

PAPER DETAILS

TITLE: KENTLESMENİN BİREYLERİN YÖNETİM HAKKINI ZEDELEMESİ AÇISINDAN KAT
MÜLKİYETİ KANUNUNUN YÖNETİM PLANINA İLİSKİN BAZI HÜKÜMLERİNE ELESTİREL
YAKLASIM VE ÖNERİLER

AUTHORS: Fatih GÜLER

PAGES: 17-34

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1766474>

PARADOKS EKONOMİ, SOSYOLOJİ VE POLİTİKA DERGİSİ

PARADOKS ECONOMICS, SOCIOLOGY AND POLICY JOURNAL

ISSN: 1305-7979

Yıl: 2021, Cilt/Vol: 17, Sayı/Issue: 1, Page: 17-34



PARADOKS
Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi



PARADOKS
Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi

Editörler / Editors in Chief

Baş Editör

Prof. Dr. Elif KARAKURT TOSUN

Alan Editörü

Prof. Dr. Sema AY

Teknik Editör

Doç. Dr. Hilal YILDIRIR KESER

TARANDIĞIMIZ INDEXLER



Dergide yayınlanan yazılardaki görüşler ve bu konudaki sorumluluk yazarlarına aittir.

Yayınlanan eserlerde yer alan tüm içerik kaynak gösterilmeden kullanılamaz.

All the opinions written in articles are under responsibilities of the authors. None of the contents published cannot be used without being cited.

Yayın ve Danışma Kurulu / Publishing and Advisory Committee

Prof.Dr.Sema AY (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Veysel BOZKURT (İstanbul Üniversitesi)
Prof. Dr. Marijan CINGULA (University of Zagreb)
Prof. Dr. Recai ÇINAR (Gazi Üniversitesi)
Prof.Dr.Elif KARAKURT TOSUN
Prof. Dr. Aşkın KESER (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Emine KOBAN (Gaziantep Üniversitesi)
Prof.Dr.Ferhat ÖZBEK (Gümüşhane Üniversitesi)
Prof. Dr. Senay YÜRÜR (Yalova Üniversitesi)
Assoc. Prof. Dr. Mariah EHMKE (University of Wyoming)
Doç.Dr. Zerrin FIRAT (Uludağ Üniversitesi)
Assoc. Prof. Dr. Ausra REPECKIENE (Kaunas University)
Assoc. Prof. Dr. Cecilia RABONTU (University “Constantin Brancusi” of TgJiu)
Doç.Dr. Hilal YILDIRIR KESER (Bursa Teknik Üniversitesi)
Dr. Murat GENÇ (Otago University)

