structures were examined with regards to mass and collective structures taking the Akçağlayan Bahçeli Evler Mass Housing Project consisting of 774 homes and social, administrative and

cultural facilities and implemented by the Bursa Metropolitan Municipality, Prime Ministry Housing Development Administration (TOKİ), and the Yıldırım Municipality as an example. The results of the study have demonstrated that the management plans that were made without due consideration of the provisions related to collective structures during the establishment of easement rights failed to solve the problems of condominium owners and the collective structure management, and the management plan that was made afterwards aimed at adaptation for collective structures also failed to fully respond to the needs. It has even been observed that while the legislation requires absolute majority of the existing condominium owner's board and sets certain time limits for adaptation transactions, these are not taken into consideration in practice. In fact, it has been found that many of the regulations described in the legislation cannot be adequately implemented and that many problems are escalated to the judicial bodies. When the fact that even the public institutions and organizations, which are implementers of the laws, statutes, and regulations, do not consider the management plan enough, flat owners should not be expected to examine management plans during the home purchasing stage. In today's conditions, management of collective structures should not be left to owners and to those who are in construction business and real estate management expertise should be considered a separate work area, and legal infrastructure for specialists and institutionalization should be established.

**June 2016, 79 pages**

**Keywords:** Condominium ownership law, management plan, management plan in collective structures, management plan change and problem analysis

## TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın hazırlanmasında değerli fikirleri ve önerileriyle beni yönlendiren, tüm yoğunluğuna rağmen bana zaman ayırarak bilgi ve tecrübelerini benimle paylaşan, desteğini ve anlayışını eksik etmeyen danışman hocam Sayın Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL'a ve çalışmamda yardımlarını esirgemeyen Sayın Yrd. Doç. Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU'na ve Ayşen SANBUR'a teşekkürlerimi sunarım.

Yüksek lisans eğitimim boyunca bilgi ve birikimleri ile yol gösteren Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı öğretim üyelerine ve özellikle Anabilim Dalı Başkanı Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e minnettar olduğumu ifade etmek isterim.

Ayrıca çalışmam süresince manevi desteklerini esirgemeyen Yıldırım Tapu Müdürü İsmail CAN, Tapu Sicil Müdür Yardımcısı Enes GEZMİŞ ve mesai arkadaşlarıma ve sadece bu süreçte değil hayatın her anında sevgi ve desteklerini esirgemeyen babam Yüksel LELOĞLU, annem Gülçiçek LELOĞLU, kardeşim Neslihan LELOĞLU'na, her ne kadar fiziksel olarak yanımda olmasalar da vermiş oldukları manevi destekle azmimi ve motivasyonumu artıran kardeşim Hakan Kemal LELOĞLU ve eşi Nergis LELOĞLU'na sonsuz teşekkürler ederim.

Perihan LELOĞLU  
Ankara, Haziran 2016

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT .....	iii
TEŞEKKÜR.....	v
KISALTMALAR DİZİNİ .....	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	viii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
2. KAT MÜLKİYETİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	4
2.1 Temel Kavramların Tanımlanması.....	4
2.2 Kat Mülkiyeti Tesisinin Gelişiminin Analizi .....	5
3. TOPLU YAPILARIN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ VE YÖNETİM PLANI.....	7
3.1 Toplu Yapıların Tarihsel Gelişimi .....	7
3.2 Toplu Yapıların Sınıflandırılması .....	9
3.2.1 Tek parsel toplu yapılar.....	12
3.2.2 Komşu parsel (birden fazla parsel) toplu yapılar .....	13
3.2.2.1 Blok yapı kavramı .....	16
3.2.2.2 Blok niteliğinde olmayan yapı kavramı .....	16
3.3 Yönetim Planının İncelenmesi .....	16
3.3.1 Tanımı ve işlevi .....	16
3.3.2 Yönetim planının hukuki niteliği .....	18
3.3.2.1 Sözleşme görüşü .....	20
3.3.2.2 Karar görüşü .....	21
3.3.3 Yönetim planının bağlayıcılığı .....	21
3.3.4 Toplu yapılarda yönetim planı.....	23
3.3.5 Toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesi .....	25
3.3.6 Tapu müdürlükleri açısından yorumlama farklılıkları .....	28
3.3.7 Yönetim planı ile ilgili yargı kararları.....	31
4. AKÇAĞLAYAN BAHÇELİ EVLER TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI.....	35
4.1 Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut Projesi.....	35
4.2 Planlama Süreci.....	36
4.3 Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Yapı Yönetim Planı .....	40
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	46
KAYNAKLAR .....	50
EKLER.....	52
EK 1 Değirmenlikzık Mahallesi 5451 Ada 4 Parsel Numaralı Taşınmazın 26.02.2009 Tarihli Yönetim Planı .....	53
EK 2 Yıldırım İlçesi Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Yapı Yönetim Planı .....	57
ÖZGEÇMİŞ.....	79

## KISALTMALAR DİZİNİ

BUSKİ	Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi
E.	Esas
EMK	Eski Medeni Kanun
Ha	Hektar
HD	Hukuk Dairesi
K.	Karar
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
MK	Medeni Kanun
ÖPA	Özel proje alanı
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Y	Yargıtay
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Mevzuatta kat mülkiyeti ayrımı.....	11
Şekil 4.1 Akçağlayan kentsel dönüşüm alanı.....	37
Şekil 4.2 Akçağlayan kentsel dönüşüm alanı 1/1000 ölçekli planı.....	39
Şekil 4.3 Akçağlayan kentsel dönüşüm alanına ilişkin görünüm.....	39
Şekil 4.4 Eklentinin mimari projede gösterimi.....	43
Şekil 4.5 Akçağlayan Bahçeli Evleri blok dağılımı.....	45

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 Projeye ilişkin genel bilgiler.....	40
---	----

## 1. GİRİŞ

Toplu yaşam kültürünün hakim olması ve köyden kente göçün artmasıyla konuta duyulan ihtiyaca paralel olarak hızla gelişen yapılaşma türleri karşısında bu konudaki mevzuatın günün koşullarına uygun hale getirilmesi zorunlu olmuştur. Bu amaçla 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 23.06.1965 tarihinde kabul edilerek 02.07.1965 tarih 12038 sayılı resmi gazetede yayınlanmasından 6 ay sonra 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanuni düzenlemedeki temel amaç kat malikleri arasındaki ilişkilerin, karşılıklı hak ve ödevlerin bütün ayrıntıları ile belirlenmesidir. Değişen ekonomik ve sosyal koşullara bağlı olarak kentleşme, kent kültürü ve mimarisindeki değişiklikler, yapı yönetimi ve özellikle toplu yapı yönetiminin düzenlenmesi ve yönetim planlarının hazırlanması ve uygulamaya konulmasını zorunlu kılmıştır.

Tarihsel gelişim sürecinde konut veya işyeri, insanların sadece barınma (fizyolojik ve güvenlik) ihtiyacını karşılayan bir unsur olmaktan çıkarak aynı zamanda sosyo-kültürel ve kişisel gelişim faaliyetlerini de gerçekleştirebilecekleri, bireylere kendini geliştirme yönünde faaliyetlerde bulunma ihtiyaçlarını (Erdem 2008) karşılama beklentisini ortaya çıkarmıştır. İnsanların otopark, çocuk parkı, dinlenme tesisleri, sinema, spor alanları, parklar gibi kolay erişim talepleri, bu tesisleri içinde barındıran toplu yapı tesislerini ortaya çıkarmıştır (Kaşıkçı 2014). Konut algısı ve işlevlerinin zaman içinde değişmesi ile konut yatırımına yaklaşım biçimleri değişmiş ve konut sadece bir ihtiyaç olmanın ötesine geçerek yatırım aracı haline gelmiştir. Konutun yatırım aracı haline gelmesi de yatırım yönetimi ve finansmanı konularının gündeme getirmiştir (Tanrıvermiş 2016).

Değişen kentleşme, imar ve inşaat faaliyetleri, kentlerde yatay mimari yerine dikey mimarinin öne çıkmasına neden olmuş ve çok katlı yapıların yönetimi önem kazanmıştır. Çok katlı veya toplu yapı tesislerinin ortaya çıkması ile yürürlükte olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu yetersiz kalmış, özellikle toplu yapıların yönetimi, ortak alanların belirlenmesi, kullanımı ve ortak giderlere katılma gibi hususlarda birçok problem ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu nedenle 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanunun 15'inci maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na ek 3'üncü madde eklenmiş ancak yetersiz kalmıştır. 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yetersiz kalan Ek 3'üncü maddenin yerine dokuz maddeden oluşan "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler"

başlığı altında ayrı bir bölüm eklenerek ve son olarak 23.06.2009 tarih ve 5912 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile geçici 2'nci madde eklenerek söz konusu eksikliklerin giderilmesi amaçlanmıştır.

Bu çalışmanın amacı; toplu yapıların yönetimine ilişkin yasal düzenlemelerin gelişimi ve buna göre yapılan yönetim planı uygulamaları önce genel olarak incelenmesi ve daha sonra Bursa Büyükşehir Belediyesi, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı ve Yıldırım Belediyesi tarafından uygulanan 774 konut ile sosyal, idari ve kültürel tesislerden oluşan Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut Projesi örnek alınarak toplu ve yaygın yapılar bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu ve toplu yapılarda yönetim planının irdelenmesi, sorun analizlerinin yapılması ve temel çözüm önerilerinin ortaya konulmasıdır. Konu ile ilgili literatür araştırmasının sonucunda; klasik ve toplu yapılarda yönetim planı konusu üzerinde çeşitli çalışmalara rastlanmış olup, bu çalışmalarda özellikle yönetim planının tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme olmasına rağmen uygulamada kanunun kendisine tanıdığı bu işlevini tam olarak yerine getiremediği (Çeliker 2012), yönetim planının işlevi, hukuki niteliği, konusu, yapılışı, değiştirilmesi ve iptali üzerinde durulduğu (Bozkurt 2010), klasik anlamda kat mülkiyetinde görev yapan organların toplu yapılarda gösterdiği özellikler değerlendirilerek söz konusu organların görev ve yetkileri ayrıntılı olarak incelendiği (Öktem Çevik 2010), toplu yapılar ile ilgili yasal düzenleme yapılmasını gerektiren ortak yer ve tesislerin ele alınarak bunlardan doğan kullanım, yararlanma ve ortak giderlere katılma ilkelerin ortaya konduğu, toplu yapılarda yapılaşma farklılığına dayalı oluşan alt ve üst yönetim birimleri, toplu yapının yönetilmesi ve alınan kararların yürütülmesini sağlayan toplu yapı yöneticisi üzerinde durulduğu (Şengül 2010) tespit edilmiştir. Bu çalışmada diğer çalışmalardan farklı olarak Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut örneği üzerinden toplu yapı yönetim planının hazırlanış aşamaları incelenerek, kat irtifakı tesisi esnasında malik iradesini hiç yansıtmayan klasik yönetim planı ile 5711 Sayılı Kat mülkiyeti Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun gereği düzenlenmiş olan intibak toplu yapı yönetim planı karşılıklı olarak incelenmiştir.

Çalışma sonuçları beş bölümde sunulmuştur. Konunun önemi ve amaçlarının açıklandığı giriş bölümünün ardından kat mülkiyetinin tarihsel gelişimi, mevzuat analizi artan şehirleşmenin ortaya çıkardığı toplu yapılar ve bu konunun Kat Mülkiyeti Kanunu

kapsamında incelenmesi ikinci bölümde yapılmıştır. Üçüncü bölümde toplu yapı yönetimi ve yönetim planı ilkeleri irdelenmiş ve yönetim planına temel teşkil eden temel hususlar hem genel olarak, hem de yargı kararlarından örneklerle açıklanmıştır. Çalışmanın dördüncü bölümünde Bursa Büyükşehir Belediyesi, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı ve Yıldırım Belediyesi tarafından uygulanan 774 konut ile sosyal, idari ve kültürel tesislerden oluşan Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut Projesi 29.02.2009 tarihli yönetim planı ve 02.03.2011 tarihli toplu yapı yönetim planı çalışması karşılaştırmalı olarak incelenmiş, yönetim planı uygulaması hem mevzuat, hem de paydaşlar yönünden değerlendirilmiştir. Araştırmanın genel sonuçları ile örnek olay analizlerinin bulguları birlikte beşinci bölümde özetlenmiş ve temel çözüm önerileri sıralanmıştır.

## 2. KAT MÜLKİYETİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

### 2.1 Temel Kavramların Tanımlanması

İmar uygulaması, vergileme ve tescil yönlerinden bina ve yapı kavramları farklılaşmakta ve kat mülkiyeti ve özellikle toplu yapı kavramının anlaşılabilmesi için temel kavramların tanımlarının yapılması zorunlu olmaktadır. Bu çalışmanın sınırlarının toplu yapı yönetimi ile kısıtlı olması nedeniyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında tanımlama yapılması yeterli olacaktır. Buna göre kat mülkiyeti; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 3'üncü maddesine göre; "kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet" olarak ele alınmıştır (Anonim 2016a). Kat irtifakı ise; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2'nci maddesine göre; bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı "kat irtifakı" ve bu hakka sahip olanlar da "kat irtifak sahibi" olarak tanımlanabilir.

Yapı kavramı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ilk olarak "anayapı" olarak mevzuatta yerini alıyor. Ancak bu ifade hem çok tartışmalı, hem de toplu yapıların da gelişmesi ile yetersiz kalmış ve karmaşaya yol açmıştır. Buradaki anayapı ve yapı kuşkusuz arazinin bütünlüycü parçasıdır. Bu kapsamda değerlendirildiğinde yapı kavramını anagayrimenkul üzerinde inşa edilen "şeyler" olarak nitelendirilebilir (Kaşıkçı 2014).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66'ncı maddesine göre toplu yapı; "bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı" olarak tanımlanabilir (Anonim 2016a). Toplu yapı uygulaması ile yapı yönetimi ve yönetim planının bir uzmanlık işi olduğu hissedilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'inci maddesine göre yönetim planı; "yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme" olduğu vurgulanmalıdır (Anonim 2016a). Yönetim planının hazırlanması ve yönetim planının uygulanması ile profesyonel yönetim uygulamaları, gayrimenkul yönetimi uzmanlığının önemli bir dalı olmuştur.

## 2.2 Kat Mülkiyeti Tesisinin Gelişiminin Analizi

Barınma eylemi insanoğlunun varoluşundan bugüne kadar geçen süreçte birey ve aile için temel gereksinmelerinden biri olarak ortaya çıkmaktadır. Nitekim Maslow'un İnsan Gereksinmeleri Hiyerarşisi Modeli'nde (barınma, güvenlik-korunma, konfor, toplumsallık, kendini kanıtlama, estetik doyum) barınma kavramı ilk sıraya yerleşmiş (Atakan Öznam 2013) ve özellikle 21'inci yüzyılda konuta erişim ve servet içinde konut sahipliği yaşamsal önem kazanmıştır.

Geçmişten günümüze süregelen göç olayları ve nüfus artışı, şehirlerin büyümesine ve gelişmesine neden olmuştur. Sanayileşmenin gelişmesi, nüfus artışı ve şehirleşmenin artmasıyla birlikte şehirlerdeki yerleşim biçimlerinde de değişiklikler baş göstermiştir (Kurt 2015). Gelişmekte olan ülkenin birçok probleminin temelinde 1950'lerden bu yana nüfusun yoğun artışına karşın ekonomik ve sosyal politikanın geliştirilememiş olması yatmaktadır (Şengül 2011).

Zamanla tek katlı yapı dönemi yavaş yavaş sona ermeye başlamış, yerini ise çok katlı yapılar almaya başlamıştır. Bundaki amaç, çok katlı yapılarla arsalardan daha fazla yararlanarak hava boşluğunu mülkiyetin konusu yapmak suretiyle değerlendirmektir. 743 sayılı Medeni Kanunu (EMK) madde 619, madde 644 ve madde 652<sup>1</sup> hükümleri nazara alındığında, katlar üzerinde bağımsız mülkiyet kurulması kabul edilmemekteydi. Zaman içinde ihtiyaçları karşılamaktan yoksun kalan bu hükümler, 6217 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 26'ncı maddesinde değişiklik yapılarak, "Müşterek Mülkiyet / Eski Medeni Kanun 713'üncü maddesine<sup>2</sup> göre irtifak" formülü benimsenmişti. İlgili

---

<sup>1</sup> 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi (Anonim 2016b):

Madde 619 – Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütün mütemmim cüzlerine de malik olur. Mahalli örfü göre bir şeyin esaslı bir unsurunu teşkil eden o şey telef veya tahrip yahut tağyir edilmedikçe ondan ayrılması kabil olmıyan cüzler o şeyin mütemmim cüzleridir.

Madde 644 – Bir arza malik olmak, onu kullanmakta faydalı olacak derecede altına ve üstüne malik olmağı tazammun eder. Kanuni takyitler müstesna olmak üzere bu mülkiyet, yapılan ve dikilen şeyleri ve kaynakları dahi şamil olur.

Madde 652 – Bir arsann altında veya üstünde yapılan yahut onunla devamlı bir surette birleştirilen inşaat ve imalat tapu siciline irtifak hakkı diye tescil edilmek üzere başka bir malikin mülkü olabilir. Bir evin muhtelif katları, üst hakkı teşkiline mevzu olamaz.

<sup>2</sup> 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi (Anonim 2016b):

Madde 713 – İrtifak hakkına malik olan kimse, hakkını kullanmakta lazım olan şeyleri yapmakla mükelleftir. Yapılacak şeyler tahmil edilen gayrimenkul sahibine de faydalı ise, masrafi menfaatlerine

formül uyarınca; önce EMK hükümlerine göre bir müşterek mülkiyet ilişkisi kurularak, daha sonra her bir müşterek malik lehine müşterek mülkiyet konusu taşınmazda bulunan katlardan veya dairelerden her biri üzerine EMK 753'üncü maddesi<sup>3</sup> uyarınca irtifak hakkı ile münhasır faydalanma hakkı sağlanarak, bu haliyle, kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamaktan yoksun olan duruma ek olarak, irtifak hakkı kurulmasına ilişkin resmi senette bu irtifak hakkının başkasına devredilebileceği de gösterilmekteydi (Tuzcuoğlu 2015).

Ancak sonradan 6217 sayılı Kanun da yetersiz kalmıştır. Bu süreç, kanun koyucuya özel olarak kat mülkiyetini düzenleme ihtiyacı hissettirmiş ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun'dan ayrı bir kanun olarak 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş ve 02.01.1966 tarihinde ise yürürlüğe girmiştir. 634 sayılı Kanun ile kanun koyucunun kat mülkiyetini taşınmazın özel bir çeşidi olarak kabul ettiği Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3'üncü maddesi ile 13'üncü maddesinden anlaşılmaktadır. Kat mülkiyeti Türk Hukuk Sistemi yönünden, bir yapının başlı başına kullanılmaya elverişli bölümlerini, bütünden ayırarak onlara bağımsız bir hüviyet veren ve böylece mülkiyet hakkının konusu haline getiren bir kurumdur. Bu bakımdan kat mülkiyeti sosyal ve ekonomik ihtiyaçların zorladığı, geniş kitlelerin konut sıkıntısını gidermek amacıyla kabul edilmiş özel bir taşınmaz mülkiyeti çeşididir (Öktem Çevik 2010).

Söz konusu kanun yürürlüğe girmesinin ardından sırasıyla 30.04.1969 tarihli ve 1166 sayılı; 13.04.1983 tarihli ve 2814 sayılı; 10.06.1985 tarihli ve 3227 sayılı; 10.12.1990 tarihli ve 431 sayılı; 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı; 23.06.2009 tarihli ve 5912 sayılı Kanunlar ile bazı değişiklikler ve ilaveler yapılmıştır. Bu ilave ve değişikliklerden en fazla dikkate değer olanları, 3227 sayılı kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu içeriğine dâhil olan "Devre Mülk Hakkı" başlıklı bölüm ve 5711 sayılı Kanun ile getirilen "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" bölümüdür.

---

göre aralarında taksim olunur.

<sup>3</sup> 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi (Anonim 2016b):

Madde 753 – Malik, herhangi bir kimseye veya bir cemaat lehine kendi arsası üzerinde nişan talimi veya mürur gibi muayyen bir istifadeye mütehammil olmak şartıyla; diğer irtifak hakları tesis edebilir. Hilafına mukavele olmadıkça bu haklar başkasına temlik olunamaz ve bunların şümülu hak sahibinin adi ihtiyaçlarına göre takdir olunur. İrtifak haklarına dahil olan hükümler, bunlarda dahi caridir.



### 3. TOPLU YAPILARIN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ VE YÖNETİM PLANI

#### 3.1 Toplu Yapıların Tarihsel Gelişimi

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile 1966'dan sonraki dönemde Türk Hukuku'nda taşınmaz açısından mülkiyet hakkının kapsamı tartışılmaya açılmıştır. Çünkü kat mülkiyeti ile mevzuata klasik taşınmaz kavramı dışında bağımsız bölüm kavramı girmiştir. Bununla birlikte bu dönemde bahsedilen klasik kat mülkiyetidir. Klasik kat mülkiyeti tek bir parsel üzerinde tek bir anagayrimenkulü ifade eder.

