

Dr. Mehmet ŐENGÜL
Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Türk Medeni Hukukunda
Toplu Yapılar ve
Toplu Yapı Yönetimi



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	xvii
GİRİŞ.....	1
I. Genel Olarak Konunun Sunumu.....	1
II. Toplu Yapılara İlişkin Tarihi ve Hukuki Süreç.....	3
A. 1965 Öncesi Dönem.....	4
B. 1965 – 1983 Arası Dönem.....	8
C. 1983 – 2007 Arası Dönem.....	10
III. Kanuni Düzenleme.....	12
IV. Araştırmanın Amacı ve Sınırları.....	14

Birinci Bölüm

TOPLU YAPILARA İLİŞKİN TEMEL ÖZELLİKLER VE TOPLU YAPININ KURULMASI

§ 1. KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA TOPLU YAPILARIN YERİ.....	17
I. Toplu Yapılara Temel Oluşturan Bazı Kavramlar.....	17
A. Genel Olarak.....	17
B. Türk Özel Hukukunda Arazi-Yapı İlişkisi.....	18
1. Taşınmaz Mülkiyeti Türleri.....	18

2. Taşınmaz Mülkiyeti Olarak Arazi.....	22
3. Yapının Taşınmaz Mülkiyetindeki Yeri	25
C. Arazi-Yapı Birlikteliğinin Kat Mülkiyetine Bağlı Sonuçları	29
1. Kat Mülkiyetinin Temelini Arazi Mülkiyetinin Oluşturması	29
2. Kat Mülkiyetinde Paylı Mülkiyet – Arsa Payı İlişkisi.....	34
3. Kat Mülkiyetinin Taşınmaz Mülkiyetinin Konusunu Oluşturması	38
4. Kat Mülkiyetinin Niteliği.....	41
II. Kat Mülkiyetinde Yapılaşma Farklılığına Dayalı Sistemler.....	46
A. Genel Olarak.....	46
B. Klasik Kat Mülkiyeti	47
C. Toplu Yapılar.....	50
1. Genel Olarak.....	50
2. Tek Parsel Toplu Yapılar.....	51
3. Komşu Parsel Toplu Yapılar	52
a. 5711 Sayılı Kanun Değişikliği Öncesi Komşu Parsel Toplu Yapı Uygulamalarına Genel Bakış	52
b. 5711 Sayılı Kanun Değişikliği İle Getirilen Komşu Parsel Toplu Yapı Sistemi.....	55
§ 2. TOPLU YAPININ KURULMASI.....	57
I. Genel Olarak.....	57
II. Toplu Yapının Kurulmasında Maddi Koşullar.....	59
A. Toplu Yapıya Konu Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olması Koşulu	59
1. Tapuya Kayıtlı Arazilerde Toplu Yapı.....	59
2. Tapuda Ayrı Sayfaya Kaydedilmiş Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkına Bağlı Toplu Yapı	63
B. Toplu Yapı Kapsamındaki Yapılara İlişkin Koşullar	70
1. Genel Olarak.....	70
2. Yapıların Tamamlanmış Olması.....	71

3. Kısmi Kat Mülkiyetine Geçişte Yapıların Kat İrtifakına Konu Olması	79
4. Ortak Yer ve Tesislerin Tamamlanmış Olması	83
5. Bölümlerin Bağımsız Olması.....	89
6. Yapıların Kargir Olması.....	97
C. Toplu Yapı Parsellerine İlişkin Koşullar	99
1. Her Parselin Ayrı İşleme Konu Edilmesi	99
2. Parsellerin Tek Başına Toplu Yapıya Konu Edilememesi	104
3. Toplu Yapıda Bitişik veya Komşu Olma Koşulu	108
III. Toplu Yapının Kurulmasında Şekli Koşullar.....	111
A. Toplu Yapı İçin Gereken Belgeler.....	111
1. Genel Olarak.....	111
2. Mimari Proje ve Vaziyet Planı.....	118
a. Mimari Proje	118
aa. Genel Olarak Proje.....	118
bb. Projenin İmar Mevzuatına Dayalı Hüküm ve Sonuçları.....	122
cc. Toplu Yapıya Özgü Olarak Projenin İçeriği	126
b. Vaziyet Planı	130
aa. Genel Olarak Vaziyet Planı.....	130
bb. Vaziyet Planınının Toplu Yapıya Özgü Bir Belge Olması	132
c. Vaziyet Plan ve Projelerinin Parsel Bazlı Hazırlanması	133
d. KMK m. 68/I Bağlamında Vaziyet Plan ve Projelerinin İşlevi ve Eleştirisi.....	137
3. Yönetim Planı.....	144
a. Genel Olarak.....	144
b. Toplu Yapılarda Yönetim Planına İlişkin KMK m. 70/I Hükümü Eleştirisi	147
c. Yönetim Planınının İçeriği	151
d. Yönetim Planınının Bağlayıcı Etkisi.....	156