Hakem Kurulu / Referee Committee

Prof. Dr. Hamza ATEŞ (Kocaeli Üniversitesi)
Prof. Dr. Veysel BOZKURT (İstanbul Üniversitesi)
Prof. Dr. Marijan CINGULA (University of Zagreb)
Prof. Dr. Recai ÇINAR (Gazi Üniversitesi)
Prof. Dr. Kemal DEĞER (Karadeniz Teknik Üniversitesi)
Prof. Dr. Mehmet Sami DENKER (Dumlupınar Üniversitesi)
Prof. Dr. Bülent GÜNŞOY (Anadolu Üniversitesi)
Prof. Dr. Ömer İŞCAN (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Vedat KAYA (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Sait KAYGUSUZ (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Aşkın KESER (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Emine KOBAN (Gaziantep Üniversitesi)
Prof.Dr.Ahmet MUTLU (Samsun Ondokuz Mayıs Üniversitesi)
Prof.Dr.Nilüfer NEGİZ (Süleyman Demirel Üniversitesi)
Prof. Dr. Serap PALAZ (Balıkesir Üniversitesi)
Prof. Dr. Ali Yaşar SARIBAY (Uludağ Üniversitesi)
Prof. Dr. Abdülkadir ŞENKAL (Kocaeli Üniversitesi)
Prof. Dr. Veli URHAN (Gazi Üniversitesi)
Prof. Dr. Sevtap ÜNAL (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Sevda YAPRAKLI (Atatürk Üniversitesi)
Prof. Dr. Uğur YOZGAT (Marmara Üniversitesi)
Prof. Dr. Senay YÜRÜR (Yalova Üniversitesi)
Doç.Dr.Rasim AKPINAR (Manisa Celal Bayar Üniversitesi)
Doç. Dr. Gül ATANUR (Bursa Teknik Üniversitesi)
Doç. Dr. Tülin ASLAN (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Arzu ÇAHANTİMUR (Uludağ Üniversitesi)
Doç. Dr. Ceyda ÖZSOY (Anadolu Üniversitesi)
Doç. Dr. Doğan BIÇKI (Muğla Üniversitesi)
Doç. Dr. Elif ÇOLAKOĞLU (Atatürk Üniversitesi)
Doç. Dr. Mithat Arman KARASU (Harran Üniversitesi)
Doç. Dr.Mustafa KOCAOĞLU (Konya Necmettin Erbakan Üniversitesi)
Doç. Dr. Ahmet MUTLU (Ondokuz Mayıs Üniversitesi)
Doç. Dr. Nilüfer NEGİZ (Süleyman Demirel Üniversitesi)
Doç. Dr. Veli Özer ÖZBEK (Dokuz Eylül Üniversitesi)
Doç. Dr. Ferhat ÖZBEK (Gümüşhane Üniversitesi)
Assoc. Prof. Dr. Cecilia RABONTU (University “Constantin Brancusi” of TgJiu)
Assoc. Prof. Dr. Ausra REPECKIENE (Kaunas University)
Doç. Dr. Gözde YILMAZ (Marmara Üniversitesi)
Doç. Dr. Aybeniz AKDENİZ AR (Balıkesir Üniversitesi)
Dr. Öğr. Üyesi Cantürk CANER (Dumlupınar Üniversitesi)
Dr. Öğr.Üyesi Işın KIRIŞKAN (Giresun Üniversitesi)
Dr. Öğr.Üyesi Burcu ÖNGEN BİLİR (Bursa Teknik Üniversitesi)
Dr. Öğr. Üyesi Ersoy SOYDAN (Kastamonu Üniversitesi)
Dr. Öğr. Üyesi Oğuzhan ÖZALTIN (Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi)
Dr. Murat GENÇ (Otago University)
Dr. Enes Battal KESKİN (Uludağ Üniversitesi)

Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi

Yıl: 2021, Cilt/Vol: 17 Sayı/Issue: 1

HAKEM KURULU

Prof. Dr. Meryem ATİK	Akdeniz Üniversitesi
Prof.Dr. Rabia Vildan İYİGÜNGÖR	Marmara Üniversitesi
Prof. Dr. Serpil AYTAÇ	Bursa Uludağ Üniversitesi
Doç.Dr. Anıl AKIN TANRIÖVER	Bursa Teknik Üniversitesi
Doç.Dr. Bengül GÜNGÖRMEZ AKOSMAN	Bursa Uludağ Üniversitesi
Doç.Dr. Zafer DURDU	Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi
Doç.Dr. Salih BATAL	Yalova Üniversitesi
Doç.Dr. Elvettin AKMAN	Süleyman Demirel Üniversitesi
Doç.Dr. Mert GÖKIRMAK	Bursa Uludağ Üniversitesi
Doç.Dr. İbrahim KAMİL	Trakya Üniversitesi
Doç. Dr. Sibel AKGÜN	Sakarya Üniversitesi
Doç. Dr. Sevcin GÜLEÇ SOLAK	Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi
Doç.Dr. Sefa USTA	Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi
Doç.Dr. Ahmet UÇAR	Manisa Celal Bayar Üniversitesi
Doç. Dr. Hakan CANDAN	Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi
Doç. Dr. Çiğdem AKMAN	Süleyman Demirel Üniversitesi
Dr. Öğr. Üyesi Arzu ÖZSOY ÖZMEN	Kocaeli Üniversitesi

KENTLEŞMENİN BİREYLERİN YÖNETİM HAKKINI ZEDELEMESİ AÇISINDAN KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN BAZI HÜKÜMLERİNE ELEŞTİREL YAKLAŞIM

CRITICAL APPROACH FOR SOME PROVISIONS OF THE CONDOMINIUM LAW FOR THE DAMAGE OF THE MANAGEMENT RIGHT OF THE INDIVIDUALS RELATED URBANIZATION