Kanuni düzenleme bu dönemde bu tip bir yapılaşma öngörmüştür. Ancak uygulamada birden fazla anagayrimenkul inşa edilebileceği nitelikte büyük parsellerin varlığına bağlı olarak bu tip yapılaşma ihtiyaçları karşılayamamış; bu nedenle tek parsel üzerinde birden çok yapılaşmaya gidilmeye başlanmıştır. Buna bağlı olarak da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) 08.12.1965 tarih ve 1392 sayılı genelgesi ekinde izahname yayımlayarak (Anonim 2016d), tek parsel üzerinde birden çok anagayrimenkulün inşasını yasaklayan emredici bir düzenlemenin var olmaması sebebiyle kat mülkiyetinde birden çok yapılaşmanın birden çok parsel üzerinde mümkün olabileceğini düzenlemiştir. Bu düzenleme ile artık tek parsel üzerinde birden çok yapılaşmaya gidilebileceği gibi, birden çok parselde toplu yapının kurulması da mümkün hale gelmiştir. Ancak o dönemde birden çok parselde toplu yapının kurulmasını sağlayan kanuni bir düzenleme yoktur. Eşyaya bağlı mülkiyet yaratılarak bir parsel diğer parselin taşınmazı haline getirilerek bağlantı yaratılıyor böylece iki parsel hukuki olarak birleştiriliyor ve böylece eşyaya bağlı mülkiyet yaratılarak, bir parsel tapuda özgülleme yoluyla diğer bir parselin taşınmazı haline getirilmiştir. Ancak bu uygulama kanuni düzenleme olmadığı için birçok sorunu da beraberinde getirmiştir; çünkü parseller arasında bağlantı olsa da kat maliklerinin bu parseller üzerindeki hak ve yetkileri kanunda düzenlenmediğinden, uygulamada yönetim ve ortak gider alanlarında çıkan uyuşmazlıklar çözümsüz kalmıştır (Kaşıkçı 2014).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 13.04.1983 tarihinde kabul edilen 2814 sayılı Kanun'un "Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Hükümler" başlıklı ek 3'üncü maddesinde "Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu

kanunda yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır” hükmü ile bir parsel üzerinde birden fazla yapı (blok) bulunması halinde uyulması gereken kurallar düzenlenmiştir. Bu değişiklik ile aynı parsel üzerinde birden çok blok apartmanın veya tek katlı evler biçimindeki bağımsız bölümlerin bulunması mümkün hale getirilmiştir. Böylece, tek parsel üzerinde tek anayapıdan oluşan kat mülkiyeti ilişkisi sona ermiş, tek parsel üzerinde birden çok yapının yer aldığı kat mülkiyeti sistemine geçiş olmuştur (Öktem Çevik 2010). 1983 tarihi itibarıyla Ek 3 hükmünün Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer almasıyla birlikte klasik dikey kat mülkiyeti yanında ikinci ayırım olarak “yatay (yaygın alanda) kat mülkiyeti” sistemi mevzuattaki yerini almıştır. Yatay kat mülkiyeti sistemi ise, 1965’li yıllara ait Kat Mülkiyeti Kanunu’nun öngörmediği tek parsel üzerinde blok ya da münferit bağımsız bölümler halinde bir yapılaşmaya imkan veren bir sisteme vücut vermiştir (Şengül 2010). Kanun uygulaması Tapu ve Kadastro Müdürlüğü’nün 06.07.1983 tarih ve 1454 sayılı genelgesi ile açıklanmıştır.

1983 yılında yapılan değişiklik yine bu konudaki eksiklikleri tamamlayamamıştır. Çünkü kanun koyucu sadece bir parsel üzerinde birden çok yapı olması durumunu değerlendirerek, buna yönelik düzenlemeler getirmiştir. Oysa problem sadece bir parsel üzerinde birden çok yapı değil, aynı zamanda birden çok parsel üzerinde inşa edilmiş ve site olarak adlandırılan yapı gruplarını da kapsamaktadır. Bu husustaki hukuki açıklık zamanla Yargıtay kararlarıyla da ortaya çıkmıştır.

Yargıtay birden fazla parsel üzerinde kurulan yapıları “toplu yapı” veya “site” olarak isimlendirmiştir. Yargıtay (Y) 3. Hukuk Dairesi’nin (HD) 2002/5953 Esas, 2002/6349 sayılı kararında; “...Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre kat mülkiyeti, ancak tek parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebilir. Oysa somut olayda (ayrı) parsel üzerinde bulunan sitedeki bağımsız bölüm maliklerinin seçtikleri yöneticilere, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun tahmil ettiği yükümlülükleri yerine getirmemeleri nedeniyle mahkemenin müdahalesi talebi söz konusu olup uyuşmazlığın çözümü tamamen genel hükümlere tabi bulunmaktadır...” şeklinde bir karara varılmıştır. Yargıtay bu konudaki başka bir kararında ise, “...634 sayılı Kanun’un ek 3’üncü maddesine göre, yaygın kat mülkiyeti ancak aynı parseller üzerinde yapılan birden fazla binalarda kurulabilir. Tarafların maliki buldukları bağımsız bölümler iki ayrı parsel üzerinde inşa edilen iki ayrı

blokta bulunmaktadır. Bu itibarla, kat mülkiyeti hükümlerinin her blok için birbirinden bağımsız olarak ayrı ayrı uygulanması, yönetici seçiminin de her bloğun bağımsız bölüm maliklerinin ayrı ayrı yapacakları toplantılarda seçilmesi gerekir. Ayrı ayrı parseller üzerinde bulunan bloklardaki bağımsız bölüm maliklerinin bir kurul halinde toplanarak yaptıkları yönetici seçimi ve alınan kararlar geçerli değildir ...”. Yargıtay 3. HD’nin 2000/11743 Esas, 2001/263 sayılı kararında ise; “...Kat mülkiyeti, tek bir parsel üzerinde bulunan gayrimenkullerde tesis edilebilir. Birden çok parsel üzerinde mevcut anayapılardaki bağımsız bölüm malikleri arasında, ortak bir yönetim mümkün ise de, bu sözleşme Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinde öngörülen yönetim planı niteliğinde olmadığından ortak yönetimden doğacak uyuşmazlıklar genel hükümlere göre çözümlenmelidir...” şeklinde belirtilmiştir. Yargıtay 3. HD’nin 2004/12283 Esas, 2004/11368 sayılı kararında da, “...Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre, kat mülkiyeti ve kat irtifakı ancak bir parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebilir. Birden çok parsel maliklerinin bir araya gelerek müşterek kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurmalarına yasal olanak bulunmamaktadır. Bu nedenle de Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri bu gibi müşterek yönetimlerde uygulanmaz. Bu şekilde site namı altında birden fazla parsel maliklerinin bir araya gelerek kurdukları birliklerde yönetim planı tabir edilen belge, bağımsız bölüm malikleri arasında bir sözleşme niteliğinde olup, bundan doğacak ihtilaflar Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre değil, genel hükümlere göre çözümlenir...” sonucuna varılmıştır (Öktem Çevik 2010).

### **3.2 Toplu Yapıların Sınıflandırılması**

Hızla artış gösteren nüfus karşısında tek parsel üzerinde kurulan birden fazla bloktan oluşan siteler de yetersiz kalmıştır. İhtiyacı gidermek amacıyla, birden fazla parsel üzerine kurulmuş, birden fazla bloktan oluşan siteler ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla, 2814 sayılı Kanun’un getirdiği “bir arsa üzerindeki birçok yapı” ya ilişkin yenilikler de çağı yakalayamaz hale gelmiştir. Özellikle yönetim ve ortak giderlerin tahsili konularında sorunlar ortaya çıkmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu birden fazla parsel üzerine kurulan, birden fazla bloktan oluşan siteleri kapsamadığından, bu tür yapılarda Kat Mülkiyeti Kanunu’nun uygulanmayacağı kuralı Yargıtay’ın yerleşik içtihadı haline gelmiştir. Yüksek Mahkemenin bu içtihadı, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun genel giderlerin tahsili için sağladığı avantajlardan yararlanma imkânını ortadan kaldırmıştır. Ayrıca bu tür

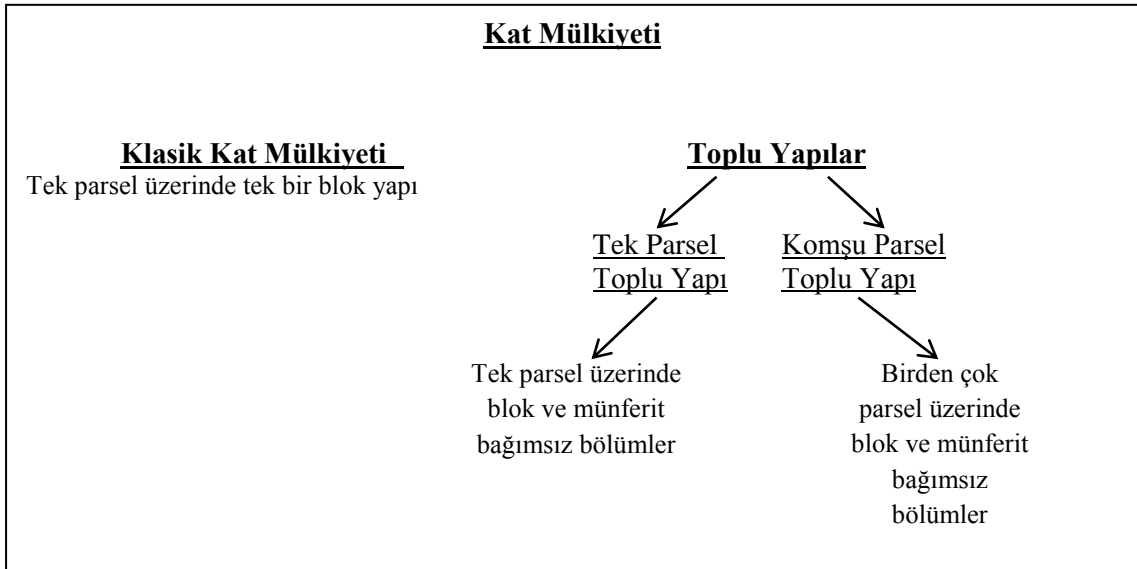
yapılar için seçilen yöneticilerin hukuki niteliği de tartışmalı hale gelmiştir. Kanunun bu durumu karşısında şehirleri andıran siteler hukuki olarak yöneticisiz kalmıştır. İşte bu sorunları bertaraf etmek üzere, biraz geç de olsa, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı; Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun kabul edilmiştir. İlgili kanun ile “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında “toplu yapı” kavramı getirilmiştir (Tuzcuoğlu 2014).

Açıklanan nedenler ve yargı kararları yeni bir hukuki düzenlemeyi zorunlu hale getirmiştir. Özellikle ekonomik refah düzeyi yüksek kesimlerin sahil bölgelerindeki yazlık konutlara yönelmeleri, hızlı nüfus artışına paralel gelişen konut ihtiyacı, toplu yaşam kültürünün hakim olması gibi pek çok neden, toplu yapı sisteminin Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer almasını zorunlu hale getirmiştir. 14.11.2007 tarihinde kabul edilen 5711 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” la yapılan değişiklikle artık klasik kat mülkiyeti kavramı dışında “toplu yapılar” da mevzuattaki yerini almış bulunmaktadır. 5711 sayılı Kanun'un 22'nci maddesiyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na ilave edilen 66'ncı madde de toplu yapı “Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, altyapı 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.” ifadesi ile açıklanmıştır. Tanım yapan 66'ncı maddeden de anlaşılacağı üzere toplu yapılar ancak belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirine bağlanmıştır.

Şengül (2010) tarafından bu değişiklikler “5711 sayılı Kanun değişikliği ile gerek uygulamada gerekse öğretilerde toplu yapılara ilişkin kanuni düzenleme ihtiyacının varlığı hususunda herhangi bir tereddüt yaşanmamış ise de, asıl sorun bu düzenlemelerin hangi

kapsamda ve ne şekilde olacağı hususundadır. Öğretide bazı yazarlarca bu konuda özel ve kapsamlı bir düzenleme yapılmasının gerekli olduğu savunulmuş, bazıları kapsamlı bir değişiklikten çok kanundaki birkaç hükmün değiştirilerek bu yöndeki amacın gerçekleşeceğini ifade etmiş, bazı yazarlarca da, sorunun çözümü için herhangi bir değişikliğe dahi gitmenin gerekli olmadığı ileri sürülmüştür. Ancak, kanun koyucu 5711 sayılı Kanun’la getirdiği değişikliklerle bu tartışmalara son vermiş ve “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığını taşıyan Kat Mülkiyeti Kanunu 66 ila 74 maddeleri arasında toplu yapı kurumunu düzenlemiştir. Söz konusu hükümler bir taraftan toplu yapıların kurulması, işleyişi ve yönetimi gibi bazı temel hususları düzenlemekle kalmamış, aynı zamanda bilinçli bir tercihle kat mülkiyeti sistemini de yeniden şekillendirmiştir.” şeklinde yorumlanmıştır.

5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik neticesinde “tek parselde toplu yapı” ve “komşu (birden fazla) parselde toplu yapı” şeklinde ifade edecek kavramlar mevzuata girmiştir. Kaşıkçı (2014) tarafından yapılan çalışmada kullanılan ve bu çalışmada aynen alıntılan şema kullanılarak gözlenen veya mevcut durum ile hukuki durumun uyumlu hale getirilmesine yönelik sınıflama yapılmıştır (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 Mevzuatta kat mülkiyeti ayrımı (Kaşıkçı 2014)

### 3.2.1 Tek parsel toplu yapılar

5711 sayılı Kanun ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66'ncı maddesinde, tek parsel üzerinde belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı, toplu yapı kavramı olarak değerlendirilmiştir. Kanun koyucu, tek parsel üzerinde birden fazla yapı olması halini toplu yapı kavramı olarak düzenlemiştir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. 2814 sayılı Kanun ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ek 3'üncü maddesinde bu husus zaten 1983 yılında düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ek 3'üncü maddesi ile bir parsel üzerinde birden fazla yapının bulunması halinde bu yapının yönetimi, giderlerin paylaşımı, kat mülkiyetine nasıl geçileceği sorunları tek bir madde ile çözüme kavuşturulmuştur. Toplu yapılara getirilen yeni düzenlemeyle, yaygın kat mülkiyeti kavramı da toplu yapı kavramının içerisine alınmıştır. 5711 sayılı Kanun'un kabulüyle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ek 3'üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır (Öktem Çevik 2010). Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66'ncı maddesinde yer alan tanımla birlikte, tek parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması hali de diğer unsurların bulunması ile birlikte toplu yapı kavramı içerisinde değerlendirilmiş ve toplu yapı yönetimine tabi tutulmuştur.

Kat Mülkiyeti Kanunu 66'ncı maddesi 1'inci fıkrası hükmünde yapılan tanım çerçevesinde bu sistemin iki boyutlu bir yapılanmadan oluştuğu görülmektedir. İlk boyutu tek parsel toplu yapının mutlaka bağımsız bölümleri bünyesinde barındıran blok veya münferit bağımsız bölümlerden, ya da her iki yapılaşma çeşidinin de bir arada bulunduğu karma bir yapılaşmadan oluşması zorunluluğudur. Çünkü tek parselde bulunan ve birden fazla bağımsız bölümü içeren tek anayapı zaten klasik kat mülkiyeti sistemine çözüm bulmaktadır. Anayapı yanında, parselin değişik bölümlerinde otopark, havuz, kalorifer kazanı gibi ortak yer ve tesisler bulursa da söz konusu sistem yine klasik kat mülkiyeti sistemi olup, bunun toplu yapı olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Gerçekten tek parsel toplu yapının temel özelliği, parselde dağılmış birden fazla bağımsız bölümlü yapıların bulunması mecburiyetidir. Yani birden fazla bloktan veya birden fazla münferit bağımsız bölümden (ki bu durum yatay kat mülkiyeti olarak adlandırılmakta) veya hem blok hem de münferit bağımsız bölümlerden teşekkül etmesi

gerekmektedir. Tek parsel toplu yapıya vücut veren ikinci boyut ise, parselde bulunan blok ya da münferit bağımsız bölümlerin altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetleriyle bağlantılı bir bütün oluşturmasıdır. Ancak, 5711 sayılı Kanun ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66'ncı maddesi 1'inci fıkrasında ifadesini bulan bu boyut aslında tek parsel toplu yapılar için zorunlu bir sonuçtur. Zira bir parsel üzerinde birden fazla blok yapının veya birden fazla münferit bağımsız bölümün yer alması, kat mülkiyetine konu bu yapılar dışında kalan her türlü yer, yapı ya da tesisin zorunlu olarak ortak yer olarak adlandırılmasını gerektirecektir ki bu husus zaten 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2'nci maddesi b bendinde "Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (ortak yerler)..." olarak açıkça tanımlanmıştır (Şengül 2010).

Şengül'ün (2010) çalışmasında da ifade edildiği üzere; "münferit bağımsız bölümlerden oluşan tek parsel toplu yapı sisteminde, her bir bağımsız bölüme ait çatı ya da duvarlar o bölüme ait olacağından ortak yer sayılmayacak ve bu yerler için yapılacak masraflar bağımsız bölüm malikine ait olacaktır. Ancak, böyle bir yapılaşma çeşidinde bahçe, otopark, spor salonu gibi yerler artık zorunlu olarak ortak yer ve tesis olarak adlandırılacak ve her bir münferit bağımsız bölüm maliki söz konusu yerlerden faydalanabilecek, ortaya çıkan masraflara da yine bu kimselerin katlanması gerekecektir".

### **3.2.2 Komşu parsel (birden fazla parsel) toplu yapılar**

Tek parsel toplu yapılar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 1983 yılında yapılan değişiklikle zaten hükme bağlanmış olmasına rağmen komşu parsel toplu yapılar ilk kez Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 5711 sayılı Kanun ile hükme bağlanmıştır.

Birden fazla parsel üzerinde bulunan yapı gruplarının ekonomik bir birliktelik taşıyıcı şekilde inşa edilmesi, mevcut yapılanma ihtiyacı eşyaya bağlı borç kurumu ile Mülga Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26'ncı maddesi (yeni Tapu Sicili Tüzüğü 29'uncu maddesi) ile bir parsel tapuda diğer parselde özgülenerek o özgülenen parselin ortak yeri haline getirilerek karşılanmaya çalışılmıştır. Buna göre diğer parseldeki ortak yerlerden yararlanmak isteyen bağımsız bölümler, faydalanan taşınmazın kütük sayfasının beyanlar bölümüne adres sicil bilgileri yazılarak ortak yer tesisi ile faydalanmasına

imkân sağlanmışır. Ancak kanuni bir düzenleme olmadığı için bu yapılaşmalar Kat Mülkiyeti Kanunu dışında kalıyordu ki sorunlar da genel hükümlere göre çözülmeye çalışılmışır (Kaşıkçı 2014).

Toplu yapılarda ortak yer kavramı, diğér bir yönüyle klasik kat mülkiyetine nazaran toplu yapının niteliğine ve özgüleme iradesine bağılı olarak daha geniş bir özellik arz etmektedir. Zira komşu parsel toplu yapı ilişkisine vücut veren ve bağılantılı yapı özelliğı taşıdığı için eşyaya bağılı borç ilişkisi meydana getiren ortak yer ve tesisler, toplu yapılara özgü bir nitelik taşımaktadır. Örneğın, komşu parsel toplu yapı uygulamalarında bir parselde yer alan ve o parsel kat maliklerinin paylı mülkiyetinde bulunan yer ya da tesisler diğér parsel kat maliklerine de özgülenmek suretiyle ortak yer halini alabilmektedir. Bunun gibi, klasik kat mülkiyetinde yer almayan ve komşu parsel toplu yapılara özgü olarak bir taşınmazın eşyaya bağılı mülkiyete konu ortak yer niteliğini taşıması da mümkündür (Şengül 2012).

Böylece fiziki olarak bir parselde bulunan ve o parselin bütünleyici parçası (Türk Medeni Kanunu'nun 718'inci maddesi) niteliğinde olan yapı ve imalatların başka parseldeki kat maliklerine de özgülenmesi, 5711 sayılı Kanun öncesi fiili uygulamalar olarak ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede, toplu yapılara ilişkin kanuni düzenleme için değışik tarihlerde oluşturulan komisyon çalışmaları bir türlü yasalaşma imkânı bulamamış ve birden fazla parselde toplu yapılar, 5711 sayılı Kanun değışikliğine kadar kanuni düzenlemeden yoksun kalmıştır (Şengül 2010).

Ancak 5711 sayılı Kanun'la değışik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 67'nci maddesi 1'inci fıkrasında "Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğér 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." olarak yer alan ifade ile getirilen değışiklikle bu durum artık yasallaşmıştır.

5711 sayılı Kanun ile değışik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 66'ncı maddesinde ifade bulduğı üzere birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması ihtimalinde toplu yapı kavramı gerçekleşmiş olmaktadır. Günümüzde, birden fazla parsel üzerinde



kurulan sitelerin artış göstermesi ile birlikte, toplu yapı kavramı oluşmaya başlamış ve kanun koyucu tarafından bu ihtiyacı karşılamak üzere toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler yapma yoluna gidilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66'ncı maddesinin ikinci fıkrasına göre; birden fazla parselin birbirine bitişik veya komşu olmaları gerekmektedir. Birden fazla parselin bitişik olmasını yan yana olması olarak algılamak gerekmektedir. Ancak bu parseller bitişik değil ise, söz konusu toplu yapının kurulması için bu parsellerin komşu olması yeterli olacaktır. Bu husus ise, toplu yapının birden fazla parselden oluşması ihtimalinde söz konusu olacaktır. Toplu yapı kapsamındaki parsellerin birbirine komşu olmasını, komşuluk hukuku açısından değerlendirmek gerekmektedir. Komşu kavramı, Türk Medeni Kanunu'nda tanımlanmış değildir. Ancak, komşuluk ilişkisinin varlığı için taşınmazların mutlaka birbirine bitişik olması şart değildir. Bir taşınmazın kullanılmasından, bir diğeri mevki ve durumu dolayısı ile herhangi bir şekilde etkileniyorsa, bu iki taşınmaz arasında komşuluk ilişkisi vardır. Dolayısıyla, toplu yapı kapsamında değerlendirilecek komşu parselleri, birbirine bitişik olmasa bile aralarında menfaat ilişkisi bulunan parseller olarak değerlendirmek gerekecektir. Özellikle bitişik veya komşu parsel kavramı ikiden fazla parselden oluşan toplu yapılarda ortaya çıkacaktır. Bu durumu örneklendirmek gerekirse; üç ayrı parselden oluşan bir toplu yapıda, bir ve iki numaralı parsel ile iki ve üç numaralı parseller birbirine bitişik parseller iken, bir ve üç numaralı parseller ise birbirine komşu parsellerdir. Bu durumda, toplu yapı yönetimi altında bulunan parseller birbirine bitişik veya komşu parsellerden oluşacaklardır. Ancak toplu yapı imar parselleri arasında kamuya ayrılan yerler varsa, mesela bu parseller arasından bir yol geçmekte ise, bu parseller için bitişik veya komşu olma şartı olduğu kabul edilmektedir (Öktem Çevik 2010).