4. Yapı Kullanma İzin Belgesi	160
B. Toplu Yapıda Kuruluş Biçimleri.....	163
1. Toplu Yapının Yönetime Bağlı Olarak Kurulması	163
a. Toplu Yapının Sözleşme İle Kurulması	163
b. Toplu Yapının Mahkeme Kararı İle Kurulması.....	168
2. Toplu Yapının Sürece Bağlı Olarak Kurulması	176
a. Toplu Yapının Doğrudan Kurulması.....	176
b. Toplu Yapının Sonradan Kurulması	178

İkinci Bölüm

TOPLU YAPILARDA YÖNETİMİN KONUSU OLARAK ORTAK YER VE TESİSLER

§ 3. TOPLU YAPILARDA ORTAK YER VE TESİSLERİN BELİRLENMESİ.....	187
I. Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Kanuni Düzenleme	187
II. Toplu Yapı Ortak Yer Ve Tesislerinin Belirlenmesi Bakımından Kapsam Dışı Yapılar.....	191
A. Genel Olarak.....	191
B. Bağımsız Bölümler	192
C. Eklentiler	199
1. Genel Olarak	199
2. Eklentilerin Hukuki Niteliği	200
3. Eklentilerin Koşulları.....	206
III. Ortak Yer ve Tesisler	212
A. Toplu Yapı Yönetimi Dışında Alt Yönetim Birimlerine Konu Ortak Yer ve Tesisler.....	212
1. Genel Olarak.....	212
2. Kanunla Belirlenmiş Olma Bakımından Alt Yönetim Birimlerine Tabi Ortak Yer ve Tesisler	214
a. Blok Ortak Yer ve Tesisleri	214

b.	Komşu Parsel Toplu Yapılarda Parsel Ortak Yer ve Tesisleri	220
3.	Tahsis (Özgüleme) İle Oluşma Bakımından Alt Yönetim Birimlerine Tabi Ortak Yer ve Tesisler	225
a.	Genel Olarak Tahsis (Özgüleme) Kavramı	225
b.	Bloklara Tahsisli Ortak Yer ve Tesisler	233
c.	Grup Oluşturan Yapılara Tahsisli Ortak Yer ve Tesisler	235
d.	Komşu Parsel Toplu Yapılarda Adalara Tahsisli Ortak Yer ve Tesisler	237
B.	Toplu Yapı Yönetimine Konu Ortak Yer ve Tesisler	240
1.	Genel Olarak	240
2.	Tek Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler	242
a.	Genel Olarak	242
b.	Kanundan Doğan Ortak Yer ve Tesisler	243
c.	Özgülemeye Dayalı Oluşan Ortak Yer ve Tesisler	247
3.	Komşu Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler	251
a.	Ortak Yer ve Tesislerin Oluşumu	251
aa.	Genel Olarak	251
bb.	Komşu Parsel Toplu Yapılarda Mevcudiyete Dayalı Ortak Yer ve Tesis Oluşturulamaması	254
cc.	Komşu Parsel Toplu Yapının Doğrudan Tesisinde Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesisleri	255
dd.	Sonradan Oluşan Komşu Parsel Toplu Yapılarda Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesisleri	260
b.	Komşu Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer Özgülemesinin Hukuki Niteliği	264
4.	Eşyaya Bağlı Mülkiyet Konusu Toplu Yapı Ortak Yerleri	278
a.	Genel Olarak	278
b.	Eşyaya Bağlı Mülkiyet Kavramı ve Buna Bağlı Sonuçlar	280
c.	Toplu Yapıda Eşyaya Bağlı Mülkiyet Konusu Ortak Yerler	286

