



Av. Taner SAVAŞ

hukuk köşesi

KAT MÜLKİYETİ KANUNU DEĞİŞİKLİĞİ, TOPLU YAPI

Bilindiği üzere nüfusun hızla artması, arsa fiyatlarının özellikle şehirlerde küçük müstakil ev yapımına imkân vermemesi gibi nedenlerle 23.06.1965 tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiş ve kanunla tek parsel üzerinde birden çok bağımsız bölümü içeren (bina) yapı kurulmasına cevaz verilmiş ve bu şekildeki oluşum tek yapı olarak kabul edilmiş, bu yapı içerisinde bulunan bütün ortak yer ve tesislerin idaresi ve kullanımı ile ilgili kurallar öngörülmüştü.

Nüfus artışının hızlı bir biçimde devam etmesi, kırsal kesimden şehirlere yönelik göçün hızla artması, şehir nüfusunun çok kısa sürede büyük artışlar kaydetmesi gibi nedenlerle bir parsel üzerinde birden fazla yapının inşası ihtiyacını doğurmuş, tek parsel üzerinde birden fazla blok yapıların ortaya çıkması sonucunda yukarıda ifade ettiğimiz Kat Mülkiyeti Kanunuyla getirilen düzenleme de yetersiz kalmış, 13.4.1983 tarihinde kabul edilen 2814 sayılı kanunla "Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler" düzenlenmiştir.

Görüldüğü üzere Kat Mülkiyeti Kanunu ilk olarak belli bir parselde birden fazla bağımsız bölümü içeren tek yapılar (binalar) için kabul edilmiş, ortaya çıkan yeni durum karşısında bu düzenleme yetersiz kalınca belli bir parselde birden fazla yapıyı, bunlara ait yolları, alt yapı alanlarını, ortak tesisleri içeren blok yapılar diğer bir ifadeyle siteler için yeni hükümler öngörülmüştür.

Ne var ki, şehirlere göçün ve nüfus artışının devam etmesi karşısında tek parsel üzerinde kurulan birden bloklardan oluşan siteler de yetersiz kalmış, adeta şehirleri andıran ortak yolları, alt yapı tesisleri, sosyal alanları olan birden fazla parseller üzerine kurulu siteler ortaya çıkmıştır. Birden fazla parseller üzerine oluşturulan sitelerin yaygınlaşması neticesinde, "bir arsa üzerindeki birden çok yapı"ya ilişkin getirilen yenilikler de yetersiz kalmıştır. Özellikle yönetim ve ortak giderlerin tahsili konularında sorunlar ortaya çıkmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu birden fazla parseller üzerine kurulan siteleri kapsamadığından bu tür yapılarda Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmayacağı Yargıtayın 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 de hukuki niteliği de tartışmalı hale gelmiştir. Kanunun bu durumu karşısında şehirleri andıran siteler 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 edilmiş, "toplu yapılara ilişkin özel hükümler" başlığı altında toplu yapı kavramı getirilmiştir. Değişiklikte toplu yapı kavramı "Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder." şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şartı getirilmiş, parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şartın aranmayacağı belirtilmiştir.

Kanun değişikliğiyle toplu yapı kapsamındaki ortak yapı ve tesislerin yönetimi için yeni kurullar tesis edilmiştir, ancak bu kurulların oluşturulması ile ilgili hükümlerin yönetim planında belirlenebileceği öngörülmüştür. Dolayısıyla kanunun getirmiş olduğu hükümler yönetim planında düzenleme yoksa uygulanacaktır. Kanuna göre toplu yapılar, toplu yapıda bulunan bütün kat maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilecektir. Ancak toplu yapı kat malikleri kurulu yetkisini, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok temsilcilerinden ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşan toplu yapı temsilciler kuruluna devredebilecektir. Ayrıca toplu yapıda bulunan bir bloğa ilişkin bir sorun yada yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin konular, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunda görüşülerek çözülecektir. Kanunun gerekçesinde bir bloğa ilişkin sorun, bloğun asansörü, çatısı olarak örneklendirilmiştir. Toplu yapı bir adamın tamamını kapsıyorsa bu defa yukarıda açıkladığımız organlar ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu olarak değiştirilecektir.