Açıklanan çerçevede, kanunun toplu yapıya konu taşınmazların birbiriyle bitişik veya komşu imar parseli niteliğinde olmasını ve bunlar üzerindeki yapıların mutlaka bir yerleşim planına göre yapılmasını aradığı görülmektedir. Bunun yanında, her bir parselin kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağına ve komşu parsel toplu yapının kurulmasından sonra da artık parsellerin toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde bağımsız hareket edemeyeceklerine vurgu yapılmaktadır. Diğer yandan kanunun, toplu yapının ortak yerler, sosyal tesisler ve altyapı tesisleriyle bir

bütün oluşturacağını ifade etmesi, aynı zamanda böyle bir ilişkinin varlık sebebinin “ortak yer” kavramına dayandığını göstermektedir (Şengül 2010). 5711 sayılı Kanun ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 69’uncu maddesi toplu yapı içerisinde yer alan bağımsız bölümleri, blok yapı ve blok yapı niteliğinde olmayan yapı olarak ikili bir ayrım ile incelemiştir.

### **3.2.2.1 Blok yapı kavramı**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 69’ncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca; blok yapı olmanın şartı, toplu yapı kapsamında bulunan parsel veya parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan anayapıda ortak yerler bulunmasıdır. Dolayısıyla, anayapıda ortak yerleri olan yapılar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, blok yapı şeklinde nitelendirilmektedir.

### **3.2.2.2 Blok niteliğinde olmayan yapı kavramı**

5711 sayılı Kanun ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 69’ncü maddesi birinci fıkrası uyarınca; anayapıda ortak yeri olmayan yapılar ise blok niteliğinde olmayan yapı olarak maddenin devamında tanımlanmıştır. Aynı zamanda, blok yapılar içerisinde birden fazla bağımsız bölümü kapsayan yapılardır. Oysaki blok niteliğinde olmayan yapılar müstakil nitelikte inşa edilen bağımsız bölümlerdir. Blok yapı ve blok niteliğinde olmayan yapı ayrımı özellikle yönetim konusunda önem arz etmektedir (Öktem Çevik 2010).

## **3.3 Yönetim Planının İncelenmesi**

### **3.3.1 Tanımı ve işlevi**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun amaçlarından biri de, bir anagayrimenkulde mülk edinmekle bir araya gelmiş bağımsız bölüm malik ve sakinleri arasında güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır. Kanun koyucu bu amaçla, kat malikleri arasında anlaşmazlık doğurabilecek konuların en başından bir sözleşmeye bağlanması ve ileride uyuşmazlıkların buna göre giderilmesi için bir yönetim planı düzenlenmesini hükme bağlamıştır (Öktem Çevik 2010).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu yönetim planını 28'inci maddede “Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir” şeklinde tarif etmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu yönetim planını bir sözleşme olarak tanımlasa da Arpacı (1994 ) Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları adlı eserinde “taşınmaza tek kişinin malik olması halinde yönetim planının sözleşme niteliğinde olduğu söylenemez. Zira sözleşmeden bahsetmek için zorunlu olarak birden fazla kişinin mevcudiyeti gereklidir.” tespitini yapmıştır ki, zaten 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 1'inci maddesinde de “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur” hükmünde tarafları yani birden fazla tarafı tanımlanmıştır.

Yargıtay uygulaması ve doktrinde kabul edilen sözleşme görüşünün yanı sıra kat mülkiyeti birliğinin bir kişi birliği ve yönetim planının da bu birliğin statüsü olduğu noktalarından hareketle yönetim planının hukuki niteliğini “karar”, daha doğrusu norm koyan bir karar olarak nitelendiren bir diğer görüşte mevcuttur (Çeliker 2012).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'inci maddesi 4'üncü fıkrasında “Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.” hükmündedir. Buradan yönetim planının sadece malikleri bağlayan bir sözleşme değil aynı zamanda onların külli ve cüzi haleflerini, kiracıları, yöneticileri, denetçileri ve tabiki taşınmazı sonradan iktisap edecek kişileri de bağlayıcı bir sözleşme olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yönetim planı kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde tapu müdürlüklerince aranılması zorunlu belgelerdendir. Uygulamada kim tarafından ne zaman hazırlanmış olduğu belli olmayan ve kanun maddelerinin aynen tekrar edildiği matbu yönetim planları imzalanmak yoluyla tapu müdürlüklerine tescil için verilmektedir. Buradan yönetim planının işlevinin ve öneminin halk arasında yeterince bilinmediği ya da önemsenmediği ve sadece kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesisi esnasında tapu müdürlüğüne sunulması zorunlu belgeler arasında olduğundan yasak savma kabilinden imzalanarak ibraz edildiği görülmektedir. Oysa her bir taşınmaz kendi konumu, durumu

ve özellikleri çerçevesinde farklı bir olay olduğu ve bunun gözetilerek her bir taşınmaz için özel olarak düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir. Ancak bu yolla toplu yaşamın huzur içerisinde sağlanabileceği söylenebilir. Hatta nasıl ki bir taşınmazın iktisabı düşünüldüğünde taşınmaz görülüp gezilip o şekilde alınıyorsa toplu yaşamı düzenleyici ve sonradan iktisap edenleri de bağlayıcı bir belge niteliğinde olan yönetim planının da taşınmazın ediniminden önce incelenmesi gerekmektedir.

Yönetim planı yönetime ilişkin asli unsurları belirlemektedir. Bu bakımdan yönetsel işlevi gerçekleştiren bu belge ana taşınmaz yönetimi hususunda önemli bir yere sahiptir (Bozkurt 2010).

### **3.3.2 Yönetim planının hukuki niteliği**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 28'inci maddesi; "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

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

(Değişik: 13.4.1983 - 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33'üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

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

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır." hükmündedir.

13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14'üncü maddesinde değişiklik yapılanaya kadar kat irtifakı tesisinde zorunlu belgelerden sayılmayan yönetim planı anılan yasa değişikliği ile kat irtifakı tesisi esnasında tapu müdürlüğüne ibrazı zorunlu belge haline gelmiştir.

Ana taşınmazda yönetimin nasıl, hangi esas ve kurallara göre yürütüleceğini yönetim planı göstermektedir. Yönetim planı, yönetimin yürütülmesi bakımından düzenleyici kurallar koymaktadır. Bu şekilde kat malikleri arasındaki ilişkileri şekillendirmektedir. Yönetim planı, yönetime ilişkin olarak uyuşmazlık çıkmasını önlemeyi amaçlamakta ve aynı zamanda uyuşmazlık çıkması halinde çözüm yolu göstermektedir. Yönetim planının bir çözüm yolu göstermediği durumlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere başvurulacaktır. Ancak uyuşmazlıkların halli için hakimin ilk başvuracağı belge kanuna aykırı olmamak koşuluyla yönetim planı olacaktır (Bozkurt 2010).

Yönetim planı, gerek klasik kat mülkiyetinde gerekse toplu yapılarda oldukça önemli bir işlevi yerine getirmektedir. Gerçekten, tek parsel tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyetinde anagayrimenkulün yönetilmesi, bağımsız bölüm maliklerinin sorumluluğu, bağımsız bölümlerin kat maliklerince ya da kiracılar tarafından kullanılması durumunda bunların uymakla yükümlü olduğu kurallar, ortak yerlerin kullanılması ve bunlara ilişkin genel giderlerden sorumluluk gibi daha pek çok hususa ilişkin olarak yönetim planı, ortak yaşamı birlikte paylaşan kat malikleri arasındaki sorunların çözümünde önemli bir yer teşkil etmektedir. Kat mülkiyeti ilişkisinde temel amacın parsel üzerinde zorunlu bir paylı mülkiyet ilişkisi içinde yaşayan kat maliklerinin, bu birlikteliklerini sorunsuz bir şekilde sürdürmelerini sağlamak olduğuna göre, ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların daha baştan giderilmesi bakımından yönetim planının kat maliklerinin asgari müştereklerde birleştiklerini gösteren bir anlaşma ve sözleşme niteliğinde olduğunu söylemek mümkündür. Nitekim kanuna göre de, yönetim planının, anagayrimenkulün yönetim tarzının, kullanma maksat ve şeklinin, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretin ve yönetime ait diğer hususların düzenlendiği, ayrıca tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu açıkça ifade edilmiştir (KMK m. 28/I). Bunun yanında, yönetim planı alelade bir sözleşme niteliğinde olmayıp, eşyaya bağlı bir borç kaynağı teşkil ettiği için, bağımsız bölümü devren kazanan üçüncü kişilerin dahi bu sözleşme hükümlerine uymaları gerekmektedir (Şengül 2010).

Yönetim planı, kat malikleri birliğinin iç hukuk kaynağıdır. Bu belge kat maliklerini en üst seviyede bağlayıcı bir hukuk kuralıdır. Yönetim planı genellikle dernek tüzüklerine benzetilmektedir. Dernek tüzüğü dernek için ne ise, yönetim planı da kat malikleri için

aynı niteliktedir. Yönetim planı, kat maliklerinin örgütlenmesini, yönetime ilişkin hususları, birlikte yaşayış kurallarını düzenleyen bir belgedir. Bu itibarla dernek tüzüğünde olduğu gibi yönetim planının kat maliklerinin iç hukuk kaynağı niteliğinde ve statü hükmünde olduğunu söylemek mümkündür (Bozkurt 2010).

### **3.3.2.1 Sözleşme görüşü**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'inci maddesinde yönetim planının kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmünde bir belge olduğu hususu düzenlenmiştir. Buna bağlı olarak doktrin ve Yargıtay kararlarında yönetim planının hukuki niteliği sözleşme olarak benimsenmiştir.

Sözleşme belirli bir hukuki sonucu doğurmaya yönelik, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarından oluşan hukuki bir işlemdir. “İrade beyanları”, “karşılıklılık” ve “birbirine uygunluk” şeklindeki temel unsurlar sözleşmeyi kurar. Sözleşmenin oluşması için irade beyanlarının taraf sayısı kadar olması ve bir tarafın diğer tarafa veya taraflara yönelterek bildirmesi gereklidir. İrade beyanlarının birbirine uygunluk göstermesi; tarafların aynı şeyin gerçekleşmesini ve belirli bir konu veya alanda aynı sonucun doğmasını istemeleridir. Sözleşme irade beyanlarına uygun olarak kurulmuş hukuki durumla tarafları bağlamaktadır (Bozkurt 2010).

Sözleşme kural olarak yalnız ona taraf olanları ve onların külli haleflerini bağlamakta iken, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca sözleşme hükmünde görülen yönetim planı, imzalayanlar gibi, sonradan bağımsız bölüme malik olanları, yönetici ve denetçiyi de bağlamaktadır (Germeç 2015).

Yönetim planı aslında öyle bir sözleşmedir ki, külli halef, cüzi halef, yönetici, denetçi, taşınmazı sonradan iktisap edecek kişiler ve hatta bazı kaynaklarda taşınmazda malik sıfatıyla zilyet olmayan ancak intifa hakkı, sükna hakkı lehdarları ve kiracı sıfatıyla taşınmazı kullananlar da sözleşmeye bağlı olmaktadır.

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak belirlenmesi bazı çelişkileri beraberinde getirmiştir. Tek malikli kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde malik tarafından imzalanarak tapu müdürlüğüne tescil edilmek üzere ibraz edilen yönetim planı için sözleşme demek yukarıda yapılan sözleşme tanımına aykırı olacaktır.

Çünkü sözleşme birden fazla tarafı gerektiren bir hukuki işlem niteliğindedir ve tek malikli kat irtifakı ya da kat mülkiyetinde tek malik tarafından imzalanan sözleşme geçerli olmayacaktır. Ancak yönetim planı taşınmazı sonradan iktisap edecekleri de bağladığından, ilk bağımsız bölümün devri ile (satış, bağış vs.) sözleşme hükümlerini doğuracaktır.

Çelişkilerden bir diğeri de yönetim planı tesisinde oy birliği aranırken (tüm kat maliklerince imzalanmış olma şartı), değişikliğinde beşte dört oy yeterlidir (Bozkurt 2010).

### **3.3.2.2 Karar görüşü**

Bireylerin toplu yaşamda davranışlarını, hal ve hareketlerini şekillendiren ve nasıl hareket edilmesi gerektiğini normlar belirlemektedir. Norm; Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde "1. Yargılama ve değerlendirmenin kendisine göre yapıldığı ölçüt, uyulması gereken kural, düzgü, 2. Önceden belirlenmiş kalıp, düzgü" olarak tanımlanmaktadır (Anonim 2016c). Kişi birliklerinde norm koyan işlemler karar olarak nitelendirilmektedir.

Doktrinde kat maliklerinin, kendilerine oy hakkı veren bir hukuksal ilişki içerisinde ve bu hakkı kullanarak yaptıkları anlaşma olarak kabul edilecek yönetim planının karar niteliği taşıdığına işaret edilmiştir (Bozkurt 2010).

### **3.3.3 Yönetim planının bağlayıcılığı**

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş bir ana taşınmaz üzerinde kat malikleri bazı haklar edinmekte ve bazı borçlar altına girmektedirler. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 28'inci maddesi 4'üncü fıkrası hükmü yönetim planının kat maliklerinin yanı sıra onların külli ve cüzi halefleri ile yönetici ve denetçileri bağlayacağını düzenlemiştir. Buna göre yönetim planı ile yaratılan borçların eşyaya bağlı borç niteliğinde olduğu söylenebilir.

Ancak, Çeliker (2012) yapmış olduğu çalışmada İsviçre doktrininde iki görüşün varlığından bahsetmiştir. "İlk görüş, yönetim planının birliğin statüsü hükmünde olduğu ve burada yer verilen yükümlülüklerin dayanağını kat maliklerinden oluşan birliğin

teşkil etmesinden bahisle söz konusu edinimleri eşyaya bağlı borç kabul etmemektedir. Diğer görüş ise, bağımsız bölümlerin hali hazırdaki maliklerini borçlu ve alacaklı kılan ve konusu bir yapma veya verme borcundan ibaret olan bu yükümlükleri eşyaya bağlı borç kabul etmektedir”.

Çeliker (2012) çalışmasında ikinci görüşü benimsemiş ve kat mülkiyeti birliğinde her kat maliki (üye) aynı zamanda bir aynı hak sahibi olduğundan yönetim planında yer verilen yükümlülüklerin bağlayıcılığında sadece birlik ilişkisinden bahsetmenin mümkün olamayacağı görüşünü savunmuştur.

Türk hukuk sisteminde eşyaya bağlı borçlar doğrudan doğruya kanundan doğabileceği gibi, kanunun öngörmesi durumunda bir hukuki işlemde de doğabilir. Böylece bu noktada iki farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Birincisi yönetim planının cüzi halefler bakımından bağlayıcılığını “kanundan doğan eşyaya bağlı borç” kavramı ile açıklarken, diğer bir görüş ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 28’inci maddesi 4’üncü fıkrası hükmünün kat maliklerini eşyaya bağlı borç düzenlemeye yetkili kılan bir norm olduğunu kabulle kanun koyucunun burada “hukuki muamele ile eşyaya bağlı borç” yaratılmasına imkan tanıdığını savunmaktadır.

Çeliker (2012), çalışmasında ilk görüşe katılmış, kat mülkiyeti ilişkisinin hukukumuzda bir dernek ya da ortaklığa benzer bir ilişki yarattığından bahsedilemeyeceğini belirterek, kat mülkiyeti birliğinin tüzel kişiliği olmadığına dayanmıştır.

Kat maliklerinin (ve onların külli-cuzi halefleri) dışında yönetici ve denetçileri de yönetim planının bağlayıcılığı kanunla düzenlenmiştir. Yönetici kat malikleri arasından seçilebileceği gibi 634 sayılı Kanun’un 34’üncü maddesi dışarıdan da yönetici atanmasına olanak sağlamıştır. Böylece yönetici kat maliki olmasa da yönetim planı hükümleriyle bağlıdır, ayrıca yönetim planı aynı zamanda yöneticinin görevlerini de düzenleyen bir belge olmasıyla yönetici için bağlayıcılığı kat maliklerinden farklıdır.

Denetçilerde durum ise kat maliki olan yöneticiye benzer. Çünkü yöneticiden farklı olarak yasa dışarıdan denetçi atanmasına imkan vermemektedir. Bu durumda yönetim planı hem kat maliki olarak ve ayrıca denetçi görevi gereği bağlayıcı olacaktır.



Kiracılar açısından bağlayıcılık incelendiğinde ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 28'inci maddesinde kiracılar açıkça sayılmamış ancak anılan kanunun 18'inci maddesi 2'nci fıkrası “Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.” hükmünde olduğundan, yönetim planı da kat maliklerinin hak ve borçlarını düzenleyen bir belge niteliğinde olduğundan, kiracı ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerini de bağlayıcılığın bahsetmek hiçte yanlış olmayacaktır.

### **3.3.4 Toplu yapılarda yönetim planı**

Yukarıda klasik kat mülkiyeti ilişkisi bakımından ele alınan tüm hususlar aslında toplu yapılar için de geçerlidir. Fakat toplu yapılarda yönetim planının, içereceği hükümlerle böyle bir ilişkinin sağlıklı bir şekilde sürdürülmesi ve yönetilmesi bakımından, klasik kat mülkiyetine nazaran daha büyük bir öneme sahip olduğu açıktır. Özellikle komşu parsel toplu yapılarda yönetim planının taşıyacağı misyonun çok daha büyük olduğu görülmektedir; çünkü klasik kat mülkiyeti yanında tek parsel toplu yapılarda, gerek yapılaşmanın parsel bazlı olması ve kat maliklerinin sayısal niceliği, gerekse ortak yerler ve bunların yönetimi ya da bunlara ilişkin ortak giderlere katılma gibi pek çok hususta ortaya çıkacak sorunların çözümü çok da zor olmamaktadır. Bunun yanında, her iki kat mülkiyeti sistemi de bugüne kadarki kat mülkiyeti mevzuatında var olan ve uygulama bakımından da bir takım ilkelerin az çok kabul edildiği sistemlerdir (Şengül 2010).

Tek parselde yer alan tek anayapıdaki birden fazla bağımsız bölümden oluşan klasik kat mülkiyeti 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edildiği 1965 yılından itibaren, tek parsel üzerinde birden fazla blok ve/veya münferit bağımsız bölümlerden oluşan ve yatay (yaygın alanda) kat mülkiyeti olarak ifade edilen ancak bu gün bizim “tek parsel toplu yapı” olarak nitelendirdiğimiz sistem ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile mevzuattaki yerini almıştır. Görüldüğü gibi, yönetim planının düzenlenmesi, içeriğinin neleri kapsayacağı ya da bunda düzenlenmeyen hususlara ilişkin nasıl bir çözüme gidileceği gibi pek çok konuda, uzun bir uygulama dönemi de yaşayan her iki sistem açısından bir takım

ilkelerin yerleştğini söylemek mümkündür. Hangi hususların yönetim planında yer alabileceği ya da burada yer almasa dahi sağlıklı bir yönetimin ve sürdürülebilir bir ilişkinin nasıl sağlanacağı gibi bazı hususlarda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki hükümlerin ve uygulamada ortaya konan ilkelerin her iki sistem bakımından da yeterli olduğu söylenebilir. Bu gerekçeyle, özellikle komşu parsel toplu yapılarda yönetim planının çok daha önemli bir misyonu yerine getireceği kanaati oluşmaktadır (Şengül 2010).

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.

5711 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önceki dönemde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 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 anataşınmazın yönetiminde kat malikleri arasında bir takım çekişmeler ve anlaşmazlıklar yaşanmakta, bu anlaşmazlıklar Yargıtay kararları ile çözümlenmeye çalışılmaktaydı. Kanunun 70'inci maddesi “toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir” buyurucu hükmü ile konuya açıklık getirmiştir.

Aslında tek bir yönetim planının öngörölmüş olması kat mülkiyeti kurulu parsellerde birliğı sağlamak açısından yerinde bir uygulamadır. Ancak her parselin, hatta her bloğun kendine özgü durumlarının varlığı bu maddede göz ardı edilmiştir. Bu özel durumların genel bir yönetim planında belirtilmeye çalışılması karmaşa yaratacak ve yönetim planının anlaşılması güçleşecektir. Daha verimli olması açısından tüm parsellere uygulanacak ortak hükümleri içinde barındıran genel bir yönetim planının yanında, genel yönetim planına aykırılık teşkil etmemek şartıyla daha dar kapsamlı (örneğin parsel bazında) özel yönetim planlarının düzenlenmesine kanun hükmüyle olanak verilmelidir (Yıldırım 2011).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 67'nci ve 69'uncu maddeleri göz önüne alındığında, söz konusu birliktelikte hem söz konusu ortak yer ve tesislerden faydalanan kat maliklerinin hem de o parselde bulunan kat maliklerinin ortak yerlerin yönetiminde söz hakkı olduğu söylenmektedir. Başka bir deyişle, bu yerlerin yönetiminde söz konusu parsel dışında bulunan kat malikleri o parselde malik olmadıkları gerekçesiyle bir kenara bırakılarak yalnızca ilgili parseldeki kat maliklerinin yönetimde hak sahibi olduğu sonucunu doğurmamaktadır (Çeliker 2012).

Komşu parsel toplu yapılarda, tek parsel toplu yapının aksine, bu kez tapuda ayrı sayfada kayıtlı birden fazla parsel ve bu parseller üzerinde birçok blok ve/veya münferit bağımsız bölümlerden oluşan bir yapılaşma, her bir yapılaşma bünyesindeki ya da bunların dışındaki ortak yer ve tesisler, bağımsız bölümlere özgülenmiş eklentiler ve hatta bir başka taşınmazın eşyaya bağlı mülkiyete konu edilerek toplu yapı bünyesindeki bağımsız bölümlere veya parsellere özgülenmesi gibi oldukça karmaşık bir yapılaşma çeşidi ile karşı karşıya kalınmaktadır. Böyle bir yapılaşma çeşitliliğinin ise, kolaylıkla yönetilmesi mümkün değildir. Bu da, yönetim planının ne denli büyük bir işleve sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 68'inci maddesi 1'inci fıkrası hükmü, toplu yapılarda vaziyet planı ve projelerini düzenleme konusu yapmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 5711 sayılı Kanun'la yürürlüğe giren söz konusu hükmün gerekçesinde ise, vaziyet planı ve projelerinin, toplu yapıya ilişkin hükümlerin uygulanmasında hareket noktasını oluşturacağı ifade edilmektedir. Ancak farklı yapılaşma çeşitliliğini bünyesinde barındıran ve oldukça karmaşık bir yapıya sahip böyle bir birlikteliğin sorunsuz bir şekilde sürdürülmesi açısından, toplu yapıya ilişkin hükümlerin uygulanmasında hareket noktasının, vaziyet planı ve projelerinden daha çok, yönetim planı olduğu söylenebilir (Şengül 2010).

