

Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK
Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Öğretim Görevlisi

TOPLU YAPILARDA YÖNETİM



İÇİNDEKİLER

| | |
|----------------------|------|
| ÖNSÖZ | vii |
| YAZARIN ÖNSÖZÜ | ix |
| İÇİNDEKİLER | xiii |
| KISALTMALAR | xxi |
| GİRİŞ | 1 |

Birinci Bölüm GENEL OLARAK TOPLU YAPI VE KURULMASI

| | |
|--|----|
| §1 TOPLU YAPI KAVRAMI, UNSURLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ | 11 |
| I. Toplu Yapı Kavramı | 11 |
| A. Yapı Kavramı..... | 11 |
| B. Bireysel Yapı Kavramı..... | 14 |
| C. Toplu Yapı Kavramı..... | 15 |
| 1. 5711 Sayılı Kanundan Önceki Durum..... | 17 |
| 2. 5711 Sayılı Kanun ile Getirilen Durum..... | 21 |
| II. Toplu Yapının Unsurları | 28 |

| | |
|--|-----------|
| A. Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Üzerinde Birden Fazla Yapı Olmalı..... | 28 |
| 1. Tek Parsel Üzerinde Birden Fazla Yapı..... | 28 |
| 2. Birden Fazla Parsel Üzerinde Birden Fazla Yapı | 29 |
| a. Blok Yapı Kavramı | 31 |
| b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Kavramı | 32 |
| B. Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetler İle Bunların Yönetimi Bakımından Birbirleriyle Bağlantılı Birden Çok Yapı Olmalı..... | 32 |
| 1. Alt Yapı Tesisleri..... | 33 |
| 2. Ortak Kullanım Yerleri | 33 |
| 3. Sosyal Tesis ve Hizmetler | 33 |
| 4. Diğer Bağlantılı Yapılar..... | 34 |
| C. Tüm Yapılar ve Ortak Yerler İçin Yönetim Yönünden Bağlantı Olmalı | 34 |
| III. Toplu Yapıların Hukuki Niteliği..... | 35 |
| §2 TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER | 38 |
| I. Ortak Yer Kavramı ve Unsurları | 38 |
| A. Kavram | 38 |
| B. Unsurları..... | 43 |
| 1. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma Olması..... | 43 |
| 2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanmanın Zaruri Olması..... | 46 |
| II. Toplu Yapı Kapsamında Ortak Yerler | 46 |
| A. Kavram | 46 |
| B. Unsurları..... | 47 |
| 1. Toplu Yapı Kapsamında Olması | 47 |
| 2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma Olması ve Bu Kullanma, Korunma veya Faydalanmanın Zaruri Olması | 47 |
| C. Ortak Yerin Belirlenmesi | 48 |

| | |
|--|-----------|
| 1. Tapu Siciline Kayıt İle Belirlenmesi | 48 |
| 2. Vaziyet Planı ve Projelerinde Belirlenmesi..... | 49 |
| 3. Yönetim Planında Belirlenmesi..... | 50 |
| D.Ortak Yerlerin Çeşitleri..... | 50 |
| 1. Bloğa Ait Ortak Yerler | 51 |
| 2. Adaya Ait Ortak Yerler..... | 52 |
| 3. Toplu Yapı Ortak Yerleri..... | 52 |
| a. Kavram | 52 |
| b. Çeşitleri..... | 53 |
| aa. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller | 53 |
| aaa. Kavram..... | 53 |
| bbb. Niteliği | 54 |
| ccc. Çeşitleri | 57 |
| i. Ortak Hizmet Yerleri | 57 |
| ii. Ortak Koruma Yerleri..... | 58 |
| bb. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri | 58 |
| aaa. Kavram..... | 58 |
| bbb. Niteliği | 60 |
| §3 TOPLU YAPILARDA VAZİYET PLANI VE PROJELERİ, YÖNETİM PLANI VE TOPLU YAPILARIN KURULMASI | 61 |
| I. Toplu Yapılarda Vaziyet Planı ve Projeleri..... | 61 |
| II. Toplu Yapılarda Yönetim Planı | 65 |
| A.Genel Olarak Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı..... | 65 |
| B. Toplu Yapılarda Yönetim Planı..... | 67 |
| 1. Toplu Yapı Yönetim Planının Şekli..... | 70 |
| 2. Toplu Yapı Yönetim Planının İçeriği..... | 71 |
| 3. Toplu Yapı Yönetim Planında Değişiklik Yapılması..... | 74 |
| 4. Toplu Yapı Yönetim Planının Bağlayıcı Etkisi | 77 |
| III. Toplu Yapıların Kurulması..... | 79 |

İkinci Bölüm
TOPLU YAPILARIN ORGANLARI VE
YÖNETİMİ

| | |
|---|-----------|
| §4 TOPLU YAPILARDA KAT MALİKLERİ KURULU | 88 |
| I. Kat Mülkiyetinde Kat Malikleri Kurulu..... | 88 |
| II. Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu | 89 |
| A. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurullarında Zorunlu Organ- İhtiyari Organ Ayırımı | 91 |
| B. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurullarının Görev ve Yetkileri | 93 |
| 1. Blok Kurulları | 93 |
| a. Blok Kat Malikleri Kurulu..... | 93 |
| aa. Oluşumu | 93 |
| bb. Hukuki Niteliği..... | 94 |
| cc. Görev ve Yetkileri | 95 |
| b. Blok Niteliği Taşımayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu | 99 |
| aa. Oluşumu | 100 |
| bb. Hukuki Niteliği..... | 100 |
| cc. Görev ve Yetkileri | 100 |
| 2. Ada Kurulları | 102 |
| a. Ada Kat Malikleri Kurulu..... | 102 |
| aa. Oluşumu | 102 |
| bb. Hukuki Niteliği..... | 103 |
| cc. Görev ve Yetkileri | 103 |
| b. Ada Temsilciler Kurulu..... | 105 |
| aa. Oluşumu | 105 |
| bb. Hukuki Niteliği..... | 109 |
| cc. Görev ve Yetkileri | 109 |
| 3. Toplu Yapı Kurulları..... | 110 |
| a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu | 111 |
| aa. Oluşumu | 111 |