Kanaatimizce kanunda gereksiz olarak parsel kat malikleri kurulu da düzenlenmiştir. Kanuna göre bir parselle ilişkin sorunlar ve o parselde ait ortak alanlardan kaynaklanan sorunlar parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca görüşülerek karara bağlanacaktır. Dolayısıyla belirli bir parselde ait ortak alanlardan kaynaklanan sorunlar sadece o parselde bulunan kat maliklerince çözümlenecektir. Ne var ki, toplu yapıda bir parselde ait ortak yerden söz etmeye imkan yoktur. Zira kanunun 72. maddesinde, toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı belirtilmiştir. Bu durumda toplu yapılarda ortak sosyal ve alt yapı tesisleri hangi parselde olduğuna bakılmaksızın toplu yapının ortak yeri sayılacaktır. Bu düzenleme karşısında toplu yapı içerisinde bulunan bir parseldeki ortak tesisin sadece o parselde ait olması gibi bir durum söz konusu olamaz. Zira kanunda açık bir biçimde toplu yapının ortak tesisini olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla parsel kat malikleri kurulunun toplanmasına imkân yoktur.

Kanunun getirdiği sisteme göre toplu yapılarda kurulların yetkili olduğu konuları kısaca şu şekilde gösterebiliriz;

Konu	Kurul
Bloğa İlişkin Sorunlar	Blok Kat Malikleri Kurulu
Parselle İlişkin Sorunlar	Parsel Kat Malikleri Kurulu
Toplu Yapıya (Adaya) İlişkin Sorunlar	Toplu Yapı (Ada) Kat Malikleri Kurulu
Toplu Yapıya (Adaya) İlişkin Sorunlar	Toplu Yapı (Ada) Temsilciler Kurulu

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

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

Ortak giderlerin tahsilini kolaylaştırmak için blok kat malikleri, toplu yapı temsilciler ve geçici yönetim kurulu kararlarının, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılacağı öngörülmüştür. Kanaatimizce blok kat malikleri kurulu, toplu yapı

temsilciler kurulunun işletme giderleri ile ilgili aldığı kararların İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılması yerindedir. Zaten değişiklikten önce de bu yönde bir hüküm mevcuttu. Ne var ki, bu kurullar arasında toplu yapı (ada) kat malikleri kurulunun ve ada temsilciler kurulunun sayılmaması yerinde olmamıştır. Zira toplu yapı temsilciler kurulu görevini toplu yapı kat malikleri kurulunun verdiği yetkiye dayanarak yerine getirmektedir. Kanunun bu düzenlemesine göre kat malikleri kurulunun temsilcisi olan temsilciler kurulunun yetkisi temsil ettiği kurdan daha fazla olmaktadır. Yine ada kat malikleri kurulu ve ada temsilciler kurulu da toplu yapı temsilciler kuruluna eşdeğer kurullar olduğundan maddede bu kurulların sayılmamasını izaha imkân yoktur. Maddenin gerekçesinde de bu ayrımı açıklayan bir düzenleme mevcut değildir.

Öte yandan geçici yönetim kurulu kararlarının, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılması sakıncalı bir düzenlemedir. Aslında bu düzenleme Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ruhuna aykırıdır. Geçici yönetim Kat Mülkiyeti Kanununun 73. maddesinde ve geçici 3. maddesinde açıklanmıştır. Buna göre geçici yönetici, yönetim planında öngörülebileceği gibi yukarıda da ifade ettiğimiz üzere kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut toplu yapı yöneticileri de yönetim planı değişikliği buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetici olacaktır. Bu şekilde oluşacak yönetim kuruluna işletme giderleri için toplanacak avans miktarını belirleme yetkisi verilmesi ve bu yönde verilecek kararların İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılacağı öngörülmesi doğru değildir. Bu yetkinin sadece kat malikleri kurullarında yahut temsilciler kurullarında olması gerekir.

Kanundaki değişiklikler bu yönde olmakla birlikte özellikle yönetim planı değişikliğiyle ilgili olarak izlenmesi gereken yöntem belirsizdir. Yukarıda da ifade ettiğimiz üzere kanunun geçici 3. maddesinde yönetim planı değişikliğinin en geç altı ay içinde yapılması gerektiği öngörülmüştür. Kanunun 68. maddesinde ise toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususların Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenleneceği öngörülmüştür. Ne var ki, kanunda bu yönetmeliğin altı ay içinde çıkarılacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla kanun bir yandan yönetim planının değiştirilmesi için 6 aylık süre öngörmüş, ancak yönetim planının değiştirilmesi esnasında aranacak belgelere ilişkin yönetmeliğin çıkarılması için de 6 aylık süre öngörmüştür. Yönetmelik kanunda öngörülen sürede çıksa dahi yönetim planının değiştirilmesi için gereken süre dolmuş olacaktır. Aslında bu çelişkiler uzun süredir beklenen değişikliğin hazırlanmasında gereken öznenin gösterilmediğini ortaya koymaktadır.