### **3.3.5 Toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesi**

Kanun sistematığına bakıldığında, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 66 ve devam hükümlerinde toplu yapılara ilişkin özel düzenlemelere yer verildiğini ve pek çok hususun da, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 74'üncü maddesi gereği klasik kat mülkiyeti hükümlerine yollama yapılarak çözümlenmeye çalışıldığını görülmektedir.

Ancak kanunun klasik kat mülkiyeti hükümlerine yollama yapmadan, getirdiği özel norm yoluyla kısmen çözmeyi tercih ettiği düzenlemelerden biri de, toplu yapı yönetim planı ve onun değiştirilmesini ele alan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70'inci maddesi hükmüdür.

14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen 70'inci madde "Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır. Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir." hükmündedir. Kanun'da yönetim planının değiştirilmesi hususunda iki hükmün bulunduğu görülmektedir. Bunlardan ilki klasik kat mülkiyeti bakımından getirilen ve "Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır" şeklinde bir ifade içeren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'inci maddesi hükmüdür. Diğer ise, toplu yapılara özgü bir düzenleme olan ve "Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır" hükmünü getiren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70'inci madde 1'inci fıkrasıdır.

Yapılan açıklamalardan anlaşıldığı üzere, tek parsel ve tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyetine konu sistemde ve toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesine ilişkin getirilen nitelikli çoğunluk aynıdır. Fakat beşte dört oyçokluğu için klasik kat mülkiyeti için "bütün kat maliklerinin" ifadesine yer vermesine rağmen toplu yapılar için "toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının" demek suretiyle farklı tanımlamalar getirmiştir. Klasik kat mülkiyetinin zorunlu yönetim organı niteliğindeki kat malikleri kurulu, tek anayapıdaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşacak ve yönetim planı da, kaç kişiden oluşursa oluşsun kat maliklerinin nitelikli çoğunluğu olan beşte dört oranı ile değiştirilecektir. Toplu yapılarda ise, zorunlu yönetim organı niteliğindeki tek ya da komşu parsel toplu yapı kat malikleri kurulu, yine bütün bağımsız bölüm maliklerinden oluşmaktadır. Toplu yapılarda asıl olan, yönetimin toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olmasıdır; istisna ise

yönetimin temsilciler kuruluna bırakılmasıdır. Zira yönetim planında herhangi bir düzenleme yoksa toplu yapılarda en üst karar organı, tüm bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu toplu yapı kat malikleri kuruludur (Şengül 2010).

5711 sayılı Kanun'un 70'inci maddesi uyarınca, yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu gerekmektedir. Söz konusu kanunun 70'inci maddesi ile toplu yapı kapsamındaki bütün yapı ve yerler için tek yönetim planı öngörülmüş, bu suretle yönetim paralelliği ve bütünlüğü sağlanmak istenmiştir. Yönetim planında gelişigüzel değişiklikleri önlemek için toplu yapı temsilciler kurulunun beşte dördünün onayı olmadıkça yönetim planının değiştirilemeyeceği kabul edilmiştir. Toplu yapılarda yönetim planına ilişkin yapılan düzenleme, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'inci maddesi ile paralellik taşımaktadır (Öktem Çevik 2010).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 5711 sayılı Kanun'un geçici 3'üncü maddesi ile kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde kanun hükümlerine uyarlanacağı düzenlenmiştir. Yönetim planında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli görülmüştür. Mevcut toplu yapı yönetimlerinin, yönetim planını değiştirip buna göre yönetici seçinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdüreceği düzenlenmiştir. Toplu yapı yönetici seçiminin en geç yönetim planı değişimini takip eden üç ay içinde yapılacağı belirtilmiştir. Ancak kanunun yürürlüğe girdiği tarihten altı ay (son tarih 28.05.2008) öngörülen değişiklikler çerçevesinde uyarlama yapılamamıştır. Kanun metni işlevsel olmadığından benzer nitelikteki hüküm 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu değiştiren 23'üncü 06.2009 tarih ve 5912 sayılı Kanun'un 5'inci maddesi ile kanuna geçici 2'nci madde eklenmiştir.

Geçici 2'nci madde "Bu kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır." hükmündedir. Bu değişiklikle mevcut toplu yapı yönetim planının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na uyarlanarak

geçici olarak tanımlanan mevcut toplu yapı yönetimlerinin kalıcı yönetimlere dönüştürülmesi ve kanun hükümlerine uygun işleyişin sağlanması amaçlanmıştır.

Yapılan değişiklikle yönetim planı uyarlanması hususunda belirli bir süre belirlenmemiş “Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik” olarak tanımlanmıştır. Bu madde ile mevcut toplu yapı yönetiminin ve bu çerçevede bunu belirleyen yönetim planının uyarlanması amaçlanmış olup, yönetim planı değişikliği için ise ilk değişiklik için kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli görülmüştür (Bozkurt 2010). Kanun koyucunun bu düzenlemeyi getirme amacının; mevcut toplu yapıların, toplu yapı yönetimine geçişini kolaylaştırmak olduğu düşünülebilir.

Belirtilen bütün hallerin yanı sıra yönetim planı değişikliği için beşte dört oy sağlanmadığı hallerde, kat maliklerinden birinin 33’üncü madde gereğince mahkemeye başvurması mümkündür. Hakim istemi yerinde görürse planda değişiklik yapılmasına hükmedebilir. Burada da sözleşmeye hakim müdahale edebileceği istisnai hallerden bir diğeri görülmektedir. Hakim kararı ile yönetim planının değiştirilebilmesine karar verilebilmesi için, değişiklik isteğini kabul etmeyen kat maliklerinin, bu davranışlarının açıkça hakkın kötüye kullanılması teşkil etmesi gerekmektedir.

Toplu yapı yönetim planının ve bu planda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün “beyanlar” hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır. Beyanlar hanesine yapılacak bu kayıtla birlikte, toplu yapı yönetim planının 3’üncü kişilere (sonraki maliklere) etkili olması hususu gerçekleşmektedir (Öktem Çevik 2010).

### **3.3.6 Tapu müdürlükleri açısından yorumlama farklılıkları**

Araştırma konusu toplu yapılar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda değişiklik yapan 5711 ve 5912 sayılı Kanunlar ile hukuki bir düzenlemeye kavuşturulmuş ancak intibak konusunda yaşanan kargaşa tapu müdürlüklerinde uygulama farklılıklarına neden olmuştur. 29.01.2008 tarih ve 2008/1 sayılı genelge ise kanun maddelerini tekrarlamaktan öteye geçememiştir.

5711 sayılı Kanun 28.11.2007 tarihinde yayımı tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olmasına rağmen Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair

Yönetmelik 16.08.2008 tarihli 26969 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak neredeyse kanunun yürürlüğe girmesinden 10 ay sonra yayımlanmıştır. Bu yönetmeliğin hazırlanmasında kanunun uygulayıcısı olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü devre dışı bırakılarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulmuştur. Bu da bazı kanun ile yönetmelik arasında farklı hükümlerin oluşmasına neden olmuştur. Örneğin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 14'üncü maddesi "Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez." hükmünde olmasına rağmen anılan yönetmeliğin 5'inci maddesi "Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için onaylı ve geçerli olan yapı ruhsatı bulunması gerekir. Kat mülkiyeti tesisinde ayrıca, yapı kullanma izin belgesi aranır." hükmündedir (Başöz ve Çakmakçı 2013). Yani kanun kat irtifakı tesisinde yapı ruhsatı aramazken yönetmelik zorunlu belgeler arasında saymıştır.

Yine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanun 07.07.2009 tarih 27281 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi nedeniyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 03.08.2009 tarih ve 2009/14 sayılı genelgede kanun maddeleri tekrar edilmiş ve mesela "Kat malikleri kurulu" ile "kat malikleri birliği" arasındaki fark açıklanmamıştır.

Kat malikleri birliği tüm kat maliklerini kapsamakta olup, kurul olarak belirli bir prosedüre göre toplanmaları gerekmemektedir. 634 sayılı Kanun'un 28'inci madde hükmünce yönetim planı değişikliği için "bütün kat maliklerinin 4/5 'inin oyu şarttır" ifadesinde bütün kat maliklerinin ifadesi ile kat malikleri kurulu değil kat malikleri birliği kast edilmiştir. Oysa kanun uygulamalarında kat malikleri kurulu karar tutanağı istendiği, imza teyitleri için noter tasdiki istendiği anlatılmaktadır (Özmen 2012).

Farklı uygulamaların anlaşılabilmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ret kararlarından iki örnek özetle aşağıda gösterilmiştir (Anonim 2016d).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2013/79 sayılı kararında öncelikle tapu müdürlüğünün ret gerekçesi incelenmelidir. Ret konusu 18 blok 700 bağımsız bölümden

oluşan sitenin toplu yapı yönetim planının değişikliği talebidir. Tapu müdürlüğü özetle iki blok yöneticisinin görev sürelerinin bittiği anlaşıldığından ve yeni alınan kat malikleri kurulu toplantı tutanağının ibraz edilmemesi nedeniyle tapu müdürlüğü tarafından talep reddedilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce incelenen ret kararı tapu müdürlüğünün yetkisininin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70'inci maddesine istinaden, kanun koyucunun karar yeter sayısının mevcut olup olmadığını kontrol etmekten ibaret olduğu, karar nisabının kontrolü dışında, kabulün sağlanma biçimi, toplantının usulüne uygun yapıp yapılmadığı, imzaların ilgili şahıslara ait olup olmadığı, yöneticilerin usulüne uygun seçilip seçilmediğinin denetimi tapu müdürlüğünün yetki alanına girmediği ve ayrıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38.maddesine göre, yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğundan, tüm bu konularla ilgili kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların denetimi makamının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33'üncü maddesine göre yargı mercileri olduğu belirtilerek tapu müdürlüğünün ret kararı bozulmuştur.

Bir başka örnekte yönetim planının içeriğine yapılan müdahaleyi göstermektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2011/70 sayılı kararı incelendiğinde, tapu müdürlüğünce tapu sicilinde depolu dükkan olarak kayıtlı olan bağımsız bölümün yönetim planı değişikliği ile ticari faaliyeti engelleyici kural getirilerek, tapu siciline şerh verilip durumun alenileştirilmesinin, mülkiyet hakkına müdahale sayılacağı ve bu durumun Türk Medeni Kanunu'nun ön gördüğü tapu siciline güven ilkesine aykırı olduğu gibi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 11'inci maddesine de aykırılık teşkil etmek suretiyle tescili bozucu istem niteliğinde değerlendirilerek reddedilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yapılan inceleme sonucu 634 sayılı Kanun'un 28, 29, 30, 31, 32 maddelerinin birlikte değerlendirilmesinden, bu kanuna tabi binaların kullanma amaç ve şeklinin yönetim planında gösterileceği ve binanın yönetiminin kat malikleri kurulunca alınan kararlara göre yürütüleceği anlaşılmaktadır. Durum böyle olunca, tapuda işyeri olarak gözükse bile bu işyerlerinde yönetmeliğe tabi istirahat ve eğlence yeri faaliyetlerinin yapılabilmesinin kat maliklerinin oy çokluğuyla vereceği karara bağlı kılınmasında kamu yararı bulunmaktadır. 634 sayılı Kanun'un "Hakimin Müdahalesi" başlıklı 33'üncü maddesi kat malikleri kurulunca verilen karara razı



olmayan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hakimin müdahalesini isteyebilir. Ticaret yapabileceği varsayımı ile uygun nitelikli (depo, dükkân, mağaza, işyeri vb.) bir gayrimenkul edinen kişinin, edinimi sonrası kat malikleri kurulu kararı ile ticaret özgürlüğünün engellenmesi iddiası mevcut ise, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33'üncü maddesi kapsamında, mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasıyla ilgilisi tarafından genel hükümler çerçevesinde yargıya başvurmak suretiyle kararın iptalinin sağlanması gerekmektedir. Dolayısıyla tapu müdürlüğünün ret kararı bozulmuştur.

### **3.3.7 Yönetim planı ile ilgili yargı kararları**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28'inci maddesinin birinci fıkrasında; "Yönetim Planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir" denildikten sonra, ikinci fıkrasında; "Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır" hükmü öngörülmüştür. 4'üncü fıkrasında "Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar."; 5'inci fıkrasında da "Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır." düzenlemesine yer verilmiştir.

Belirtilen açık hüküm karşısında; kat mülkiyetli yapının yönetiminin, sözleşme hükmünde olan yönetim planı gereğince yapılacağı; çıkan anlaşmazlıklarda yönetim planında hüküm bulunduğu takdirde, öncelikle yönetim planında yer alan hükümlerin, aksi takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hükümlerin uygulanması gerektiği kuşkusuzdur. Diğer bir ifade ile Kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla anlaşmazlıkların halinde hâkimin ilk başvuracağı belge yönetim planı olup; ancak yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel

hükümlere başvurulması gerekmektedir (YHGK E:2011/18-176, K:2011/318, YHGK E:2011/18-209, K:2011/292, YHGK E:2002/18-772, K:2002/1090, YHGK E:2003/18-411, K:2003/417) (Anonim 2016e).

Açıklanan çerçevede iki durum ortaya çıkmaktadır. Birincisi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan davalarla anagayrimenkulün bulunduğu Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. İkincisi ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanamayacağı durumlarda problem genel hükümler çerçevesinde çözümleneceğinden Asliye Hukuk Mahkemeleri'nin görev yaptığı durumlardır.

Çalışmanın konusunu oluşturan toplu yapı yönetim planları ile ilgili olarak Yargıtay kararlarında yapılan inceleme sonucunda yargı yerinin belirlenmesi hususunda çelişkiler ortaya çıktığı gözlenmiştir. Sulh Hukuk Mahkemeleri tarafından, birden fazla parsel üzerine kurulu sitede toplu yapı yönetiminin bulunmadığı durumlarda görevsizlik yönünde hüküm kurulmuş olup, Asliye Hukuk Mahkemelerince ise davada, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanacağı ve sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiş olduğu görülmüştür. Yargıtay Hukuk Daireleri problemi çözümlerken özetle her ne kadar taşınmazlarda kat mülkiyeti kurulmuşsa da; yönetim planı değişikliği yapılmayan ve toplu yapı yönetimine geçilmeyen durumlarda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmayacağı, genel hükümler çerçevesinde sonuçlandırılması gerektiği nedeniyle Asliye Hukuk Mahkemesi'ni yargı yeri olarak belirlemiştir (Y. 20.H.D. E:2016/4885, K:2016/6322, Y. 20. H.D. E: 2015/8510, K:2016/4487, Y. 20. H.D. E: 2015/14733, K:2016/707) (Anonim 2016e).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18'inci maddesinde kat maliklerinin borçları düzenlenmiştir. 18'inci madde "Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler. Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur." hükmündedir. Toplu yaşam içerisinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18'inci maddesine istinaden ortak yerlere yapılan fiili el atmalar sıklıkla dava konusu

olmaktadır. İş bu el atma davalarında da ilk başvurulacak kaynak yönetim planı olmaktadır. Örneğin balkona monte ettirilen kombi cihazının veya klimanın yoğunlaşan buharın oluşturduğu suyun binanın giriş ve çıkış yerlerine akması suretiyle kat maliklerinin ıslanmalarına neden olması durumunda Yargıtay Hukuk Dairesi vermiş olduğu kararda özetle, anagayrimenkulün yönetim planında balkonlara kombi cihazı konulamayacağına dair bir yasaklama bulunmadığı göz önüne alınarak, öncelikle rahatsızlığı giderecek çözüm yolu bulunamadığı takdirde cihazının sökülerek kaldırılmasına karar verilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir (Y. 18. H.D. E:2008/314, K:2008/4171) (Anonim 2016e).

Yönetim planı değişiklikleri kanun kapsamında sıklıkla yargıya taşınan olaylar arasında görülmektedir. Yönetim planı değişiklikleri 634 sayılı Kanun'un 28'inci maddesinde "Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33'üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır." ve toplu yapılar için 70'inci maddesinde "Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır" şeklinde açıkça belirlenmiştir. Yani yönetim planına ilişkin değişiklikleri yapma görevi, kat malikleri kuruluna aittir. Yapılan değişikliklerin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine işletilmesi de bu görev kapsamında olup, mahkeme, yönetim planının değiştirilmesine ve tapuya tesciline ilişkin karar vermemektedir. Bu yönde verilen kararlar özetle önce kat malikleri kurulunun görüşüp oylama yapması gerekmektedir. Kat malikleri kurulunca görüşülerek oylanmadan hakim müdahalesi istenmemektedir (Y. 5. H.D. E:1989/14329, K:1989/51, Y. 5. H.D. E:1986/20135, K:1986/1833) (Dörtgöz 2010). Yine benzer bir karar "Yasanın bu hükmü dikkate alındığında, anataşınmazın yönetim planına ilişkin değişiklikleri yapma görevi, kat malikleri kuruluna verilmiştir. Yapılan değişiklikleri Tapu Sicil Müdürlüğü'ne götürüp yukarıda değinildiği şekilde kütüğün beyanlar hanesine işletilmesi, kat maliklerinin görevi kapsamında bir iştir. Yönetim planı değişikliklerinin iptali de istenmediğine göre, mahkeme kat maliklerinin yerine geçerek yönetim planının değiştirilmesine ve tapuya tesciline ilişkin herhangi bir karar veremez. Tüm bu hususlar dikkate alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekir" yönündedir (Y. 18. H.D. E:2008/9229, K:2008/12777) Ayrıca yönetim planı değişikliklerine yönelik davanın yönetim kurulu

üyelerine karşı değil kat maliklerine karşı açılması gerektiği yönünde yargı kararları mevcuttur (Y. 5. H.D. E:1979/6116, K:1980/123) (Dörtgöz 2010).

Taşınmazların tapuda kayıtlı nitelikleri dışında kullanılması da gündelik hayatta sıklıkla karşılaşılan problemlerin başında gelmektedir. Örneğin tapu sicilinde mesken olarak tescilli bir taşınmazın muayenehane olarak kiraya verilmesi durumunda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK) çözüm için yönetim planına başvurmuş ve “davaya konu taşınmaz tapuda mesken olarak kayıtlı olup; davalılardan kiracı tarafından, diğer davalı ile arasındaki 15.11.2003 tarihli kira sözleşmesine dayalı olarak doktor muayenehanesi olarak kullanılmaktadır. Kural olarak; yönetim planında yasaklayan bir hükmün bulunmaması koşuluyla tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi olarak kullanılmasına yasal bir engel bulunmamaktadır. Dava konusu taşınmazın bulunduğu anagayrimenkule ilişkin 16.5.1991 tarihli yönetim planının 2’nci maddesinin gerek değiştirilmeden önceki “Daireleri sadece mesken olarak kullanılır” şeklindeki hükmü, gerekse 08.03.2008 tarihli değişiklikten sonraki “...anagayrimenkulün tüm daireleri konut (mesken) olarak bizzat oturmak veya kiraya verilmek suretiyle kullanılacaktır. Kat malikleri, ana gayrimenkulün tüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça daireleri konuttan başka bir amaçla kullanamayacakları gibi kiraya da veremezler” hükmü ile dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı kurala bağlanmış olduğuna göre bağımsız bölümün doktor muayenehanesi olarak kullanılması mümkün değildir.” şeklinde karara bağlamıştır (YHGK E:2011/18-176, K:2011/318). Yine benzer nitelik taşıyan mesken nitelikli taşınmazın işyeri olarak kullanılması konusunda özetle davaya konu taşınmazın yönetim planında “Ana gayrimenkulün tamamı veya ayrı ayrı bağımsız bölümleri kat malikleri kurulunun oy birliği ile kararı bulunmadıkça tapu sicilinde belirtilen nitelikleri dışında kullanılamaz” hükmü yer aldığından ve davaya konu taşınmazın işyeri olarak kullanılmasına dair herhangi bir kat malikleri kurulu kararı olmadığından dava konusu mesken niteliğindeki taşınmazın işyeri olarak kullanılmasının isabetsiz olduğu yönünde karar mevcuttur (YHGK E:2012/834, K:2013/308, YHGK E:2005/18-695, K:2005/759) (Anonim 2016e).

## 4. AKÇAĞLAYAN BAHÇELİ EVLER TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

### 4.1 Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut Projesi

Barınma eylemi insanoğlunun varoluşundan günümüze kadar geçen süreçte birey ve aile için temel gereksinmelerinden biri olarak ortaya çıkar. Nitekim, Maslow'un İnsan Gereksinmeleri Hiyerarşisi Modeli'nde (barınma, güvenlik-korunma, konfor, toplumsallık, kendini kanıtlama, estetik doyum) barınma kavramı ilk sıraya yerleşir (Üstün 2005). 1950'li yıllardan sonra nüfus artışı ile birlikte bireylerin barınma taleplerini karşılamak amacıyla büyük kentlerimizde özellikle İstanbul'da plansız bir kentleşmenin başlaması sonucunda yeşil alanlar azalmış ve hatta giderek yok olmaya başlamıştır.

Belirtilen bütün sorunlar ve yeşile duyulan özlem, kentleşme sonucu bunalan insanların şehir kargaşasından uzağa kent dışına çıkmalarına neden olmuş, insanların rahat ve huzur bulacağı, yeşil alanların ön plana çıkarılacağı, sosyal ve kültürel gereksinmelerin karşılanacağı yeni kentler kurulması amacı doğrultusunda toplu konutlar oluşmuştur (Atakan Öznam 2013).