Dr. Fatih GÜLER

Çanakkale 18 Mart Üniversitesi

fatih.guler@comu.edu.tr

ÖZET

Toplu yapılar, kentleşmenin doğal bir sonucu olup gün geçtikçe hayatımızda daha fazla yer almaktadırlar. Mevzuatımız kat maliklerine kendilerini yönetme ve yapı müteahhidinin ayıplı ifasından korunma gibi haklar tanımıştır. Kanun hükümlerinin ortaya çıkardığı sonuçların incelenmesi ve değerlendirilmesi oldukça önemlidir. Bu değerlendirmeler kanun koyucunun amacı ile uygulamadaki sonuçları karşılaştırma imkânı vermektedir. Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde 2007'de kabul edilen düzenlemeler ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, inşası yeni biten yapılarda günlük hayatın bir an önce başlaması için bazı tedbirler almıştır. Tedbirler bu amaçları sağlamasına rağmen kat maliklerinin bazı haklarını zedelemektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılacak birtakım düzenlemeler, kat maliklerinin bu sıfatlarından kaynaklı hakları ile yeni yapılarda günlük yaşamın sağlıklı bir şekilde devam etmesi arasındaki dengeyi sağlayabilecektir.

Anahtar Kelimeler: Kentleşme, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı, Geçici Yönetim, Ayıplı İfa

ABSTRACT

Collective structures are a natural result of urbanization and they take place more and more in our lives day by day. The condominium law gives possessors the right to manage themselves and to be protected from the defective fulfilment of the contractor. It is very important to examine and evaluate the results of the provisions of the law. These evaluations provide the opportunity to compare the purpose of the legislator with the results in practice. In addition, with The Grand National Assembly of Turkey regulations adopted in 2007, the condominium law takes some precautions to start the daily life as soon as possible in the finished buildings. Although the measures provide these goals, they damage some rights of possessors. A number of arrangements to be made in the condominium law can provide the balance between the rights of the possessors and the healthy continuation of daily life in new buildings.

Keywords: Urbanization, Condominium Law, Management Plan, Temporary Management, Defective Fulfilment

GİRİŞ

Dünyadaki sanayileşme süreciyle birlikte kırdan kente doğru gözle görülebilir bir nüfus hareketliliği yaşanmıştır. Küreselleşme süreci ise malların, sermayenin ve bireylerin hareketliliğini arttırmıştır. (Karakurt Tosun, 2019:69) Bu hareketliliğinin oluşturduğu konut talebini karşılayacak bir konut arzı gereksinimi ve daha fonksiyonel bir çözüm arayışı toplu yapılara olan ihtiyaç ve zorunluluğu ortaya çıkarmıştır.

Kanun koyucu birtakım ihtiyaçları göz önünde bulundurarak yasal düzenlemeler yapmaktadır. Kanun koyucunun iradesinin daha sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesini sağlamak amacıyla bu düzenlemelerin uygulamada beklenen amaçları gerçekleştirip gerçekleştirmediğini ya da öngörülme-yen birtakım sonuçlarının olup olmadığının ortaya konması oldukça önemlidir.

Çalışmada kat maliklerinin anagayrimenkulü yönetim hakkı, yapı müteahhidinin ayıplı ifasından korunma hakkının önemi ve içeriği ele alınmıştır. Bu çerçevede Kat Mülkiyeti Kanunu'nda toplu yapılarda günlük hayatın sağlıklı bir şekilde bir an önce başlaması ve devamı için düzenlenen “geçici yönetim” kurulu öngören yönetim planına ilişkin bazı hükümlerinin kat maliklerinin anagayrimenkulü yönetme hakkını ve yapı müteahhidinin anagayrimenkulün ortak yerlerindeki ayıplı ifasından korunma hakkını nasıl zedeleyebileceği ortaya konulmuştur. Yine çalışmada kanun koyucunun beklediği faydayı sağlayarak yukarıda ifade edilen olumsuzlukları bertaraf etmek için ne gibi düzenlemeler yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

Şehir merkezlerinde arsa fiyatlarının diğer yerleşim yerlerine göre daha yüksek olması ve şehir merkezlerinde yeni yapı inşa etmeye uygun arsaların sınırlılığı dikey mimariye yönelmeyi zorunlu kılmaktadır. Bu gerçekler, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eden toplu yapıların sayısını ve önemini arttırmaktadır.

Toplu yapıların sayısının artması, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler olan ortak yerlerin ortak giderlerinin nitelik ve nicelik anlamında artması ve çeşitlenmesi sonucunu doğurmuştur. Bu çerçevede, anagayrimenkulün

yönetimi, toplu yapılar için oldukça farklılaşmaktadır. Kat mülkiyeti mevzuatındaki bazı düzenlemeler de bu süreci daha da hızlandırmıştır.