aa. Genel Olarak KMK m. 67/I Düzenlemesi ve Eleştirisi	286
bb. Eşyaya Bağlı Mülkiyet Konusu Ortak Yer Uygulaması ve Tescile Dayalı Özellikler.....	300
cc. Eşyaya Bağlı Mülkiyet Konusu Ortak Yerlerde Hakkın Niteliği ve Buna İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	307
dd. Eşyaya Bağlı Mülkiyete Konu Ortak Yerlerde Payın Belirlenmesi Sorunu.....	321
5. Kamuya Ayrılan Yerlerin Toplu Yapıya Özgülenmesi	327
a. Genel Olarak KMK m. 68/II Hükümü.....	327
b. Kamu Mallarına Genel Bakış	330
c. KMK m. 68/II Hükümüne Tabi Taşınmazların Belirlenmesi	336
d. Özgülemeye Konu Kamu Taşınmazlarına İlişkin Genel İlkeler Karşısında KMK m. 68/II Hükümü	342
e. Kamuya Ayrılan Yerlerin Toplu Yapıya Özgülenmesi ve Buna İlişkin Hüküm ve Sonuçlar.....	344
§ 4. ORTAK YER VE TESİSLERE İLİŞKİN HÜKÜM VE SONUÇLAR.....	351
I. Ortak Yer ve Tesislerden Yararlanma ve Tasarruf.....	351
A. Ortak Yer ve Tesislerden Yararlanma.....	351
B. Ortak Yer ve Tesislerde Tasarruf.....	355
II. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma	358
A. Genel Olarak.....	358
B. Toplu Yapılarda Yapılanma Farklılığına Dayalı Olarak Ortak Giderlere Katılma.....	360
1. Genel Olarak.....	360
2. Bağımsız Bölümlerin Kendilerine Özgülenen Ortak Yerlere ve Hizmetlere İlişkin Sorumluluğu.....	363
3. Bağımsız Bölümlerin Toplu Yapı Ortak Yerleri ve Hizmetlerine İlişkin Sorumluluğu.....	365
4. Yapılardan Bir Kısımının Tamamlanmış Olması Halinde Ortak Giderlerden Sorumluluk.....	366

C. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma Oranının Belirlenmesi	372
1. Sözleşmeye Dayalı Olarak Ortak Giderlere Katılma İlkeleri	372
2. Kanuna Dayalı Olarak Ortak Giderlere Katılma İlkeleri.....	379
a. Genel Olarak.....	379
b. Eşit Olarak Paylaştırılacak Ortak Giderler.....	380
c. Arsa Payı Oranında Paylaştırılacak Ortak Giderler	381
d. Toplu Yapılarda Arsa Payına Dayalı Ortak Gider Paylaşımına İlişkin Sorunlar	383
aa. Genel Olarak.....	383
bb. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Arsa Payına Dayalı Ortak Gidere Katılım	385
cc. Bloklarda ve Grup Yapılarda Arsa Payına Dayalı Ortak Giderlere Katılım.....	395
D. Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğü.....	397
1. Genel Olarak.....	397
2. Ortak Yer ve Tesisleri Kullanmaktan Vazgeçme İddiasının İleri Sürülememesi	400
3. Ortak Yer ve Tesislerden Yararlanma Gereği veya Gereksiniminin Bulunmadığı İddiasının İleri Sürülememesi.....	401
4. Ortak Yer ve Tesislerden Hiç veya Yeterli Derecede Yararlanamamaya Bağlı İstisnai Durumlar	403

Üçüncü Bölüm

TOPLU YAPILARIN YÖNETİMİ

§ 5. YÖNETİM ORGANI OLARAK KAT MALİKLERİ KURULLARI	407
I. Alt Yönetim Organı Olarak Kat Maliklerinin Oluşturduğu Kurullar	407