Bursa, Türkiye'nin İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra gelen dördüncü büyük kentidir. 2200 yıllık tarihi geçmişe sahip olan Bursa, Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olma özelliğine sahiptir. Coğrafi konumu, tarımsal, ticari ve sanayi potansiyelinin yüksek oluşu, kentin çekiciliğini her dönem korumasını sağlamaktadır. Tarih boyunca ticari açıdan önemli ve günümüzde de sanayi kenti olması nedeniyle, Bursa'nın en büyük göçü alan kentlerden biri haline gelmesi, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme sorunlarını beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte, sanayi şehri olması, yönetici ve işveren açısından üst gelir, iş gücü açısından ise alt ve orta gelir kesimin kentte barınmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla her gelir grubuna yönelik konut stokuna gereksinim duyulmaktadır. Bütün bu özelliklerinden dolayı, gecekondu dönüşümü ve alt-orta gelir gruplarını konutlandırma için gerçekleştirilen Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı olgusu, Bursa önemli ve nitelikli bir örnek oluşturmaktadır (Gür 2010).

“Akçağlayan Bahçeli Evler” toplu konut projesi kapsamında başlangıçta proje alanında mülkiyeti Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi (BUSKİ), Maliye Hazinesi ve Yıldırım Belediyesi’ne ait ve özel mülkiyette parseller mevcut olup, özel mülkiyetteki parseller hükmen kamulaştırma suretiyle Yıldırım Belediyesi tarafından alınmış, BUSKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazların Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne temlik sureti ile Maliye Hazinesine ait taşınmazlar ise TOKİ’ne devredilmiştir. Böylelikle proje başlangıcında hak sahibi olarak karşımıza sadece Yıldırım Belediyesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ çıkmaktadır. Daha önce 1’inci derece doğal sit alanı olarak belirlenmiş proje alanı 3’üncü derece doğal sit alanına alınmış ve TOKİ tarafından 19.02.2007 tarihinde yapım ihalesi yapılmıştır.

İlçede planlı kentleşmeye model teşkil etmek amacıyla; Akçağlayan mevkiinde bulunan toplam 301.115 m<sup>2</sup> yüzölçümlü; Yıldırım Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde hazırlanan Akçağlayan Kentsel Yenileme Projesi 774 konut ile sosyal, idari ve kültürel tesislerden oluşmaktadır.

#### **4.2 Planlama Süreci**

Kentsel Dönüşüm Alanı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.02.1991 gün ve 1624 sayılı kararı ile I’inci Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmişken, Yıldırım Belediye Başkanlığı’nın; Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna yaptığı Belediye sınırları dâhilinde sit sınırlarının yeniden belirlenmesine yönelik talep doğrultusunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.02.2005 gün ve 398 sayılı kararı ile I’inci Derece Sit Alanından, III’üncü Derece Sit Alanı olacak biçimde sınırları yeniden tanımlanan alanlar içinde yer almaktadır (Şekil 4.1).

Planlama alanında kalan parseller Yıldırım Belediyesinin 25.03.2005 tarih ve 2005/928 sayılı encümen kararıyla kamulaştırılmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2005 gün ve 207 sayılı kararı ile Değirmenlikızık-Akçağlayan Mahalleleri arasında kalan alana ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, Yıldırım Belediye Meclisi tarafından da aynı alana ilişkin olarak 06.04.2005 gün ve 249 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli Akçağlayan-Değirmenlikızık Arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve 12.05.2005 gün ve 3726-2272 sayılı yazılarla onay

için Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile alan 200 kişi/ha yoğunlukta toplu konut alanına çevrilmiştir. Alanın 3'üncü Derece Sit alanında kalan 21,50 ha'lık bölümünün Emsal=0,90 olmak üzere Özel Proje Alanı, 1'inci derece Doğal Sit alanında kalan 10 ha'lık bölümünün ise Park ve Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 4.1 Akçağlayan kentsel dönüşüm alanı

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu; Bursa İli Yıldırım İlçesi H22d8d paftada kalan 3'üncü derece doğal sit alanı ilişkin 14.05.2005 gün ve 573 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğini uygun gördüğü alanda 26.08.2005 gün ve 904 sayılı kararı ile 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Projesi hazırlanması istemiştir. Bunun üzerine Yıldırım Belediyesi tarafından 1/500 ölçekli Akçağlayan-Değirmenlikızık Arası Toplu Konut Alanı Düzenleme Projesi ve konut planları hazırlanmış ve 14.12.2005 gün ve 7479-5847 sayılı yazılarla onay için Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemeler sonucunda; hazırlanan 1/500 ölçekli Akçağlayan-Değirmenlikızık arası Toplu Konut Alanı düzenlemesi ile konut planlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere uygun olduğuna 23.12.2005 gün ve 1157 sayılı karar vermiştir.

Bursa Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.12.2005 gün ve 1157 sayılı kararı doğrultusunda Yıldırım Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Değirmenlikızık-Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve 10.02.2006 gün ve 412-655 sayılı yazılarla onay için Bursa Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Bursa Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda yapılan incelemeler sonucunda; Yıldırım Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Değirmenlikızık-Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planının, Kurulun 23.12.2005 gün ve 1157 sayılı kararı ile uygun gördüğü kentsel tasarım projesine uygun olmadığından, hazırlanan imar planını düzelterek, düzeltilen şeklinin uygun olduğuna 18.02.2006 gün ve 1284 sayı ile karar vermiştir.

İlgili alanda; BUSKİ'ne ait isale hatlarının deplase edilmesine bağlı düzenlemeler ile su deposunun işlenmesine yönelik Kentsel Tasarım Projesi değişiklikleri ile konut ve sosyo-kùltürel tesis planlarının değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediyesinin 23.11.2006 gün ve 102-5790 sayılı yazıları doğrultusunda Bursa Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılan inceleme sonucunda; BUSKİ'ne ait isale hatlarının deplase edilmesine ve su deposunun işlenmesine yönelik düzenleme değişikleri ile konut ve sosyo-kùltürel tesislere ait 1/50 ölçekli mimari projelerin uygun olduğuna 02.12.2006 gün ve 2001 sayı ile karar verilmiştir.

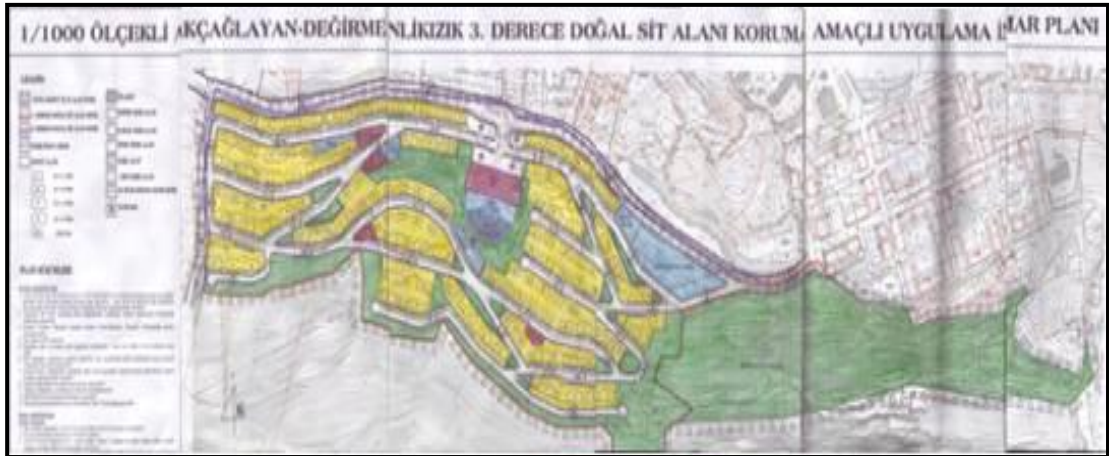
İlgili alanda; arazi mevcut durumu ile hâlihazır paftalardaki uyumsuzluktan kaynaklanan sorunlar nedeniyle, öneri konut sayısında değişiklik olmamak kaydıyla hazırlanan plan revizyonu ile kentsel tasarım planının değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediyesinin 16.02.2007 gün ve 27 sayılı yazısı doğrultusunda Bursa Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılan inceleme sonucunda; arazi mevcut durumu ile halihazır paftalardaki uyumsuzluktan kaynaklanan sorunlar nedeniyle, öneri konut sayısında değişiklik olmamak kaydıyla hazırlanan plan revizyonu ile kentsel tasarım planının uygun olduğuna 23.02.2007 gün ve 2218 sayı ile karar verilmiştir.

Kamulaştırma İşlemleri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmalarını, zemin etüd çalışmalarını, 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planını, mimari uygulama projeleri, maket ve ekspertiz raporu çalışmalarını Yıldırım Belediyesi tarafından yapıldıktan sonra TOKİ,



Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Yıldırım Belediyesince 02.02.2006 tarihinde ön protokol ve 08.12.2006 tarihinde protokol imzalanmıştır (İlkme 2008).

Değirmenlikızık-Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanında; 31,50 ha'lık planlama alanının III'üncü Derece Doğal Sit Alanında kalan yaklaşık 21,50 ha'lık bölümü Özel Proje Alanı (ÖPA) olarak Emsal=0,90, I'inci derece Doğal Sit Alanında kalan yaklaşık 10 ha'lık bölümü Park ve Rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli imar planı aşağıda verilmiştir (Şekil 4.2). Proje alanına ilişkin kullanım biçimleri ve her bir kullanım biçiminin yüzölçümü incelenmiştir (Çizelge 4.1).



Şekil 4.2 Akçağlayan Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 Ölçekli İmar Planı



Şekil 4.3 Akçağlayan kentsel dönüşüm alanına ilişkin görünüm

Çizelge 4.1 Projeye ilişkin genel bilgiler (İlkme 2008)

Konut Sayısı	774 adet	Kreş Projesi	180 m <sup>2</sup>
Alan Büyüklüğü	320.000 m <sup>2</sup>	Kahve Projesi	144 m <sup>2</sup>
İnşaat Alanı	102.909 m <sup>2</sup>	Hanımlar Kahvesi	72 m <sup>2</sup>
Eğitim Tesis Alanı	10.262 m <sup>2</sup>	Bakkal Projesi	120 m <sup>2</sup>
Spor Tesis Alanı	1.273 m <sup>2</sup>	Berber Projesi	40 m <sup>2</sup>
Otopark Projesi	4.200 m <sup>2</sup>	Yeşil Alan	54.270 m <sup>2</sup>
Market Projesi	4.200 m <sup>2</sup>	Yol ve Otopark Alanı	56.565 m <sup>2</sup>
2 Kat Dükkan Projesi	2.980 m <sup>2</sup>	Rekreasyon Alanı	75.459 m <sup>2</sup>
Cami Projesi	192 m <sup>2</sup>	Sağlık Ocağı Projesi	520 m <sup>2</sup>

### 4.3 Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Yapı Yönetim Planı

Proje her ne kadar Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konutları olarak adlandırılrsa da, Akçağlayan Mahallesi değil Değirmenlikızık Mahallesinde yer almaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan ve toplu yapılara yönelik birçok düzenlemeyi bünyesinde barındıran 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun sonrasında 09.03.2009 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş ve her bir parsel için ayrı ayrı (toplu yapı olduğu göz önünde bulundurmadan) düzenlenmiş –matbu ve taşınmaz maliki idarelerinin kanuni temsilcileri tarafından imzalanmış 26.02.2009 tarihli yönetim planları (Ek 1) kat irtifakı tesisi esnasında tapu müdürlüğüne ibraz edilmiş ve yönetim planı tarihi beyanlara belirtme yapılmak suretiyle kat irtifakı evraklarına bağlanarak saklanmıştır.

Yapıların tamamlanıp yapı kullanma izin belgelerinin alınmasını takiben 03.03.2010 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Ancak taşınmazların satışları yapıldıkça ve malikler konutlarda ikamet etmeye başlayınca, özellikle ortak giderler hususunda (toplu yapı yönetim planı mevcut olmadığından) huzursuzluklar, problemler ortaya çıkmıştır. Bunun neticesinde TOKİ 16.07.2010 tarihli yazısı ile mevcut yönetim planlarının

ivedilikle terkin ve çalışmanın devamında yer verilen Yıldırım İlçesi Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Yapı Yönetim Planının tapu kütüğü beyanlar hanesine belirtilmesini talep etmiştir. Yıldırım Tapu Müdürlüğü ise 27.07.2010 tarihli TOKİ'ye cevaben yazısında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31'inci maddesi gereği "... malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun oy sayısı bütün oyların 1/3'ünden fazla olamaz ..." hükmü gereği TOKİ mülkiyetinde bulunan 563 adet bağımsız bölüm olmasına rağmen oy sayısı 264'ü geçemeyeceğinden ve 5912 sayılı kanunla getirilen geçici 2'nci maddesi gereği ilk değişiklik (intibak) için kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun sağlanması gerektiği bildirilmiştir.

Eksikliklerin giderilmesi zaman almış ve yönetim planı değişikliği 12.04.2011 tarihinde gerçekleştirilmiş ve 02.03.2011 tarihli yönetim planı (Ek 2) tapu kütüğü beyanlar hanesinde tarihi ile belirtilmiştir.

26.02.2009 tarihinde yapının toplu yapı olduğu göz ardı edilerek her bir parsel için ayrı ayrı imza altına alınan Değirmenlikzık Mahallesi 5451 ada 4 parsel numaralı taşınmazla ait yönetim planı (Ek 1) ile 02.03.2011 tarihli yönetim planı (Ek 2) kendi içlerinde ve karşılaştırmalı olarak incelendiğinde yasa koyucunun niçin toplu yapı için tek bir yönetim planı düzenlenmesi buyurucu hükmünü düzenlediği açıkça görülmektedir. Her iki yönetim planı arasındaki çelişkiler aşağıda maddeler halinde gösterilmiştir.

- 26.02.2009 tarihli yapılan ilk yönetim planı (Ek 1) tamamen toplu yapı hükümlerinden uzak, kat mülkiyeti kanununun ilgili maddelerini sıralayan matbu bir yönetim planıdır.

- Kat Mülkiyeti Kanunu 70'inci maddesi "Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır." hükmünde olmasına rağmen 02.03.2011 tarihli yönetim planının (Ek 2) 4'üncü maddesi: "Yönetim planı Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konutları alanında bulunan tüm kat maliklerinin veya yetkili temsilcilerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir." maddesiyle temsilciler kurulunu devre dışı bırakmaktadır.

- 29.02.2009 tarihli yönetim planı (Ek 1) 2'nci maddesi toplu yapı olduğu hususunu göz ardı ederek "Anagayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklenti dışında Kat

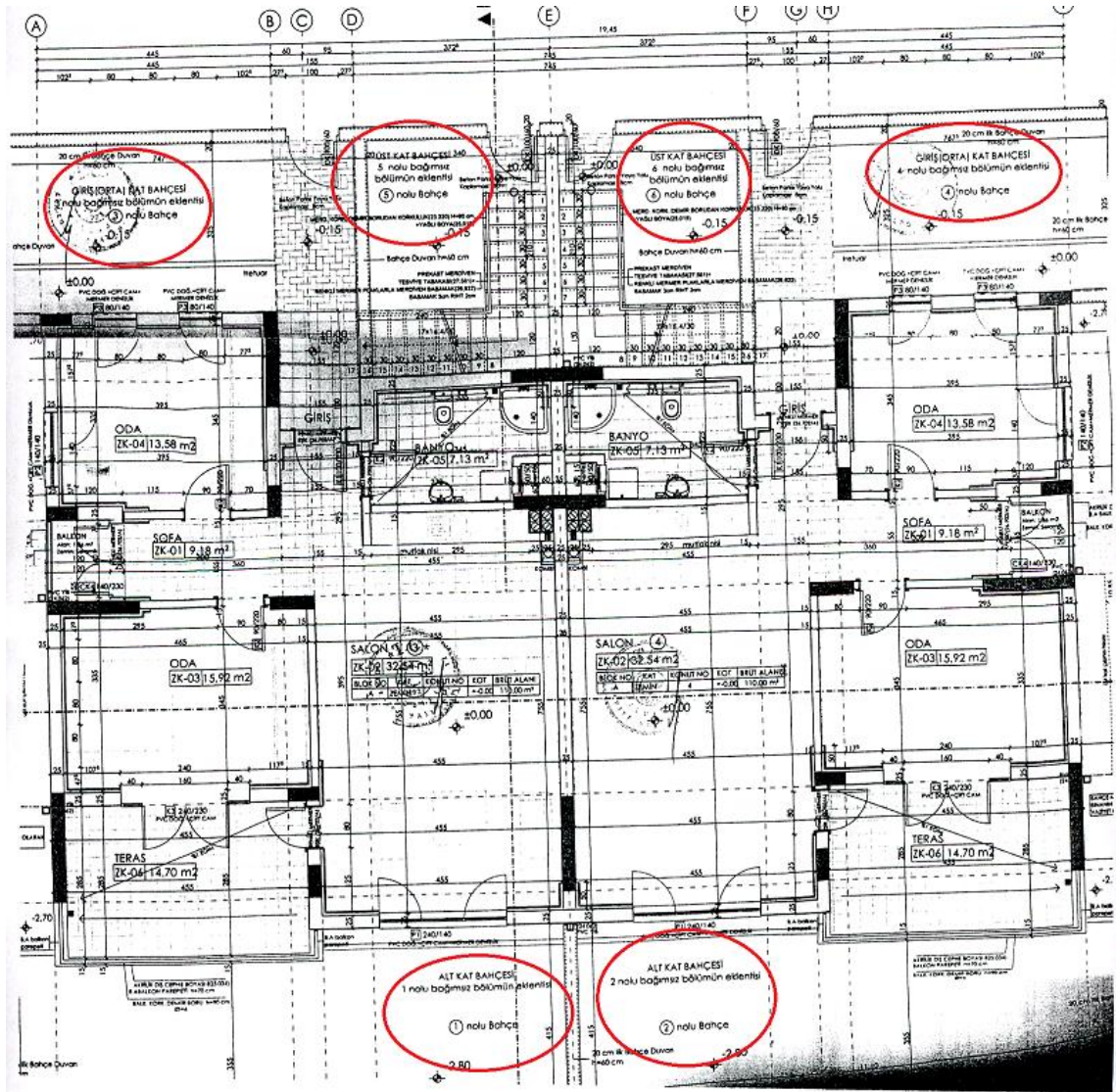
Mülkiyeti Kanunu'nun 4'üncü maddesinde sayılan yerler ile ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zorunlu olan sair yerler ve şeyler kat maliklerinin ortak yeridir" maddesi ile ortak yer tanımı yapmaktadır. Oysa toplu yapılar için ortak yer kanununun 67'nci maddesi ile açıklanmaktadır.

- 02.03.2011 tarihli intibak yönetim planında (Ek 2) ortak yer tanımı 11'inci maddesinde toplu yapının konumu, yerleşimi ve fiziki özellikleri dikkate alınarak bu toplu konut projesine özel olarak yapılmıştır. Örneğin, 11'inci madde a fıkrasında "bodrum katların üst katın bahçesine yaslı duvarları" 38'inci maddesinde C ve D tip model blokların bahçesi ortak yer olarak sayılmıştır. Diğer tip bloklarda bahçeler eklentidir.

- 29.02.2009 tarihli yönetim planı (Ek 1) 25'inci maddesinde yöneticiye ücret verilip verilmeyeceği kat malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanacağı belirtilmiştir. Oysa 02.03.2011 tarihli intibak yönetim planında (Ek 2) 19'uncu maddesinde kat maliki yöneticiye ücret verilmeyeceği, genel giderlere aynen katılacağı açıkça hükme bağlanmıştır.

- 29.02.2009 tarihli yönetim planında (Ek 1) denetçiye ücret verilip verilmeyeceği hususunda hiçbir düzenleme yer almamaktadır. Oysa 02.03.2011 tarihli intibak yönetim planında (Ek 2) 21'inci maddesinde denetçiye ücret verilmeyeceği, genel giderlere aynen katılacağı açıkça hükme bağlanmıştır.

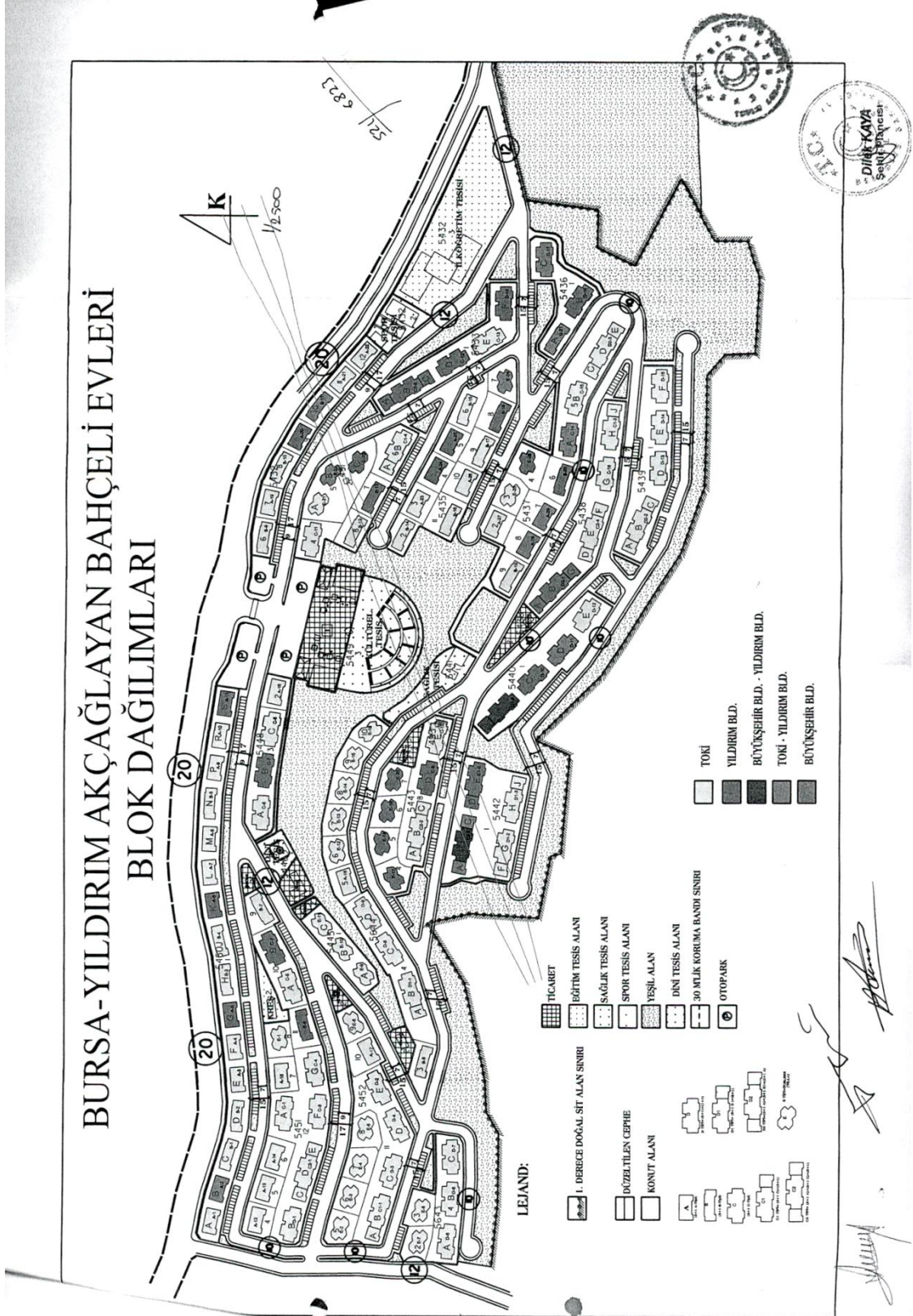
- 29.02.2009 tarihli yönetim planı (Ek 1) 5'inci maddesi yönetim planının kat maliklerini, mirasçıları sonradan iktisap eden üçüncü kişileri bağlayacağı belirtilmiştir. Oysa 02.03.2011 tarihli intibak yönetim planında (Ek 2) 27'nci maddesinde kararların bağlayıcılığı açıkça sayılmıştır. "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Akçağlayan Toplu Yapı kapsamında bulunan blok yöneticileri ve blok niteliği olmayan yapıların temsilcileri ile bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını), irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar".



