

## Toplu yapılarda yönetim planı değişikliği

### Av. Fatma Çimen

Sürekli gelişen kentleşme anlayışına bağlı olarak değişen sosyal ve ekonomik koşullar karşısında 23.06.1965 tarihinde kabul edilerek 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe giren ve kural olarak belli bir parsel üzerinde yapılmış birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı düşünülerek hazırlanmış olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu artan ihtiyaçları karşılayamaz hale gelmiştir.

Bu kapsamda anılan Kanun'a öncelikle 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile aynı parsel üzerinde ortak yer ve tesislere sahip birden çok bloğun bulunması durumunda, bu çoklu yapılarda uygulanacak özel düzenlemelerin yapıldığı Ek 3'üncü madde eklenmiştir.

Ancak zamanla bu düzenleme de ihtiyaçları karşılayamayınca, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile bu ek madde yürürlükten kaldırılmış ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na "Dokuzuncu Bölüm" adı altında, dokuz maddeden oluşan "Toplu Yapılara İlişkin Hükümler" eklemiştir. Bu yeni düzenlemeye paralel olarak Kanun'un bütününde de ilgili hükümlerde toplu konutlara ilişkin değişiklikler yapılmış ve Kanun bugün itibarıyla yürürlükte olan haline gelmiştir.

Bu yazımızda; toplu yapılara ilişkin bu düzenlemeler arasında yer alan, toplu yapılarda yönetim planının değiştirilmesi konusu ele alınacaktır.

### I. Toplu yapılarda yönetim planı

#### A. Toplu yapı kavramı

Nüfus artışı ve şehirleşme anlayışındaki değişim birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan ve birden fazla bloktan oluşan site şeklindeki toplu yapılanmaları ortaya çıkarmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen "Toplu Yapılara İlişkin Hükümler" ile toplu yapı kavramı ilk kez Kanun'a girmiş ve Kanun'un 66'ncı maddesinde, "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 yapı" olarak tanımlanmıştır.

Kanun'un anılan maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca ise; toplu yapı kapsamındaki imar parselleri arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler hariç olmak üzere birden çok imar parseli üzerinde kurulan toplu yapılarda bu parsellerin bitişik veya komşu olmaları zorunludur.

Kanun'da toplu yapılara ilişkin değişiklikle bağlantılı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik 16.08.2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik'in 4'üncü maddesinin (i) bendinde de Kanun'dakine benzer bir tanımlamayla toplu yapının "bir veya uygulama imar planında belirlenen birden çok imar parseli üzerinde, onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı" ifade ettiği düzenlenmiştir.

Her iki tanımdan da anlaşıldığı üzere kural olarak bir ya da birden çok imar parseli üzerinde kurulan, tek bir yönetim planına göre yapılmış olan ve birbiriyle bağlantılı birden çok yapı söz konusu olması durumunda toplu yapıdan bahsedilebilecektir.

#### B. Yönetim planı kavramı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetim planı" başlıklı 28'inci maddesinde, yönetim planının genel tanımı yapılmış ve yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme olarak tanımlanmıştır.

Kanundaki toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin altında yer alan 70'inci maddede ise toplu yapılarda yönetim planının, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayacak şekilde tek olarak düzenleneceği ve bu yönetim planının toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda anılan Yönetmelik'in 4'üncü maddesinin (I) bendinde de bir yönetim planı tanımı yapılmış ve toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim planını ifade ettiği düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeler doğrultusunda ilgili yapının kurallarını, yönetimini, kullanım koşullarını, giderlerini-gelirlerini, kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerini düzenleyen ve tüm kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlayan yönetim planının, ilgili yapı ya da toplu yapının anayasası hükmünde olduğu söylenebilecektir.

Bunlara ek olarak yönetim planının, kat mülkiyeti kütüğünün “Beyanlar” hanesinde gösterilerek ilgili Tapu Müdürlüğünce kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanması gerekmektedir.

## II. Toplu yapılarda yönetim planı değişikliği

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun “Yönetim planı ve değiştirilmesi” başlıklı 70'inci maddesi gereğince toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Burada dikkat edilmesi gereken husus şudur; kanun koyucunun toplu yapılarda yönetim planının değiştirilebilmesi için “topluları temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısı” ifadesinden anlaşılması gereken, toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölümler sayısıdır. Dolayısıyla kural olarak toplu yapılarda yönetim planı değişikliği için Kanun'da toplu yapı dışındaki yapılar için öngörülen oran ile aynı oran öngörülmüştür.

Zira toplu yapılarda yönetime ilişkin Kanun'da; blok yapıların her birinin yönetimi için “blok kat malikleri kurulu”, bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin yönetimine ilişkin “kat malikleri kurulu”, bir adada birden çok parsel yer alması halinde adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler ve o adada bulunan bağımsız bölümlerin yönetimi için “ada kat malikleri kurulu” ve toplu yapı kapsamındaki tüm ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “topluları kat malikleri kurulu” olmak üzere birden çok kurul sayılmıştır.

Bu kapsamda örneğin toplu yapı içerisindeki bir bloktaki bir sorun ile ilgili olarak toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin toplanması gerekmeyecek ve bu soruna ilişkin “blok kat malikleri kurulu” toplanarak karar alabilecektir.

Ancak konu yönetim planı değişikliği olduğunda, yukarıda da bahsedildiği üzere toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan bir tek yönetim planı söz konusu olduğundan, toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “topluları kat malikleri kurulu” toplanıyor olacak ve değişikliğe ilişkin tüm bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu aranacaktır.

Toplu yapılarda yönetim planı değişikliğinde dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da, Kanun'a 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı Kanun ile eklenen geçici 2'nci madde gereğince Kanun'un yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun yeterli görülmesi olacaktır.

Burada yürürlük tarihinden anlaşılması gereken Kanun'a toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin eklendiği tarihtir. Bir başka deyişle 5711 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 28.01.2007'den önce kurulan toplu yapılarda, mevcut yönetim planlarını toplu yapıya ait tek bir yönetim planına uyarlamak amacıyla yapılacak yönetim planı değişikliklerinde, toplu yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin salt çoğunluğu yeterli olacaktır.

Yönetim planında sonradan yapılan tüm değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün “Beyanlar” hanesinde gösterilmeli ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak Tapu Müdürlüğünce kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanmalıdır.

Son olarak; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan ya da Kanun'a toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin eklenmesinden önce kurulmakla birlikte Kanun hükümlerine uygun hale getirilen toplu yapılarda, Kanun'un uygulanmasından doğacak her türlü uyumsuzluğun çözümünde görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacaktır.

*Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş. 'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.*