| | |
|---|-----|
| bb. Hukuki Niteliği..... | 111 |
| cc. Görev ve Yetkileri | 111 |
| b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu..... | 113 |
| aa. Oluşumu | 113 |
| bb. Hukuki Niteliği..... | 116 |
| cc. Görev ve Yetkileri | 116 |
| III. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Uygulanacak Ortak Hükümler | 117 |
| A. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı Zamanı | 117 |
| 1. Olağan Toplantı Zamanı | 117 |
| 2. Olağanüstü Toplantı Zamanı | 119 |
| B. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı ve Karar Yeter Sayısı ve Hukuki Sonuçları | 125 |
| C. Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Katılma ve Oy Hakkı.... | 132 |
| IV. Kat Malikleri Kurul Kararı Gerektiren İşler..... | 136 |
| A. Basit Oyçokluğu Gerektiren İşler | 136 |
| B. Vasıflı Oyçokluğu Gerektiren İşler | 139 |
| 1. Çifte Çoğunluk Gerektiren İşler | 139 |
| a. Yönetici (veya Yönetim Kurulu Üyesi) Tayini | 140 |
| b. Denetçi (veya Denetim Kurulu Üyesi) Tayini | 141 |
| c. Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler | 143 |
| aa. Faydalı Yenilik ve İlaveler | 143 |
| bb. Çok Masraflı ve Lüks Yenilik ve İlaveler..... | 145 |
| d. Özürlülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler | 147 |
| e. Anapapının Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin ve Yakıtının Değiştirilmesi..... | 150 |
| 2. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren İşler..... | 152 |
| a. Yönetim Planının Değiştirilmesi..... | 152 |
| b. Anataşınmazın Bakımına, Güzelliğinin Korunmasına İlişkin Değişiklikler..... | 152 |
| C. Oybirliği Gerektiren İşler | 156 |

| | |
|---|------------|
| 1. Bir Mesken (Konut) Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümün Eğlence veya Toplantı Yeri, Gıda ve Beslenme Yeri, İmalathane, Boyahane, Basımevi, Dükkan, Galeri veya Çarşı Gibi Yerler Haline Getirilmesi | 156 |
| 2. Anataşınmaza Yeni Bağımsız Bölüm Eklenmesi veya Mevcut Çekme Kat Yerine Tam Kat Yapılması veya Zemin veya Bodrum Katlarında veya Arsanın Boş Kısımında 24. Maddenin İkinci Fıkrasında Yazılı Yerlerin Sonradan Yapımı veya İlavesi | 161 |
| 3. Anayapının Dış Duvarlarının, Çatı veya Damın Reklam Maksudıyla Kiralanması Gibi Önemli Yönetim İşleri..... | 166 |
| 4. Anataşınmazın Bir Hakla Kayıtlanması veya Arsanın Bölünmesi ve Bölünen Kısımın Mülkiyetinin Başkasına Devrolunması Gibi Temlik Tasarruflar | 168 |
| V. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali ve Hakimın Müdahalesi..... | 170 |
| A. İptal Davası..... | 171 |
| B. Hakimın Müdahalesi..... | 176 |
| VI. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma | 180 |
| A. Belli Bir Yapıya veya Yapılardan Salt Birkaçındaki Kat Maliklerinin Ortak Kullanma ve Yararlanmasına Özgülmüş Olan Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler..... | 181 |
| B. Bütün Bağımsız Bölümlerin Ortak Kullanım ve Yararlanmasına Tahsis Edilmiş Tesis ve Yerlere İlişkin Ortak Giderler | 183 |
| C. Ortak Giderleri Ödememenin veya Geç Ödemenin Yaptırımını | 186 |
| §5 TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİ (VEYA YÖNETİM KURULU) VE TOPLU YAPILARDA GEÇİCİ YÖNETİM..... | 194 |
| I. Kat Mülkiyetinde Yönetici (veya Yönetim Kurulu)..... | 194 |
| II. Toplu Yapılarda Yönetici (veya Yönetim Kurulu) | 197 |

| | |
|---|------------|
| A. Toplu Yapılarda Yöneticilerin Atanması | 199 |
| 1. Blok Yöneticisi | 199 |
| 2. Blok Niteliği Taşımayan Yapılar İçin Seçilecek Yönetici..... | 200 |
| 3. Toplu Yapı Yöneticisi..... | 201 |
| B. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Görevleri | 202 |
| C. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Sorumluluğu | 214 |
| D. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Hakları | 218 |
| E. Toplu Yapı İçerisinde Yer Alan Yöneticilerin Görevlerinin Sona Ermesi | 221 |
| III. Toplu Yapılarda Geçici Yönetim | 223 |
| §6 TOPLU YAPILARDA DENETÇİ (VEYA DENETİM KURULU) | 226 |
| I. Kat Mülkiyetinde Denetçi (veya Denetim Kurulu) | 226 |
| II. Toplu Yapılarda Denetçi (veya Denetim Kurulu) | 229 |
| SONUÇ | 237 |
| KAYNAKÇA | 247 |

EKLER

| | |
|---|-----|
| Ek1: Kat Mülkiyeti Kanunu..... | 263 |
| Ek2: Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik..... | 301 |
| Ek3: Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Hakkında Genelge (1651-2008/1)..... | 307 |