Şekil 4.4 Eklentinin mimari projede gösterimi

- 02.03.2011 tarihli intibak yönetim planında (Ek 2) 38'inci maddesinde toplu yapı içerisine yabancıların, seyyar satıcıların, anketörlerin, dilencilerin, pazarlamacıların girmesi kesinlikle yasaklanmıştır. 29.02.2009 tarihli yönetim planında (Ek 1) bu hususla ilgili herhangi bir maddeye rastlanmamıştır.
- Ancak 02.03.2011 tarihli intibak yönetim planı (Ek 2) da kendi içinde çelişkili hükümler içermektedir. Yönetim planının 30'uncu maddesi 1 fıkrası "Böylece

belirlenecek yıllık gider, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20'nci maddesi uyarınca, toplu konutlarda bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) "aidat" (ortak gider payı) olarak dağıtılarak karşılanır." olarak ifade edilmekte, Kat Mülkiyeti Kanunu 20'nci maddesi: "Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve 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 kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür." Oysa intibak yönetim planınının 39'uncu maddesi "Aidatlar evin tipine, metrekaresine, oda sayısına, fiyatına, konumuna ve bunların dışındaki özel farklı tüketimlere göre çeşitlilik arz eder. ( 1+1), (2+1), (3+1), (Villa), (Kültür Merkezi-Ticari merkezler)" olarak ifade edilmiştir.



Şekil 4.5 Akçağlayan Bahçeli Evleri blok dağılımları

## 5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye’de kentsel gelişme ve değişen yaşam koşulları toplu yapı uygulamasının hızla yaygınlaşmasına neden olmuş ve toplu yapıların yönetim planlarının hazırlanması ve uygulanması önemli sorunlar arasına girmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 28’inci maddesine göre yönetim planı; “yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme” hükmünü taşımaktadır. Anılan düzenleme çerçevesinde yönetimin planının bağlayıcılığı açık olan bir sözleşme olduğu vurgulanmalıdır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 28’inci maddesinde yönetim planı ve bunda yapılmış değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlayacağı açıkça belirtilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile sadece kat mülkiyeti tesisi esnasında zorunlu belge olarak belirlenen yönetim planı, 1983 yılında 2814 sayılı Kanun ile değişiklik yapılan 14’üncü maddesi ile kat irtifakı tesisi için de artık yönetim planı zorunlu belge haline gelmiştir. 634 Sayılı Kanun ile zorunlu belge haline gelen yönetim planı, öneminin farkına varılmadan kat irtifakını ya da kat mülkiyetini kuran yüklenici, vatandaş, kamu kurum veya kuruluşu, gerçek ya da tüzel kişiler (her ne şekilde adlandırılırsa adlandırılırsın) tarafından imzalanan ve genellikle uygulamada kendi iradelerini yansıtması gereken yönetim planı yerine yasak savma kabilinden matbu (gerek kırtasiyeden, gerekse internet ortamından veya farklı yollardan edinilen) yönetim planı tapu müdürlüğüne ibraz edilmektedir.

Araştırmanın hem teorik kısmı, hem de uygulama örneğinin birlikte analizi ve değerlendirmesi ve incelenen yargı kararlarından da görüleceği üzere tapu müdürlüklerinin yönetim planlarının içeriğine müdahale edemeyecekleri açıkça ortaya konulmuştur. Kat mülkiyeti ilişkisi klasik kat mülkiyetinde bile pek çok tarafı içinde barındıran karmaşık bir durum yaratırken, toplu yapılar gibi ortak kullanım alanlarının kullanımı, kullanım kuralları, gelirleri ve harcamaları gibi hususların tespitinin özel önem taşıdığı durumlarda yönetim planı söz konusu yönetim süreçlerini düzenlemede esas belge işlevini üstlendiği vurgulanmalıdır. Ancak uygulamada bütün paydaşların toplu yapı yönetimi ve yönetim planı hazırlama ve uygulama ilkeleri hakkında bilgi sahibi olmadıkları dikkate alındığı zaman, özellikle kent yaşamında olası mülkiyet ve



kullanım sorunlarının asgari düzeye çekilmesi için toplu yapı yönetimi konusunda bilgilendirme yapılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Çalışmada örnek olay olarak incelenen Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut Projesi'nde de yukarıda açıklanan durumun geçerli olduğu tespit edilmiştir. Toplu konut projesi ile hiçbir bağlantısı olmayan ve toplu yapıya özel bir düzenleme getirilmeyen (Ek 1) matbu yönetim planı, kat irtifakı tesisi esnasında malik durumunda olan üçü de kamu kuruluşunun (Başbakanlık TOKİ Başkanlığı, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Yıldırım Belediyesi) yetkililerince 5711 sayılı Kanun ile getirilen 70'inci madde hükmü dikkate alınmadan her bir parselde sanki klasik kat irtifakı tesis ediliyormuş gibi, her bir parsel için ayrı ayrı düzenlenmiş matbu yönetim planı imzalanarak tapu müdürlüğüne ibraz edilmiştir. Belirtilen yönetim planları ekte de görüleceği üzere bir sözleşmeden çok (ki hukuken sözleşme niteliğine sahiptir) toplu yapıya yönelik hiçbir hüküm taşımadığından ve her bir parsel için ayrı ayrı düzenlenmiş olduğundan toplu yapı yönetiminde kaosa yol açan bir kağıt olmaktan öteye gidememiştir.

Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konut Projesinde 09.03.2009 tarihinde kat irtifakı tesis edilirken 5711 sayılı Kanun'un geçici 3'üncü maddesi "Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim plânları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim plânında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim plânı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim plânının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır" yürürlükte olmasına rağmen kat irtifakı tesisi esnasında toplu yapıya yönelik 70'inci madde göz önüne alınmadan düzenlenen 26.02.2009 tarihli yönetim planı ibraz edilmiştir. 07.07.2009 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanun'un geçici 2'nci maddesine göre söz konusu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun yeterli olacağı hüküm altına alınmıştır.

Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürmektedir. Mevzuatta açıkça

toplu yapı yöneticisi seçiminin en geç yönetim planının değiştirilmesini izleyen üç ayın içinde yapılması zorunludur. 5912 sayılı Kanun yürürlüğe girmemiş olsaydı, bu çalışmada örnek olarak incelenen yönetim planı değişikliği için “kat malikleri kurulunun 4/5 oyu” gerekli olacak iken, 5912 sayılı Kanun’un kat irtifakı tesisinden 4 ay sonra yürürlüğe girmiş olmasıyla talep edilen işlem “yönetim planı değişikliği” olarak değil “intibak” olarak nitelendirilerek kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun aranması gerekecektir.

Kanun, tüzük ve yönetmeliklerin uygulayıcısı niteliğindeki kamu kurum ve kuruluşlarınca bile önemsenmeyen ve dikkate alınmayan yönetim planlarının vatandaşlarca konut satın alırken incelenmesi, yaşam şekillerine uygun olup olmadığının değerlendirilmesini (örneğin, hanede köpek beslenmesi gibi) beklemek gerçekçi bulunmamaktadır. Zaten matbu yönetim planlarında kanun maddelerinin aynen sayıldığı durumun bir sözleşmeden öteye gitmediği görülmektedir. Kanun koyucu konunun sadece kanun metni ile çözümlenebileceğini düşünse idi (mesken ve işyeri gibi) mevki, konum, sosyal yapı gibi farklılığı gösteren her bir ayrı olayı kendi özünde ayrıca değerlendiren bir sözleşmeye ihtiyaç olmaması gerekecektir. Uygulamada gözlenen aksaklıklar ve kat maliklerinin yaşadıkları problemler sonucunda tapu müdürlüklerine gelen yönetim planı değişikliği taleplerinin (özellikle toplu yapılara yönelik) her geçen gün artarak devam etmesi kaçınılmaz bir sonuç olarak görülmektedir.

Toplu yapı yönetimi ve yönetim planı hazırlanması ve buna göre uygulama yapılması, gayrimenkul yönetimi alanında önemli bir çalışma alanı haline gelmiştir. Bu araştırmanın sonuçları ile ortaya konulan olumsuz sonuçların asgari düzeye çekilebilmesi için toplu yapılarda kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi esnasında toplu yapı yönetim planının yapılmasının zorunlu olduğuna göre yönetim işinin ancak gayrimenkul yönetimi uzmanları tarafından yapılabileceği unutulmamalıdır. Bu çerçevede belirli bir üniteden fazla bağımsız bölüme sahip olan toplu yapı alanlarında yönetim şirketlerinin veya kooperatiflerinin kurulması ve bu işletmelerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesi zorunluluğu getirilmelidir. Buna ilave olarak toplu yapı yönetimi ve yönetim planının önemini iyi anlaşılabilmesi için başta meslek odaları olmak üzere bütün paydaşların hizmetiçi eğitime alınması yararlı

olacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına yönelik kısa süreli kurs ve sertifika programlarının açılması ve toplum hayatında büyük önem taşıyan Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili temel hususların çeşitli kamu spotları haline dönüştürülmesi ve yayınlanması ile halkın ve özellikle maliklerin bilinçlendirilmesinde genel menfaat bulunmaktadır.

Gayrimenkul piyasasında görev yapan ve piyasanın adeta saç ayaklarını oluşturan gayrimenkul geliştirme uzmanlarının dışında inşaat mühendisleri ve mimarlar ile araçların eğitimleri, toplu yapı yönetiminin iyileştirilmesi ve yönetim planlarının günün koşullarına uygunluğunun sağlanması ve uygulamada yaşanan çeşitli sorunların asgari düzeye çekilmesine katkı yapacaktır. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümleri dışında özellikle mühendislik ve mimarlık bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarına Kat Mülkiyeti Kanunu ve toplu yapı yönetimi derslerine yer verilmesi, TOKİ ve belediyeler gibi gayrimenkul sektörünün lokomotifi konumundaki kamu kurumlarında hizmet içi eğitim ile çalışanların bilgilendirilmesi, site ve toplu yapı yönetimleri için gayrimenkul geliştirme ve yönetimi eğitimi almış nitelikli personelin istihdam edilmesi zorunluluğuna yönelik düzenleme yapılması yararlı olacaktır. Bu çerçevede yükseköğretim kurumlarının gayrimenkul yönetimi lisans ve lisansüstü eğitim-öğretim programları ile araştırma boşluğunun doldurulması için teşvik edilmesi ve bu alanda çalışan oda, dernek ve vakıf gibi sivil ve mesleki örgütlerin iyi uygulama kılavuzlarının hazırlanması ve uygulamaya taşınması için çalışma yapmaları ile sorun odaklı eğitim modellerinin geliştirilmesi ve iş başı eğitimi güçlendirilmiş programların geliştirilmesi sağlanmalıdır.

## KAYNAKLAR

- Anonim. 2016a. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr> Son Erişim Tarihi 20/05/2016
- Anonim. 2016b. Web Sitesi: <http://www.resmigazete.gov.tr> Son Erişim Tarihi 09/05/2016
- Anonim. 2016c. Web Sitesi: <http://www.tdk.gov.tr> Son Erişim Tarihi: 15/05/2016
- Anonim. 2016d. Web Sitesi: <http://www.tkgm.gov.tr> Son Erişim Tarihi 23/05/2016
- Anonim. 2016e. Web Sitesi: <http://www.yargitay.gov.tr> Son Erişim Tarihi 20/05/2016
- Arpacı, A.1994. Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları. İstanbul Temel Yayınlar, 326, İstanbul.
- Atakan Öznam, B. 2013. İstanbul'da Kamu Kontrolünde Yaptırılan Toplu Konut Alanlarının Yeşil Alan Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi: Ataşehir-Esenkent-Halkalı Örnekleri İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 63(1): 27-46.
- Başöz, L. ve Çakmakçı, R. 2013. Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat-Son Değişiklikler İşlenmiş. Legal Yayıncılık A.Ş., 176, İstanbul
- Bozkurt, C. 2010. Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 100, İstanbul.
- Çeliker, G. 2012. Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 119, İstanbul.
- Dörtgöz, G.Ö. 2010. Kat Mülkiyeti. Birlik Matbaacılık, 655, Ankara.
- Erdem, E. 2008. Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi Kuramına Göre Konutların Swot Analizi İle Değerlendirilmesi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ev Ekonomisi (Aile ve Tüketici Bilimleri) Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 69, Ankara.
- Germeç, M. E.2015. Kat Mülkiyeti Hukuku- Kat Mülkiyeti, Kat irtifakı ve Devre Mülk Düzenine İlişkin Kurallar Açıklamalar Yargıtay Kararları İle İlgili Mevzuat. Seçkin Kitapevi, 1400, İstanbul.
- Gür, M. Dostoğlu, N. 2010. Bursa'daki Alt ve Orta Gelire Yönelik TOKİ Konutlarında Memnuniyet Araştırması. Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 15(2): 139-153.

- İlkme, M. 2008. Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, 41, Bursa
- Kaşıkcı, G. 2014. Toplu Yapıların Denetimi. Yeditepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Bütünleşik Doktora Tezi, 175, İstanbul.
- Kurt, Nuh. 2015. İktisadi Açısından Türkiye’de Toplu Yapı Yönetimi Kavramı. Karabük Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 86, Karabük
- Öktem Çevik, S. 2010. Toplu Yapılarda Yönetim. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, Doktora Tezi, 245, İstanbul.
- Özmen, E.S. 2012. Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşüncüler. İstanbul Barosu Dergisi, 86(4): 42-54.
- Şengül, M. 2010. Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, Doktora Tezi, 553, İstanbul
- Şengül, M.2011. Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi. On İki Levha Yayıncılık A.Ş., 639, İstanbul.
- Şengül, M. 2012. Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (MÜHF-HAD), 18(3), 201-232.
- Tanrıvermiş, H. 2016. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri, Kurumsallaşma ve Yeni İşletme Modelleri, IBBAS 2016, I. Uluslararası Karadeniz İşletmecilik Sempozyumu, 16-17 Mayıs 2016, Giresun, s.665-690.
- Tuzcuoğlu, T. 2013. Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi. E-Journal of Yasar University, 8 (Özel sayı): 2673-2706.
- Yıldırım, N. 2011. Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi,136, İstanbul.

## **EKLER**

Ek 1 Değirmenlikızık Mahallesi 5451 Ada 4 Parsel Numaralı Taşınmazın 26.02.2009 Tarihli Yönetim Planı

Ek 2 Yıldırım İlçesi Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Yapı Yönetim Planı

**DEĞİRMENLİKİZİK MAHALLESİ 5451 ADA 4 PARSEL NUMARALI  
TAŞINMAZIN 26.02.2009 TARİHLİ YÖNETİM PLANI**

Y 3195  
109-03-2009

Yönetim Planı  
Değiştirilip 26.03.2011  
8423  
12.04.2011

## YÖNETİM PLANI

### A — GENEL HÜKÜMLER

Madde 1 — Bu yönetim planı, 634 sayılı KAT MÜLKİYETİ KANUNU (K.M.K.) hükümlerine göre hazırlanmış olup, BURSA ili, YILDIRIM ilçesi, Değirmenlikizik mahallesi, Caddesi numaralı ve Tapunun H22008D1A Pafta, Sokakı

5451 Ada, 4 Parselinde, m<sup>2</sup> arsa ve üzerindeki 6 bağımsız bölümden ibaret adli anagayrimenkul için kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Madde 2 — Anagayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklenti dışında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4'üncü maddesinde sayılan yerler ile ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zorunlu olan sair yerler ve şeyler kat maliklerinin ortak yerleridir.

Madde 3 — Bu gayrimenkul üzerindeki anayapı, bodrum, dükkan, zemin, normal kat ve teras kattan ibaret olup, kat mülkiyeti kütüğünde işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümler haricinde daireler sadece konut olarak kullanılacaktır.

Madde 4 — Ortak yerlerin bozulmasına veya hasarına, kat maliklerinden biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kimse, kusurlu bir hareketi ile sebep olmuşsa, ortak gider, o kat maliki tarafından ödenir. Eğer diğer kat malikleri ödemişlerse, yaptıkları ödemeler oranında, sebep olan şahsa karşı rücu hakları vardır.

Madde 5 — Bu yönetim planı, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarını; bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir sebeple iktisap edecek olan üçüncü kişileri de bağlar. Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

Madde 6 — Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer kanunların emredici hükümleri uygulanır.

### B — KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

Madde 7 — Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentilerini ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve Yönetim Planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu yönetim planında kat maliklerinin borçlarına ilişkin hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı sahiplerine de uygulanır. Bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olurlar.

Madde 8 — Kat malikleri anataşınmazın bakımına ve mimarî durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, anataşınmazın ortak yerinde inşaat, onarım ve tesisler; değişik renkte dış badana veya boya yaptırmaslar. Kendi bağımsız bölümlerinde ise anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Taban, tavan ve duvar ile birbirlerine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Madde 9 — Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyor ise, o bölümün maliki veya kiracısı, giriş izni vermeye ve bu bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Bu izin yüzünden bir zarar söz konusu olursa, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri derhal tazminle yükümlüdürler.

Madde 10 — Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken, hüsnünye kurallarına uymak zorundadır. Özellikle aşağıdaki şeyleri yapamazlar.

a) Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemazler, su, benzeri şeyler dökemezler, çöp vs. atamazlar.

b) Kendi bağımsız bölümü ile ortak yerlerde kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe kedi, köpek ve tavuk

- c) Bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulundurmaz, kat malikleri irulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar.
- ç) Özellikle gece, yatma saatlerinde gürültü yapacak şekilde çamaşır makinesi, radyo vb. araçlar kullanılmaması başkalarını rahatsız etmemeye dikkat ederler.
- d) Kendi bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar düzenleyemezler; ni-  
in, kabul günü gibi toplantılarında öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

### C — SİGORTA İŞLERİ

**Madde 11 —** Anataşınmazın sigorta ettirilip ettirilmeyeceğine kat malikleri kurulu karar verir. Kat malikleri kurulu anataşınmazın sigorta ettirilmesine oy çokluğu ile karar vermiş olsa bile, bu karara olumsuz oy verenler de sigorta primlerine katılmakla yükümlüdürler. Anataşınmaz sigorta edilmesin veya edilmesin, her bağımsız bölüm maliki, kendi bölümünü ayrıca sigorta ettirebilir.

**Madde 12 —** Sigorta yapılmasına karar verilmesi halinde, kat malikleri sigorta giderlerine, kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler. Anataşınmazda hasar söz konusu olduğunda, alınacak sigorta bedelinin har-  
anmasında KMK md. 21 hükümleri uygulanır.

### Ç — GENEL GİDERLERE KATILMA

**Madde 13 —** Kat malikleri, anataşınmazın ortak giderlerine aşağıda gösterildiği üzere katılırlar:

- a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
- b) Anataşınmazın bütün ortak yerlerinin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici ücreti gibi sair giderlere  
E ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payları oranında katılmakla yü-  
ümüldürler.

Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün  
lurumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans  
ayını ödemekten kaçınamaz.

**Madde 14 —** Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yöne-  
ici tarafından dava açılabilir. Gider veya avans borcunun tamamını ödemeyen kat maliki, ödemede geciktirdiği günler  
çin aylık yüzde on hesabı ile gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

**Madde 15 —** Kat malikinin payına düşen gider ve avans borcu ile gecikme tazminatından bağımsız bölümde  
kiracı olarak oturanlar da müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu, ödemekle yükümlü olduğu kira  
niktaları ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

### D — KAT MALİKLERİ KURULU

**Madde 16 —** Kat malikleri kurulu en yüksek karar ve yönetim organıdır. Arsa payı ne olursa olsun anagayrimen-  
uldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun birer tabii üyesidir.

**Madde 17 —** Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler yahut  
bağımsız bölümde kiracı veya başka nedenlerle oturanlar veya faydalananlar ile yönetici ve denetçiler Kat Malikle-  
i Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

**Madde 18 —** Kat malikleri kurulu her yıl EYLÜL ayı içinde toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte  
yapılacağı ve gündemi; Yönetici tarafından tüm kat maliklerine taahhütlü mektup veya imza karşılığında toplantıdan  
15 gün önce tebliğ edilir.

Kat malikleri kurulu üyesi adres değişikliğini yöneticiye vaktinde bildirmemişse, itiraz hakkını kaybeder.

K.M.K. nun 20/2 nci maddesinde yazılan hallerde olağan üyesi olarak Kat Malikleri Kuruluna toplanması mümkündür.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi ta-  
rihte yapılacağı da belirtilir.