Örneğin kanun koyucu, kentleşmenin neden olduğu muhtemel çevre sorunlarını minimize etmek, kaynakları tasarruflu kullanmak, dışa bağımlılığı azaltmak ve tüketiciyi korumak gibi amaçlarla belirli büyüklükteki binalarda merkezi ısıtma sistemini zorunlu hale getirmiştir. (Güler, 2019: 49) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. maddesinde 18/4/2007 tarih ve 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu'nun 16. maddesi ile yapılan değişikliğe göre toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oy birliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Merkezi ısıtma sisteminin varlığı, merkezi ısıtma giderlerinin Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri tarafından paylaştırılması, paylaştırılan giderlerin yönetim tarafından kat maliklerinden tahsil edilip gaz dağıtım şirketine ödenmesi, merkezi ısıtma sisteminin arızalanması durumunda müdahale etmesi, bakım ve onarım işlerini takip edilmesi amacıyla bir apartman görevlisi istihdam edilmesi zorunluluğu gibi sonuçlar doğurmaktadır.

Plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları düzenleyen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre konut kullanımlı binalar için kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri yapılacak binalar ve yapı stokları detaylıca belirtilmiştir (bkz, 44. madde.). Yine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre kat adedi dört ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunlu olup Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği'ne göre yapıda sürekli olarak kullanılan asansörün periyodik kontrolü, yönetici tarafından yılda en az bir defa, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yetkilendirilen ve ilgili idare ile protokol imzalayan A tipi muayene kuruluşuna yaptırılır.

Bunlar gibi düzenlemeler toplu yapılarda, kat maliklerinin bu sıfatlarından kaynaklı en temel hakları olan yönetim hakkını kendileri arasında seçebilecekleri yöneticiler eliyle değil, kâr odaklı profesyonel yönetim şirketleri aracılığıyla kullanması zorunluluğunu doğurmuştur. Fakat bu zorunluluğun toplu yapılarda anagayrimenkulün yönetiminin demokratik değerlerle uyumlu olmasını engelleyici bir niteliğe kavuşturulmaması gerekir. Demokratik işleyişin temelini katılım olduğu göz önünde bulundurularak (Gürses, 2015:55), yönetilenlerin bir paydaş olarak sürece katılımının sağlandığı yönetim perspektifinin kat mülkiyeti hukukunun ruhuna hâkim olması gerekliliği bu anlamda ifade edilmelidir (Uysal & Atmaca, 2018:414).

1. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Kentleşme farklı kültürlerden ve farklı şartlardan gelen kişilerin günlük hayatlarını idame ettikleri coğrafi mekânda bir arada yaşamaları olarak tanımlanabilir. (Karakurt Tosun, Kentleşme, Güven, Dayanışma Kavramları Bağlamında Sosyal Sermaye ve Musahiplik Geleneğinin Analizi, 2018:28) Kentlerin tarihsel süreç kazandıkları değer ve olgular görsel/fiziksel çıktılar oluşturur. (Mecek & Uyar, 2016: 148) Kentleşmenin güncel manada en önemli görsel/fiziksel çıktılarından birinin apartman, site vb. olguların öneminin artması olduğu söylenebilir. Kat mülkiyeti hukuku açısından bu tanımlamada kullanılan kişi/ birey kavramının kat maliki, apartman/sitenin anagayrimenkul kavramına karşılık geldiği ifade edilmelidir.

Kat maliklerinin en temel hakkı olan anagayrimenkulu yönetim hakkı ise, kat maliklerinin kendi konutlarının gereksinimlerini saptama, sorunlarını giderme, karar verme, toplanma, işletme bütçesi hazırlama ve yapılan harcamaları denetleme gibi kat mülkiyeti hukukundan kaynaklanan temel ve vazgeçilmez nitelikte hakları kapsamaktadır (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2004).

Anagayrimenkulü yönetme hakkının en önemli argümanlarından olan yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olup, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler.

Geçici yönetim ise, toplu yapılarda, kanunun gösterdiği azami süreler içinde görev yapabilecek, nasıl oluşacağı ve hangi sürelerde görev yapacağı yönetim planında belirlenen, yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere görevli olan geçici kurul olarak tanımlanabilir.