A. Genel Olarak.....	407
B. Blok Kat Malikleri Kurulu.....	409
C. Grup Oluşturan Yapılar Kat Malikleri Kurulu.....	414
D. Parsel Kat Malikleri Kurulu.....	420
E. Ada Kat Malikleri Kurulu	427
F. Ada Temsilciler Kurulu.....	434
II. Toplu Yapı Yönetim Organı Olarak Kat Maliklerinin Oluşturduğu Kurullar	440
A. Genel Olarak.....	440
B. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	442
C. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	448
1. Genel Olarak.....	448
2. Hukuki Niteliği.....	450
3. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşumu.....	454
a. Genel Olarak.....	454
b. Temsilciler Kurulunun Kanuna Göre Oluşması	455
aa. Genel Olarak KMK m. 69/III Hükümü ve Eleştirisi	455
bb. Tek Parsel Toplu Yapılarda	457
cc. Komşu Parsel Toplu Yapılarda.....	460
c. Temsilciler Kurulunun Yönetim Planına Göre Oluşması	461
aa. Genel Olarak.....	461
bb. Toplu Yapının Özelliğine Bağlı Oluşum.....	462
cc. Temsilcilerin Nitelik ve Niceliğine Bağlı Oluşum...	463
4. Toplu Yapı Kat malikleri Kurulu ile Temsilciler Kurulu Arasındaki İlişki	468
III. Kurulların Oluşumu ve Üyelerin Oy Hakkı.....	474
A. Kat Malikleri Kurullarında.....	474
1. Kurulların Oluşumu	474
2. Kurullarda Üyelerin Oy Hakkı	477
a. Genel Olarak Oy Hakkı	477

b. Kurullarda Oy Hakkında Sahip Olanlar ve Oy Hakkının Kullanılması	482
B. Ada ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda.....	490
IV. Kurul Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar	496
A. Olağan Toplantılar Bakımından.....	496
1. Toplantı Zamanı	496
2. Toplantıya Çağrı.....	501
B. Olağanüstü Toplantılar Bakımından.....	506
1. Toplantı Zamanı	506
2. Toplantıya Çağrı.....	507
C. Toplantı Usul ve Esaslarına İlişkin Kurallara Aykırılığın Sonuçları.....	512
V. Kurullarda Toplantı ve Karar Yeter Sayısı.....	517
A. Toplantının Sayısı Bakımından	517
1. İlk Toplantıda Toplantı ve Karar Yeter Sayısı	517
2. Sonraki Toplantılarda Toplantı ve Karar Yeter Sayısı.....	523
B. İşlerin Niteliği Bakımından.....	528
1. Basit Oyçokluğunu Gerektiren Yönetim İşleri.....	528
2. Nitelikli Oyçokluğunu Gerektiren Yönetim İşleri.....	530
a. Sayı ve Arsa Payı Çoğunluğu Gerektiren İşler	530
aa. Genel Olarak.....	530
bb. Yönetici ve Denetçi Atama	533
cc. Faydalı Yenilik ve İlavelerin Yapılması	533
dd. Masraflı veya Lüks Yenilik ve İlavelerin Yapılması .	535
ee. Özürlülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler	538
ff. Isı Yalıtımı Isı Sistemi veya Yakıt Türünün Değiştirilmesi.....	540
b. Beşte Dört Oyçokluğu Gerektiren İşler	544
aa. Genel Olarak.....	544
bb. Ortak Yerlerde İnşaat Onarım ve Tesisler.....	545
cc. Yönetim Planının Değiştirilmesi.....	550
3. Oybirlliğini Gerektiren Yönetim İşleri	561

a. Genel Olarak	561
b. Bağımsız Bölümün Özgülediği Amacın Değiştirilmesi.....	562
c. Bağımsız Bölüm İlavesi	570
d. Temliki Tasarruflar.....	576
e. Önemli Yönetim İşleri.....	580
C. Toplantı ve Karar Yeter Sayısına İlişkin Kurallara Aykırlığın Sonuçları	584
§ 6.YÜRÜTME ORGANI OLARAK YÖNETİCİ VEYA YÖNETİM KURULU	587
I. Genel Olarak.....	587
II. Yönetici veya Yönetim Kurulunun Oluşumu	589
A. Genel Olarak.....	589
B. Blok Yapılarda.....	592
1. Yönetici Atanması	592
2. Yönetici Seçimi	595
C. Blok Niteliğinde Olmayan Yapılarda	600
1. Yönetici Atanması	600
2. Yönetici Seçimi	604
D. Toplu Yapıda	605
1. Yönetici Atanması	605
2. Yönetici Seçimi	610
III. Yönetici veya Yönetim Kurulu Üyelerinde Aranacak Şartlar	612
IV. Yönetici veya Yönetim Kurulunun Görev Süresi.....	614
V. Yönetici veya Yönetim Kurulunun Denetlenmesi.....	616
SONUÇ	621
KAYNAKÇA	627