**Madde 19 —** Toplantılarda, yalnız o toplantının gündeminde bulunan maddeler görüşülebilir. Ancak toplantıda  
mevcut üyelerin üçte biri isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Kat malikleri kurulu, o toplantıyı yönetmek üzere, aralarından birini başkan seçer.



Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malik ise, içlerinden vekalet verecekleri birisi onları temsil eder. Kat maliklerinden her biri, öteki kat maliki veya üçüncü kişi (örneğin kiracısı) tarafından vekalet verilerek temsil olunabilir. Ancak bir kimsenin asalet ve vekaleten sahip olduğu oy sayısı oyların üçte birini geçemez.

Kat maliki, reşit değilse velisi, kısıtlı ise vasisi tarafından temsil olunur.

Kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelerine katılabilir, fakat kendisi ile ilgili konular hakkında oy kullanamaz.

**Madde 21 —** Kat malikleri kurulu, kat maliklerin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Kararlarını oy çokluğu ile verir.

Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılmadıysa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır. Bu toplantıda yeter sayı aranmaz ve katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

K.M.K.nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (örneğin madde: 24, 28, 34, 42, 44, 45).

**Madde 22 —** Kat malikleri kurulunca alınan kararlar, yönetim kurulu o toplantıya katılmamış olan kat maliklerine ve bağımsız bölümde kiracı varsa ona usulüne uygun olarak duyurulur.

**Madde 23 —** Kat maliklerin kurulunun kararları, (1)den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını taşıyan ve her sayfası Noterlikçe mühürlenmiş ve onaylanmış bulunan bir deftere yazılarak toplantıya katılanlarca altı imzalanır. Aykırı oy sahipleri nedenini belirtmek kaydıyla imzalarlar.

## E — YÖNETİCİ VE DENETÇİ

**Madde 24 —** Her yıl EYLÜL ayı içinde yapılan kat malikleri kurulunda Yönetici seçimi de yapılır. Yönetici kat malikleri arasından veya dışarıdan seçilebilir. Görev süresi bir yıldır.

Yönetici seçiminin geçerli olabilmesi için, kat maliklerinin hem sayı ve hem de arsa payı çoğunluğunun oyu gereklidir. Eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.

**Madde 25 —** Yöneticiye bir ücret verilip verilmeyeceği, verilecekse aylık miktarı, kat malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanır. Yönetici dışarıdan atanmışsa kendisi ile ayrıca sözleşme yapılır. Yöneticiden teminat istenebilir.

Yöneticinin ad ve soyadı ile ev ve işyeri adresleri, anataşınmazın giriş kapısı yanına çerçeve içinde asılması mecburidir.

**Madde 26 —** Yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu'nda gösterilen işleri ve özellikle aşağıdaki işleri görür:

a) Kat malikleri kurulunca alınan kararları uygular.  
b) Anataşınmazın amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gereken tedbirleri alır.  
c) Kanunda ve yönetim planında öngörülen defter ve kayıtları düzenli ve doğru olarak tutar ve yıl sonunda genel kurula rapor ve hesap verir.

ç) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açar, icra takvini yapar veya bunların yapılması için vekil tutar.

d) Topladığı paraları, kendi adına fakat yöneticisi bulunduğu anataşınmaz hesabına olmak üzere bankada hesap açar.

e) Seçimini izleyen 15 gün içinde bir (İşletme Projesi) hazırlayarak, anataşınmazın bir yıllık gelir ve gider tahmin bütçesini tüm kat maliklerine tebliğ eder. İmza karşılığı veya taahhütlü mektupla yapılan tebliğden itibaren 7 gün içinde itiraz vuku bulmazsa işletme projesi kesinleşir. Eğer işletme projesi, kat malikleri genel kurul toplantısında görüşülebilmek için alınan karar deftere yazılıp imzalanmış ise, sadece toplantıya katılmayanlara kararın tebliği ile yetinilir.

**Madde 27 —** Yönetici aşağıdaki defter ve kayıtları tutar:

a) Karar Defteri: Noterden tasdikli bu deftere kat malikleri genel kurulunda alınan kararlar ile; yönetim, kurul halinde çalışmakta ise kurul kararları yazılır.

b) Gelir ve Gider Defteri: Bu defterin GELİRLER hanesinde ödemenin hangi tarihte kimin tarafından ne miktarda ve ne için yapıldığına dair kayıtlar bulunur. GİDERLER hanesinde ise hangi tarihte, ne için, ne miktarda hangi kişi veya kuruluşa ödemenin yapıldığını gösterir kayıtlar bulunur.

c) Alındı Belgesi: Çift nüsha olarak, sıra numaraları yazılı olan bu makbuzlarda paranın hangi tarihte kimin tarafından ve hangi dönem için ve ne miktarda ödendiğine dair kayıtlar bulunur. Bu makbuz inbarname niteliğinde olmayıp, para alınmadıkça kesilemez. Yöneticinin imzasını taşımadıkça da geçerli olmaz.

ç) Karar Defteri ile Gelir ve Gider Defterinin sayfalarının noterden tasdikli olması ve ayrıca her yılın OCAK ayında arataşınmazın yapılması gerekir.

**Madde 28 —** DENETÇİ: Yönetimin denetlenmesi, kat malikleri kurulunca sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilecek bir veya üç kişilik denetleme kurulunca yapılır. Denetçilerin, kat maliki olması şarttır. Denetim her üç ayda bir defter ve kayıtlar üzerinde yapılır. Haklı bir sebep çikarsa her zaman için denetleme yapılabilir. Denetlemenin sonucu, her esastaki noter mühürü ile tasdikli bir deftere yazılarak denetçi tarafından imza edilir. Denetleme raporunun



## YILDIRIM İLÇESİ AKÇAĞLAYAN BAHÇELİ EVLER TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

### 1. KISIM

#### GENELHÜKÜMLER

##### Kapsam

**Madde 1** Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Yapısı içinde; H22D08D1A pafta ve 5432, 5433, 5434, 5435, 5436, 5437, 5438, 5439, 5440, 5441,5442, 5443, 5445, 5446, 5448, 5449, 5450, 5451, 5452, 5643, 5644nolu adalar olmak üzere toplam 21 ada yer alacaktır.( A tipi 246, B tipi 126, C tipi 150, D I+I tipi 50, D3+1 tipi 150, E tipi 52 konut) (toplam 774 konut)

(5432 ada 2,3,6,7,8,9,10,11,12 nolu parsel), (5433 ada nolu 1parsel), (5434 ada 4,5.6,7,8 parsel), (5435 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 parsel), (5436 ada 1parsel),(5437 ada 2,3,4,5,6,7,8,9 parsel), (5438 ada 1,2 parsel),(5439 ada 1 parsel), (5440 ada 1 Parsel),(5441 ada sağlık tesisi), (5442 ada 1 parsel) , (5443 ada 2,4.5.6,7,8 parsel), (5445 ada 1,2 parsel), (5446 ada 1,2 parsel), (5448 ada 2,3 parsel) , (5449 ada 3parsel), (5450 ada 1 parsel),(5451 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.12 parsel),(5452 ada 5,6,7,8,9,10,11,12,13 parsel),(5643 ada 2,3,4 parsel),(5644 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 parsel)

Bursa ili Yıldırım ilçesi, Akçağlayan Bahçeli Evler Konutları yerleşkesinde bulunan belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış yukarıda adaları sayılan bağımsız bölümler ile diğer tüm alt ve üst yapılar, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve ortak hizmet alanları, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşulu ile bu "yönetim planı" na göre yönetilir. Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konutları Yerleşkesinde yer alan toplam 21 ada bu yönetim planı içinde değerlendirilir ve 21 adanın tamamı bu yönetim planına göre yönetilir.

##### Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Uygulanması

**Madde 2** Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (K.M.K.) ile Medeni Kanunu'nun (M.K.) ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

##### Yönetim Planının Bağlayıcılığı

**Madde 3** Bu plan Bursa ili, Yıldırım ilçesi Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konutları alanı kapsamında bulunan bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış v.s. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar. Bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

**Planı ve Değiştirilmesi**

**Madde 4** Bu yönetim planı Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konutları alanındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsar. Bu yönetim planı “Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konutları alanında bulunan tüm kat maliklerini bağlar.

Yönetim planı Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Konutları alanında bulunan tüm kat maliklerinin veya yetkili temsilcilerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

**II. KISIM****TANIMLAR****Bağımsız bölüm**

**Madde 5** Ana gayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki yapıların projesine göre başlı başına kullanmaya elverişli bulunan ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine “bağımsız bölüm” denir.

**Blok yapı (ana yapı)**

**Madde 6** Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Md.2), yönetim planında “blok yapı”, “blok” olarak geçecektir.

**Ada**

**Madde 7** Bursa ili Yıldırım ilçesi, Akçağlayan Bahçeli Evler toplu konut alanında bulunan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesinde tanımlanan “İmar Adası” dır. ( toplam 21 adet ada)

**Akçağlayan Bahçeli Evleri Toplu Yapısı**

**Madde 8** 634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan, bir imar adası ile o ada üzerinde yapılı her şeyi (yapılar, altyapılar v.b) kapsayan ve kat mülkiyetine konu alan gayrimenkulün bütünüdür.

**Kat mülkiyeti**

**Madde 9** Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti denir.

**Kat maliki**

**Madde 10** Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına sahip olanlara kat maliki denir.

**Ortak yerler**

**Madde 11** Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler denir.

- a) Temel ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, bodrum katların üst katın bahçesine yaslı duvarları, avlular, genel giriş kapıları antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridor ve buradaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, bahçe duvarları
- b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı, ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak soğuk hava tesisleri.
- c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma korunma ve faydalanma için zaruri olan diğer yerler, ortak yerler konusuna girer.

### **Arsa payı**

**Madde 12** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payına arsa payı denir.

## **III. KISIM**

### **YÖNETİM ORGANLARI**

#### **I. BÖLÜM**

#### **BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**

##### **Oluşması, yetki alanı ve görevleri**

**Madde 13** 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, Genel Kurul için bir temsilci belirler.

Blok kat malikleri kurulu, bu yönetim planının 6'ncı maddesinde tanımlanan Blok Yapı Yönetimini seçmekle görevli ve yetkilidir.

Her bloğun ya da toplu olarak yapılmış ve noterden onaylanmış , “Blok Temsilciler Kurulu Karar Defteri” bulunur. Bu defter Yönetim Kurulu sorumluluğunda kalır.

##### **Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

#### **Madde 14**

- a) Blok Kat Malikleri kurulunda her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız

bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden çok olmaz.

b) Bir bağımsız bölüme (konut, büro, dükkan vs. ) birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulu, bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

c) Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise, onun yerine kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

d) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.

e) Kat maliklerinden biri yerine, kurula tayin edeceği bir vekil katılabilir, oy verebilir ve seçilebilir, bu vekil diğer bir kat maliki veya dışarıdan bir kişi olabilir ancak aynı kişi tüm oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere tayin edilemez. Vekil temsil yetkisini noterden alınmış vekaletname ile kanıtlamak zorundadır.

### **Toplanma ve çağrı**

#### **Madde 15**

a) Blok Kat Malikleri Kurulu çoğunluklu olarak her yıl Ocak ayında toplanır.

b) Kurul yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olamayan bir maddenin konuşulması ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrıda çoğunluk sağlanamaması halinde, ikinci toplanın günü yeri ve saati belirlenir.

c) Yönetici, Blok Kat Malikleri Kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

#### **Madde 16**

a) Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta sonra yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.

c) K.M.K' nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır. (bkz. KMK. Md. 24,32,42,44,45)

## **B) BLOKYÖNETİCİSİ**

### **Seçimi**

#### **Madde 17**

a) Blok Kat Malikleri Kurulu, iki yıl da bir Ocak ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından veya dışarıdan birini bir yıl için “ Blok Yöneticisi” olarak seçer. Eski yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder.

b) Yönetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise ikinci tur oylamada en çok oy alan aday yönetici seçilmiş olur. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri blok temsilcisinde, ikincisi Toplu Yapı Yönetim Kurulunda saklanır.

Bu tutanaklar, “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri” ne de yazılır imzalanır.

Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici, Yönetim Kurulu tarafından seçilir.

c) Kurul, Yöneticiyi sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirilebilir. Ancak, yönetim kurulu tarafından atanan yönetici altı ay geçmedikçe, kurul kararıyla değiştirilemez.

d) Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Konut Yönetim Kuruluna bildirir.

### **Görev, Yetki ve Sorumlulukları**

#### **Madde 18**

- 1) Blok Yöneticisi Kat Maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.
- 2) Toplu Yapı Yönetim Kurulunca verilen kararları yerine getirir.
- 3) Blok yapıların ve ortak yerlerin amacına uygun olarak, korunması için gerekli olan tedbiri alır. Gerektiğinde bu konuda Toplu Yapı Yönetim Kurulundan yardım talep eder.
- 4) Blok yapıları ilgilendiren tebligatı kabul eder.
- 5) Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çağrılara uyar, onların vereceği kararı uygular.

**Madde 19****Blok Yöneticisinin Ücreti**

Kat malikleri arasından seçilen yöneticilere ücret verilmez ve bunlar yönetim giderlerine tam olarak katılırlar.

**C)BLOK DENETİCİSİ****Madde 20****Seçim**

- a) Blok kat malikleri kurulu, iki yılda bir Ocak ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından birini bir yıl için “Blok Denetçisi” olarak seçer. Eski denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder. Ticari Bloklarda da aynı usul uygulanır.
- b) Blok Denetçisi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunlukla ile seçilir. Şartlar uygunsa eski denetçi tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki tutanakla belgelenir. Bu tutanaklardan biri Blok yöneticisine, diğeri Akçağlayan Bahçeli Evleri Toplu Yapı Yönetim Kurulunca saklanır. Bu tutanaklar, “Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri” ne de yazılır, imzalanır.

**Madde 21****Blok Denetçisinin ücreti**

Kat malikleri arasından seçilen denetçilere ücret verilmez ve bunlar yönetim giderlerine tam olarak katılırlar.

**Madde 22****Blok Denetçisinin görev yetki ve sorumlulukları**

- a) Blok Denetçisi, Blok Yöneticisinin hesap ve işlemlerini en az 6 ayda bir denetler. İki yıllık dönem sonunda, Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve bloğun yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Aklama veya sorumlu tutma kararı alınmasını kesinlikle önerir.
- b) Denetçi, bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir “Blok Denetçi Defterine” yazarak imza eder.
- c) Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görür ise, Yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıda bir uzmana inceletebilir.



## II. BÖLÜM

### TOPLU YAPI YÖNETİMİ

#### A) TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (GENEL KURUL)

##### Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri

##### Madde 23

a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Akçağlayan Bahçeli Evler Toplu Yapı “Blok Kat Malikleri Kurulu” tarafından seçilen Blok Yöneticileri (126 Blok Yöneticisi = 126 kişi) blok niteliği olmayan yapıların (Kültür Merkezi içinde yer alan 35 işyeri, 1 anfiyatiro-1 yönetici), (Dini tesis, kıraathane, berber 1yönetici, kreş, bayanlar lokali, bakkallar 1 yönetici 3 temsilci = 3 kişi ), olmak üzere toplam 129 kişiden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, oluşumunu gerçekleştiren organik bağdan güç alarak bloklar ve/veya blok niteliği olmayan yapılar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli ve yetkilidir. Bu amaca dönük ilke kararlar alır, kurallar koyar. Toplu Yapı Yönetimini ilgilendiren kararlar Toplu Yapı Yönetim Kurulu eli ile yürütülür.

b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun yetki alanı, bu yönetim planının 8’inci maddesinde tanımlanan Toplu Yapı alanının tamamıdır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ana gayrimenkulün tamamında yetkilidir.

c) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Başkanlık Divanını oluşturduktan sonra Blok Yöneticileri arasından “Toplu Yapı Yönetim Kuruluna” 3 asil 2 yedek üye seçer ; “Toplu Yapı Denetim Kurulu’na da 3 asil 2 yedek üyeyi toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla seçerek görevlendirir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, olağan ve olağanüstü toplantılarında Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Toplu Yapı Denetim Kurulunun Raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda, Yönetim Kurulunu aklama ya da sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla verilir.

d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunu Yönlendirici kararlar alır. 634 sayılı K.M.K.’nun ilgili hükümlerinin ve bu Yönetim Planının doğru uygulamasını gözetir.

e) Kat Maliklerinin ortak gidere katılım paylarını da belirleyen yıllık “Toplu Yapı İşletme Projesi’ni (Bütçe)” görüşüp karara bağlar.

f) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nun ilke kararları ile koyduğu kurallar, bu kurulu oluşturan üyelerinin her birinin yöneticisi ve temsilcisi bulunduğu blokta ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda benimsenerek, bloklar veya blok niteliği olmayan yapılara arasında yönetim bütünlüğü sağlar.

**Kurula Katılma ve Oy Hakkı****Madde 24**

- a) Toplu Yapı Temsilciler Kuruluda her blok yöneticisi temsil ettiği arsa payının miktarı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir.
- b) Blok Yöneticilerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise, onun yerine kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.
- c) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren Blok Yöneticisi görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.
- d) Blok Yöneticilerinden biri yerine, kurula tayin edeceği bir vekil katılabilir, oy verebilir ve yönetici seçilebilir, bu vekil diğer bir yönetici veya dışarıdan biri kişi olabilir ancak aynı kişi tüm oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere tayin edilemez. Vekil temsil yetkisini noterden alınmış vekaletname ile kanıtlamak zorundadır.

Bir üye birden fazla vekalet yetkisi kullanamaz.

**Toplanma ve Çağrı****Madde 25**

- a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu iki yılda bir Ocak ayının son haftasında olağan toplantısını yapar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, toplantı, tarihinden en az 15 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Ya da bu çağrı ilan panolarına asılır ve toplu yapı temsilciler kurulu üyeleri “toplantıdan haberdar değilim” diyemez. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir Yönetim kurulunun gelir/gider durumunu gösteren raporu da eklenir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir. İlk çağrıda çoğunluk sağlanamaması halinde, ikinci toplantının günü yeri ve saati belirlenir.
- b) (a fıkrası uygulaması gecikir ise) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Şubat ayının son on günü içinde olağan olarak, kendiliğinden toplanır.
- c) Yönetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu yukarıda belirlenen usullere uyarak, her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.
- d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı istemi olursa, Yönetim Kurulu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu’nu gecikmeksizin toplamak zorundadır. İstemde bulunanlar, gündemi de bildirirler.

Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür.

**Toplantı ve Karar Yeter Sayısı****Madde 26**

- a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, toplantıya katılanların yarısından bir fazla oyu ile karar verir.
- b) Toplantı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından açılır. Başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır. Alınmış bir kararın yeniden görüşülüp karara bağlanması, “görüşmenin yenilenmesi” önerisinin toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.
- c) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz. Katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Divan Başkanı, bütün bu halleri toplantı tutanağında belirtir.
- d) K.M.K’da ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan “Toplantı” ve “karar” yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

**Kararların Bağlayıcılığı****Madde 27**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, Akçağlayan Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok Yöneticileri ve blok niteliği olmayan yapıların temsilcileri ile bütün bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını), irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar.

**Kararların Yazılması ve imzalanması****Madde 28**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun noterden onaylı “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri” bulunur. Bu defterde, her karara, bir numara verilerek Kurul (Divan) Başkanı tarafından yazılır. Bu kararlar toplantıya katılan bütün temsilcilerce imzalanır. Karara katılmayanlar da, aykırılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Her yeni Kurul Başkanı, bir öncekinden bu defteri tutanakla devir/teslim almak; her eski kurul başkanı da bir sonrakine bu defteri tutanakla devir/teslim etmek zorundadır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu yıllık her olağan toplantısında karar defterinin devir/teslim edildiği hakkında kurula bilgi verir. Bu bilgi toplantı tutanağına yazılır.

**B) TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU****Seçimi****Madde 29**

- a) Yönetim Kurulu, Toplu Yapı, Temsilciler Kurulunun olağan toplantısında bloklarda Yönetici olarak seçilmiş üyeler arasından iki yıl süre için, 3asil 2yedek olarak seçilir.
- b) Yönetim Kurulu seçimleri sandıkta oy kullanma yöntemi ile yapılır. Seçim, her aday için ayrı ayrı oylanarak yapılır. İlk oylama turunda toplantıya katılanların en az salt çoğunluğu kadar oy alınması, sağlanamazsa, ikinci turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Bu hükümler Başkanlık Divanı, tarafından tutanak altına alınır ve tutanakla birlikte imzalanır. Yönetici seçimleri ile ilgili yapılan işlemlerde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri saklıdır.
- c) Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de sayman üye seçerek görev bölümü yapar.
- d) Seçim sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır. Ayrıca Toplu Yapı, Temsilciler Kurulunun duyuru tahtasında ilan edilir.
- e) Yönetim Kurulu noter onaylı "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defter" tutar. Bu defterin eksiksiz tutulmasından ve saklanmasından başkan şahsen sorumludur. Bu defter, eski ve yeni Toplu Yapı Yönetim Kurulu arasında tutanakla yedi (7) iş günü içerisinde devir/teslim edilir.
- f) Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeleri görev süresinin sonunda seçilme şartları uygun ise, yeniden seçilebilir. Yeni Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçilinceye kadar eski Toplu Yapı Yönetim Kurulu göreve devam eder. Yedi (7) iş günü içerisinde devir/teslim yapılır.