Ayıplı ifa “yüklenicinin dürüstlük kuralı gereği olması gereken veya sözleşmede taahhüt edilerek bulunması gereken vasıfların, niteliklerinin bulunmaması, eserin kanun veya sözleşme ile öngörülen nitelikleri taşıyamamasıdır”. (Özcan, 2018: 323) İnşaat sözleşmesi bakımından yüklenicinin ayıplı ifası halinde sorumlu olduğu süre Türk Borçlar Kanunu’nun 478. Maddesi uyarınca beş yıldır. Bu çerçevede yapı müteahhitleri ana taşınmazın tamamlanmasının ardından beş yıl süreyle ana taşınmazın ortak yerlerindeki ayıplı ifalardan sorumlu olmaktadır.

2. KAT MALİKLERİNİN ANAGAYRİMENKULÜ YÖNETİM HAKKI

Bir yapıda ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya müsait bağımsız bölümler olan konutlar, günlük yaşamın yaklaşık üçte ikisinin geçtiği mekânlardır. Bu sürelerde uyulması gereken kuralların tespiti, günlük hayatın devamı için kararların alınması ve yürütülmesi üzerinde kat maliklerinin münhasıran sahip olduğu hak “kat maliklerinin anagayrimenkulü yönetim hakkı” olarak tanımlanabilir.

Kat mülkiyeti hukukunun uygulamasında, ana taşınmazın temel düzenleyici metni Kat Mülkiyeti Kanunu’dur. Bütün paydaşları bağlayan bir diğer kurucu unsur yönetim planı iken, yasama organı kat malikleri kurulu, yürütme organı yönetici, yargı organı ise deneticidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu, anagayrimenkulün yönetimi hakkını, kat malikleri kurulu ve yönetim planı aracılığıyla kat maliklerine vermiştir. Şüphesiz kanun koyucunun buradaki en temel amaçlarından birisi anagayrimenkulün yönetiminde demokratik ilke ve esasları hâkim kılmaktır.

İlk olarak kat malikleri, olağan veya olağanüstü kat malikleri kurulunda, gerek kendileri arasından gerekse kendileri dışından seçebilecekleri, bir gerçek veya tüzel kişiden oluşan yöneticiyle veya üç gerçek veya tüzel kişiden oluşan yönetim kurulu eliyle, anagayrimenkulün yönetim hakkını kullanmaktadır.

İkinci olarak kat malikleri, olağan veya olağanüstü kat malikleri kurulunda, değiştirilmesi daha güç çoğunluklara bırakılmış yönetim planı marifetiyle anagayrimenkulün yönetimine ilişkin daha uzun süreli düzenlemeler yapma hakkını kullanmaktadır.

Kat malikleri gerek kendileri, gerekse de kat malikleri birliği arasındaki hak ve yükümlülükleri esasen Kat Mülkiyeti Kanunu’nda ayrıntılı olarak düzenlenmesine rağmen kat mülkiyetine konu olan gayrimenkullerdeki her bir yapı için farklı özel durumların tamamını öngörmek mümkün olmadığından bu eksiliğin giderilmesi amacıyla her bir yapı için kendine özel ayrıca bir yönetim planı hazırlanması zorunluluğu bizzat Kat Mülkiyeti Kanunu’nda öngörülmüştür (Öztrak, 1967:113).

3. KAT MALİKLERİNİN ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİM HAKKINI ZEDELEYEN HÜKÜMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Yukarıda ifade edildiği gibi kat mülkiyeti kanunu, anagayrimenkulün yönetimi hakkını, kat malikleri kurulu ve yönetim planı aracılığıyla kat maliklerine vermiştir. Kat maliklerinin anagayrimenkulü yönetim hakkını zedelenmesi esas itibarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yönetim planı ile ilgili bazı hükümlerinden kaynaklanmaktadır.

Yönetim planının kural olarak daha toplu yapı ortaya çıkmadan kurulan kat irtifakı aşamasından önce hazırlanarak tapu idaresine teslim edilmesi gerekir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. Maddesine göre yönetim planının tüm kat maliklerinin iradesiyle yani oybirliği ile oluşturulması gerektiği anlaşılmaktadır. Nitekim Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün genelgelerinde de yönetim planında bütün kat maliklerinin imzasının bulunması ve bunun tapu müdürlüklerince aranması gerektiği ifade edilmiştir. (Çeliker, 2012: 68) Bu çerçevede yönetim planına imzadan imtina eden kat malikleri olması halinde diğer kat maliklerinin hâkimin müdahalesini isteyerek bu oybirliğini sağlamaları gerekmektedir. Nitekim Yargıtay yönetim planının kat mülkiyetinin kurulması esnasında ibraz edilmesi gereken belgelerden olduğuna işaret ederek, imzaların herhangi bir sebeple eksik kalması halinde, mahkemenin imzadan kaçınan paydaşlar adına yönetim planının imzalanmış sayılmasına karar vermesi gerektiğini içtihat etmiştir (Bozkurt, 2010: 50).