**Görev, Yetki ve Sorumlulukları****Madde 30**

- a) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.
- b) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her yıl Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun yapacağı ilk olağan toplantıda, o tarihe kadar görülen hizmetlerin elde edilen gelirler ile giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.
- c) Bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, toplantıdan en az 15 gün önce Toplu Yapı duyuru tahtasına asarak üyelerin bilgisine sunar.
- d) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, gelirlerin /giderlerin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili öteki yasalara göre usulünce toplanmasında sorumlu ve yetkilidir.

e) Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu hesaplara ilişkin her türlü belgeleri ilgili yasalar çerçevesince süresi doluncaya kadar saklar. Her türlü devir/teslim tutanaklarından birer örneği alıp saklar.

f) Blok ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimlerinin her türlü bürokratik hizmetlerini sağlayıcı düzenlemeler yapar, bu amaçla görevliler çalıştırır. Blok yöneticilerinin ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin, bu tür hizmetlerden yaralanması, kesinlikle, Toplu Yapı Yönetim Kurulu aracılığıyla onun yönergelerine uygun olarak sağlanır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu merkez hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde, Blok yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin ihtiyaç ve dileklerini dinler, çözümler üretir her Blok yöneticisinin ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinin görevliler üzerinde ayrı ayrı üstlük davranışları sergilemesine engel olur.

g) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35, 36, 37 ve öteki maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

h) Toplu Yapı kapsamı içindeki blokların "ortak yerlerin" amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarım için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerin gerektirdiği (bekçi, bahçıvan, elektrikçi, kapıcı vb.) görevlilere hizmet sözleşmeleri imzalar; bu kişilerin çalışmalarını düzenler, onları yönetir; denetler.

ı) Göreve başladığında önündeki zamanı etkileyen bir "İşletme Projesi"(bütçe) yok ise, 15 gün içinde yenisini hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. "İşletme Projesi"(bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir.

Böylece belirlenecek yıllık gider, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20'inci maddesi uyarınca, toplu konutlarda bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) "aidat" (ortak gider payı) olarak dağıtılarak karşılanır.

i) Yönetim Kurulu, aidatı (ortak gider payını) ve gecikme tazminatını 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na dayanarak, bütün bağımsız bölüm sahiplerinden ve/veya bağımsız bölümde kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlandıran da ister. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.

j) Aidatın ödeme yükümlüsü kat maliki(bağımsız bölüm sahibi) olduğundan yukarıdaki fıkraya göre tahsilat takibi yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Onun sorumluluğu ortadan kalkmaz.

k) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her türlü gelir ve giderlerini, bunların belgelenmesini, muhasebesinin tutulmasını, banka hesabını, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılmasını bizzat yürütür. Bu ve buna benzer işlemlerin bir Başkan ve herhangi bir Yönetim Kurulu üyesi tarafından imzalanması zorunludur. Yönetim Kurulunun tüm yazışma ve mali (parasal) talimat belgelerinde, Yönetim Kurulu Başkanının imzasını

yanına yönetim kurulu üyesinin imzasının bulunması ile işlem yapılması bir zorunluluktur.

l) Toplu yapı içerisinde yapılacak olan tüm işler için personel çalıştırır veya uzman tüzel kişilerden hizmet satın alabilir.

m) Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı Toplu Yapıdaki bütün kat maliklerini temsilen, en az üç üyenin imzası ile dava açar, icra takibinde bulunur. Bu çerçevede açılacak davalarda en az üç üye ile davalı olarak “Toplu Yapıyı” temsil eder. Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderden karşılanır. Sonrasında davalıdan alınır.

m.) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, bekçi, kaloriferci vb. görevlilerin oturdukları yerleri 15 gün içinde boşaltır. Aksine davrananlar için (634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ek madde 2’ye göre) yerel mülki amirliğe başvurulur.

n) Toplu Yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

o) Toplu Yapı Yönetim Kurulu’nun yetki alanı, bu Yönetim Planının 1’inci ve 8’inci maddesinde tanımlanan toplu yapı alanının tamamıdır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu ana gayrimenkulün tamamında yetkilidir.

p) Ortak kullanım yapı ve alanlarının işletilmesinde, hukuksal ilişkilerin verdiği oranda ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı kararları da gözeterek düzenleme ve sözleşmeler yapar.

r) Toplu Yapı Yönetim Kurulunu kararlarına uymayan, uymakta geciken, aykırı karar alan veya eylemde bulunan blok ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların

yönetimlerini, değerlendirmeleri için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplar. Toplanma nedenine göre düzenlenecek gündemin sonunda, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda, yönetici hakkında göreve devam edip etmeyeceğine ilişkin karar alınmasını ister.

s) Seçim dönemlerinde, bloklarda yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır

ş) Toplu Yapı alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda (yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, sos yo-kültürel tesisler vb.) İmar Kanunu’na, imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine, giderilmesine ilişkin kararlar alır.

t) Yönetim Kurulu, üç kişiyle toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verir. Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onanmış yönetim kurulu karar defterine işlenir.

u) Toplu yapı alanında bulunan ortak kullanım yapı ve alanlarda ( yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, kültürel tesisler ve benzer) imar kanununa, imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişimlerin önlenmesine ve giderilmesini ilişkin kararlar alır.

### **Kararların Bağlayıcılığı**

#### **Madde 31**

Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararları bütün Blok Yöneticilerini, blok niteliği olmayan yapıların temsilcilerini, sosyal tesisleri, işletmeleri bağımsız bölüm sahiplerini (kat maliklerini), sakinlerini (kiracılarını), irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümü onlardan devrolacak olanları da bağlar.

### **Ücreti**

#### **Madde 32**

Toplu Yapı Yönetim Kuruluna ödenecek ücret, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir ve işletme projesinde(bütçede)gösterilir. (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40'inci maddesinde saklıdır.)

### **Hizmet Alımı**

#### **Madde 33**

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini sözleşme ile bir gerçek veya tüzel kişiden isteyebilir.

### **B) TOPLU YAPI DENETİM KURULU**

#### **Seçimi, Görev - Yetki ve Sorumlulukları**

#### **Madde 34**

a) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ilk olağan toplantısında iki yıl süre ile görev yapmak üzere, kendi bloğunda Denetçi olarak seçilmiş üyeler arasından 3 asil 2 yedek üyeyi Denetim Kurulunu seçer. Oylamanın ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, ikinci turda en çok oy alanlar seçilir. Seçimlere ilişkin tutanak tutulması zorunludur. Denetici seçimleri ile ilgili yapılan işlemlerde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri saklıdır. Aynı kişiler sonraki yıllarda seçilme şartları uyuyor ise yeniden seçilebilir.

b) Toplu Yapı Denetim Kurulu, birlikte çalışmak üzere uzman kişiler görevlendirebilir.

- c) Toplu Yapı Denetim Kurulu, Yönetim Kurulunun karar, her türlü işlem ve hesaplarını en az üç ayda bir denetleyerek gerekli gördüğü uyarıları yazılı rapor eder ve Yönetim Kuruluna gönderir.
- d) Yönetim Kurulu tarafından verilecek cevapları yetersiz bularak denetim sonuçlarının da Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca da bilinmesini uygun görür ise, Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bu konuda bir yazıyla bilgi verir ve gerekli görülür ise de, olağanüstü Genel Kurulu toplantıya çağırabilir.
- e) Toplu Yapı Denetim Kurulu, noterce onaylanmış, “Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri” tutar. Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla 7işgünü içerisinde devir/teslim edilir.
- f) Toplu Yapı Denetim Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun aklanması ya da sorumlu tutulması önerisini de içeren rapor hazırlar. Bu rapor, toplantıdan önce (ilgili yasalarda belirtilen yasal süreler içerisinde) tüm Toplu Yapı Temsilcilerine ulaştırılır, Karar Defteri gibi devir/teslim edilir.

## Ücreti

### Madde 35

Toplu Yapı Denetim Kurulunda yalnız denetim kurulu başkanına ücret ödenir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu belirler. İşletme projesine karşılığı konur.

## IV. KISIM

### ANA GAYRİMENKULUN SİGORTALANMASI

#### Sigorta

### Madde 36

Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payı oranında, katılmakla yükümlüdür.

Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine bir sözleşme yok ise, kat maliklerine arsa payı oranında paylaşılır. Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortalanmasıyla giderilemeyecek olan zararları karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler, bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.



Yürürlükte bulunan mevcut sigorta kanunlarının emredici hükümleri saklıdır.

## V.KISIM

### **KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **Madde 37**

Kat Malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.

Kat Malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarına uymak, yasaya ve Yönetim Planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadır.

Kat Malikleri Özellikle;

a) Bağımsız konutlarında, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez, gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle saat 22.00 den sonra televizyon, radyo ve teyplerini komşularını rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar ve tadilat işlemleri yapamazlar.

Nişan, düğün gibi ayrık nedenlerle düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.

b) Bağımsız bölümleri (konutları demek istiyor, çünkü toplu yapı içinde işletmeler var), kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.

c) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlarına tahsis edemezler.

d) Ana gayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Toplu Yapı Yönetim Kurulu izin vermedikçe), sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile basımevi, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dershane vb. açamazlar.

e) Toplu Yapı Yönetim Kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerine bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar; balkon veya teraslara, binanın genel görüntü, ve güzelliğini, bozacak şekil veya renkte güneşlik, veranda koyamazlar.

f) Kat Malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturulmuyorsa, tebligat adreslerine, bu adresteki değişikliklere ve bağımsız bölümlerinde kiracı, olarak veya başta bir sıfatla oturanların ad-soyad ve iş adresleri derhal (en geç 15 gün içerisinde) Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebligat adreslerini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat maliklerini yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

- g) Kat, malikleri kendi bağımsız bölümlerinde görüntü kirliliği oluşturarak eşyalar bırakamazlar. Bahçe ve bina duvarları yönetim kurulu kararıyla boyanır ve kaplanır. Bahçe sınır duvarlarına göze hoş gelmeyecek araçlar ve gereçler konulamaz. Buralar ortak alandır. Blok kararı ve isteği ile genel kurulda alınacak karar ile uygulama yapılır.
- h) Araçlar için kapalı otopark yapılamaz.
- ı) Bahçelerin gelişi güzel yerlerine kameriye ya da benzeri şeyler yapılamaz. Yönetim kurulunun izin vermesiyle, blokta bulunan tüm kat maliklerinin onayı ile gerçekleşir. Aynı blokta ya da yan bloğunda bulunan kat maliklerine yapılan iş zarar verir ise ( güneşini, havasını, huzurunu) yönetim kurulu kararıyla kaldırılır. (634 KMK hükümleri saklı kalmak koşuluyla)
- j) Kat maliklerinin kendi bağımsız bölüm bahçelerine dikecekleri fidanlar ve benzeri bitkiler, diğer kat maliklerinin, güneşini, havasını etkilemeyen rahatsızlık vermeyecek yerlere dikilmelidir. Fidanlar ve ağaçlar sınırlara dikilmemeli ve uygun büyüklükte olmalıdır.
- k) Kedi ve köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddelerini pencere veya balkonlarından atamazlar. Besledikleri hayvanların diğer kat maliklerini rahatsız etmemelerini sağlarlar. Aksi takdirde Toplu Yapı Yönetim Kurulu sorun çıkaran hayvanın toplu yapı sınırları dışına çıkarılmasını ister. Hayvan sahipleri, bağımsız bölümlerde hayvan beslemek hususunda yönetim kurulunun vermiş olduğu kararlara uymak zorundadır.
- l) Kurbanlık hayvanlarını muhafaza sekli ve kesilmesi konularında Toplu Yapı Yönetim Kurulunun belirlediği ya da kamu, kurumlarının belirlediği esaslar uygulanır.
- m) Bağımsız bölüm malikleri, hiçbir şekilde, kablolarını bina dışından görülecek şekilde sarkıtamaz. Balkona, bahçeye, merdiven boşluklarına ve dış cephelere telsiz, uydu, tv, vb. anten takamazlar.
- n) Toplu Yapı alanı içinde baz istasyonu ve benzeri insan sağlığına zararlı olan her türlü kurulum yasaktır.
- o) Bağımsız bölümlerinde, eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı, pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar ve diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapamaz, toz çıkartmak gibi hareketleri yapamazlar. Bağımsız bölümlerinde, yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda ağır hasar verici mahiyette olan bilumum maddelerin hiçbirini bulunduramazlar. Halı ve benzeri şeyleri yıkayamazlar.
- p) Konutların içinde ara duvar yıkmak gibi yapısal tadilat yaptırmayı planlayan kat malikleri, öncelikle Belediyeye yazılı olarak proje onayı almak zorundadır. Bulduğu binanın statik projesine göre blok yapıya zarar vermeyecek nitelikteki onarım ve tadilatları izin verilebilir. Aksi durumlarda ortaya çıkabilecek her türlü hasar ve zarar, onaysız tadilat yapan kat maliki tarafından karşılanır.

- r) Kat malikleri ya da kiracıları, bağımsız bölümlerin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine ya da bahçelere ipler gerilip çamaşır kurutamazlar. Kat maliklerinin ya da kiracılarının bu kuralları ihlal ettiklerinin tespitinde, yönetim kurulunun alacağı kararlar doğrultusunda uygulanacak cezai şartlara aynen uymak zorundadırlar.
- s) Kat malikleri bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde, kira sözleşmelerinden bir örnek ve bu yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini blok yöneticisine teslim etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini yazılı olarak bildirmeye mecburdur. Aksi durumda oluşabilecek her türlü anlaşmazlık kat malikinin sorumluluğundadır.
- ş) Kat malikleri ortak yerlere özel eşyalarını koyamazlar ve otopark olarak belirlenen yerler dışındaki alanlara araçlarını park edemezler.
- t) Bağımsız bölümlerin verandalarına sundurma, baraka, sabit veya geçici tesis yapamazlar.
- u) Toplu Yapı yönetimince alınmış kararlar dışında kendi başlarına, bağımsız bölümlerinde binanın mimari özelliğini bozacak eklentiler yapamazlar. Bina dış cephesinin, balkon ve korkuluklarının rengini değiştiremezler. Binanın ön, arka ve yan cephelerine, bağımsız bölümlerinin pencere, balkon, cam veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha ve tabela asamazlar, balkonları ve terasları duvar veya camekanla kapatamazlar. Pencere, balkon veya teraslara binanın genel görünümünü bozacak şekil veya renkte güneşlik ve benzeri elemanlar koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar.
- ü) Kat Malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.
- v) Klima dış ünitelerini bina dışına takamazlar. Uygun bir şekilde balkonlarına takabilirler.
- y) Balkonlarına kapatmak istediklerinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 'tip projeye' uygun olarak kapatabilirler.

## **ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

### **Madde 38**

Toplu Yapı içinde bulunan kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu ortak yerlerden ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları, Toplu Yapı Yönetim Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Bağımsız bölümlerde meydana gelebilecek arızalarda, diğer bağımsız bölüm sahibi kendi bağımsız bölümüne girilmesine izin vermek zorundadır.

Blok istinat duvarı dışında kalan kaldırımlara sıfır olan yeşil alanlar ortak alandır. Buralara Yönetim kurulunun genel peyzaj kuralları içinde dikim yapılır. Yüksek gerilim hattı çevresi ya da diğer yerler bu kapsama girer.

Toplu Yapı ana girişinde yer alan kültür merkezi ve içinde bulunan dükkanlar ve bunlara ait olan otoparka Yıldırım Belediyesi ile yapılan protokol kapsamında güvenliği aksatmayacak şekilde yabancılar girebilir. Ticari merkezler güvenlik ile ilgili tüm tedbirleri almak zorundadır. Toplu Yapı içerisine yabancıların, seyyar satıcıların, anketörlerin, dilencilerin, pazarlamacıların girmesi yasaktır.

Site içindeki hız sınırı trafiğin belirlediği kurallardır. Site içindeki trafiği düzenlemek için emredici kanun hükümlerine aykırı olmamak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar alabilir. Bu kararlara tüm kat malikleri uymak zorundadır.

Temel, ana duvar, bağımsız bölümleri ayıran duvarlar, bahçe duvarları, tavan ve tabanlar, çatılar, bacalar, bodrum katların üst katın bahçesine yaslı duvarları, yağmur olukları, otoparklar, elektrik, su, doğalgaz ve kablo tv. ünitelerinin saatlerinin ve trafoların bulunduğu yerler, sayılanların dışında kalıp yine ortaklaşa kullanılan yerler ortak yerler konusuna girer.

Otoparklarda yer alan araçlara verilecek hasardan yapan kişi-velisi sorumludur.

C ve D tip model blokların bahçesi ortak alandır.

Kat malikleri toplu yapı sınırlarına müdahalede bulunup kapı açamazlar ve güvenliği tehlikeye düşüremezler.

Kat Malikleri, Akçağlayan Bahçeli Evleri Toplu Yapısı sınırları içindeki ortak alanlarda hiçbir peyzaj elemanını (bitkiler, ağaçlar, çiçekler, çim vb yer örtücüler) kendi istekleri doğrultusunda kaldıramazlar. Ayrıca peyzaj alanı olarak görülen hiçbir yere kendi istekleri doğrultusunda ekim ve dikim yapamazlar.

Bu Yönetim Planında ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

Kat malikleri;

- a) Buldukları yapının mimari durumu veya güzelliğini korumak zorundadırlar.

- b) Yönetim Kurulunun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar.
- c) Ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamaz ve bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural veya düzene aykırı davranamazlar.
- d) Bu yönetim planında ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler ve 5711 sayılı yasa ile bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

## VI. KISIM

### ORTAK GİDERLERE KATILMA

#### Ortak Giderlere Katılma

##### Madde 39

- a) Kat malikleri, buldukları adaya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olan olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.
- b) Yönetim Planına göre belirlenmiş ada ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler adadaki bütün kat malikleri tarafından karşılanır.
- c) Ada ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20.maddesi hükümleri esas alır.
- d) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.
- e) Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Ada Yönetim Kurulu tarafından bu Yönetim Planına KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.
- f) Ortak giderlerden bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi, (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa, yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır
- g) Ada ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri)zarar verir ise, bu zarardan zarar veren ve kat maliki birlikte ve

müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

h) Aidatlar evin tipine, metrekaresine, oda sayısına, fiyatına, konumuna ve bunların dışındaki özel farklı tüketimlere göre çeşitlilik arz eder.( 1+1) (2+1) (3+1) (Villa) (Kültür Merkezi-Ticari merkezler).

i) Ticari merkezlerin giderlerine, yeniliklerine ya da benzeri işlere kat malikleri iştirak etmez. Ancak ticari işletmeler Yönetim Kurulunun belirlediği aylık aidata katılmak zorundadır.

## VII. KISIM

### HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

#### Madde 40

1) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından verilen kararları yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

2) İşbu yönetim planının veya kanunun kat maliklerine tanıdığı haklar veya komşuluk hukukundan doğan ilişkiler nedeniyle kat malikleri arasında doğacak uyuşmazlıklar, öncelikle kat malikleri kurulunda iyi niyetli müzakereler yoluyla çözülemediği takdirde, Toplu Yapı Yönetim Kurulunca uzlaştırma yoluyla çözülür. Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları sonunda anlaşmaya varılamadığı takdirde dava açma hakkı saklıdır.

3) Kat maliklerinden birinin(veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka kat maliki, Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki, yöneticiye başvurarak, davanın yönetici tarafından açılmasını da isteyebilir.

4) Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarına, onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede aykırı davranırsa kat malikleri, KMK'nun 25.maddesi hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

Kat malikleri “ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa” veya “mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse” veya “bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane olarak kullanılmış veya kullandırmışsa”, yukarıda değinilen “çekilmezlik” hali meydana gelmiştir.

**VIII. KISIM****ÖNCELİKLİ SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI****Madde 41**

Toplu Yapı kapsamında bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma(kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

**IX. KISIM****YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA****Madde 42**

1) Toplu Yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler, blok kat maliklerinin salt çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

2) Adanın ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda

değildir, bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların, yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

**X. KISIM****TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ****Madde 43**

Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile arasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluşturan tüm üyelerin oybirliğiyle verilmiş kararlarına bağlıdır.

Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararıyla, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu salt çoğunlukla karar vermesi gerekir.

**XI. KISIM****RESMİ KURUMLARA AİT YERLER****Madde 44**

Toplu Yapı kapsamında yer alan Resmi Kurumlara ait yerler (Trafo Yapılan), ilgili kurumunun tasarrufunda bulunmaktadır. Toplu Yapı kapsamında yer alan kültür merkezi ve içinde bulunan dükkanlar Yıldırım Belediyesi ile protokol imzalanarak alınan kararlar doğrultusunda yönetim kurulu kararlarına uymak koşuluyla kurumun tasarrufundadır. Ancak dışarıya asılacak olan reklam panoların kararını ve gelirleri toplu yapı yönetim kurulu karar verecektir. Burada bulunan dükkanlar toplu yapı yönetimi kuruluna karşı sorumludur. Kültür merkezi içinde bulunan dükkanlar gerekli güvenlik tedbirlerini almakla yükümlüdür. Yıldırım Belediyesi tarafından kullanılacak kültür merkezinin etrafı çit ile çevrilip kültür merkezinden siteye girişler engellenmelidir.

**XIII. KISIM GEÇİCİ HÜKÜMLER**

Ayrıca yapılacak ilk genel kurullar, çoğunluk aranmaksızın toplantıya katılanlarca gerçekleştirilir. İlk seçilen yönetim ve denetleme kurulu iki yıl görevlidir.

**Geçici Madde 2** Toplu Konut kapsamında bulunan taşınmazların ortak gider ve/veya avansları, satış sözleşmeleri gereğince adına tahsis yapılan konut alıcılarınca karşılanacağından, henüz adına tapu devri yapılmayan konut alıcılarının yükümlülüğündeki ortak gider ve/veya avansları konut alıcılarından talep ve tahsil edilir. 02/03/2011

**XIV. KISIM TOPLU YAPI YÖNETİM SEÇİM ŞEMASI**

Toplu Yapı Kat Malikleri Sayısı	774 kişi
Blok Niteliğinde olmayan Yapılar Bağımsız Bölüm Maliki Sayısı	35 kişi
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (Blok yöneticileri ve/veya temsilcilerinden oluşur)	129 kişi
Toplu Yapı Yönetim Kurulu	3 asil 2 yedek
Toplu Yapı Denetim Kurulu	3 asil 2 yedek



## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Perihan LELOĞLU

Doğum Yeri : Erzurum

Doğum Tarihi : 1976

Medeni Hali : Bekar

Yabancı Dili : İngilizce

### **Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)**

Lise : Erzurum Anadolu Lisesi (1994)

Önlisans : Atatürk Üniversitesi MYO Bilgisayar Programcılığı (1996)

Lisans : Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi (2001)

### **Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl**

Turizm (Özel Sektör) : (2001-2008) Orta düzey yönetici

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü: (2008- ...) Bilgisayar İşletmeni