Bu hükümler çerçevesinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilk halinde yönetim planını değiştirmek için bütün kat maliklerinin oy birliği şartı aranmışken 13/4/1983 tarih ve 2814 sayılı kanunun 11. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişikliklerle yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu yeterli kabul edilmiştir.

Bunun yanında yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümlerdeki kiracıları, oturma (sükna) hakkı sahiplerini, bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananları, yönetici ve denetçileri bağlamaktadır. Yönetim planı ve sonrasında yapılan değişikliklerin tarihi kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesinde gösterilir. Beyanlar hanesine yapılan bu kayıtla birlikte, yönetim planının üçüncü kişilere karşı etkili olması hususu sağlanmış olmaktadır. (Çevik , 2010: 72) Böylece ilgili bağımsız bölümü iktisap edecek olan müstakbel malik yönetim planında yapılmış olan değişiklikler hakkında bilgi sahibi olmaktadır. Tüm bunların yanında Yargıtay yönetim planındaki hükme aykırı kat malikleri kurulu kararının geçerli olmayacağına da hükmetmiştir (Çeliker, 2012: 36).

Yukarıda ifade edilen hususlar yönetim planı hükümlerinin önemi ve kat malikleri üzerindeki etkilerini ortaya koymaktadır. Yönetim planına bu kadar ayrı bir önem veren ve kısmi hiyerarşik güç tanıyan kanun koyucunun göz ardı ettiği hususlar bulunmaktadır.

Ekonomik gerçeklikler ışığında ülkemizde yeni bir yapının inşası için iki farklı yol benimsenmektedir. Bunların ikisinin de müstakbel kat malikleri açısından önemli sonuçlar doğuracağı açıktır.

Birincisi arsanın yapı müteahhidi tarafından satın alınarak yeni bir yapı üretilmesi sürecidir. Bu tür konut üretimlerinde yapı müteahhitleri kat irtifakını kurarken yönetim planını hazırlamaktadır. Bu süreçte teknik olarak bütün bağımsız bölümlerin maliki yapı müteahhidi olduğundan yapı müteahhidi on yıllarca birçok insanın yaşam süreceği bir yerleşim yerinde dilediği gibi yönetim planını oluşturabilmektedir. Bu tür yönetim planlarında, yapı müteahhitlerinin kendi aleyhlerine sonuç doğurabilecek hükümlere yer vereceğini düşünmek ise oldukça iyimser bir yaklaşım olacaktır.

İkincisi ise kat karşılığı veya arsa payı inşaat sözleşmesi ile yeni bir yapı üretilmesi sürecidir. Günümüzde nüfus artışı, şehirleşme düzeyinin artması, ekonomik koşullar yanında, arsa sahiplerinin inşaat yapacak sermaye, teknik donanım ve organizasyona sahip olmamaları, yapı müteahhitleri ile anlaşma yoluna giderek, kat karşılığında inşaat yapılması tercihlerini arttırmaktadır. (Uğur, Baykan, & Güneş, 2017: 123) Bu sözleşmeler yeni bir yapı inşa etmeye müsait bir arsanın maliki olan fakat bu arsaya yeni bir yapı inşa etmek için yeterli kaynağa sahip olmayan arsa malikleri ile yeni bir yapı inşa etmek için yeterli kaynağa sahip olan fakat bu yapıyı inşa edeceği arsayı satın almak için yeterli kaynağı olmayan yapı müteahhitlerinin karşılıklı iradeleri ile ortaya çıkmaktadır. Bu sözleşmeler, Medenî Kanun'un 706. maddesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 237. maddesi, Tapu Kanunu'nun 26. maddesi ve Noterlik Kanunu'nun 60. ve 89. maddeleri gereği noterliklerde hazırlandığı için çoğunlukla arsa malikleri yönetim planını hazırlama konusunda yetkilerini yapı müteahhitlerine devretmektedirler. Bu durum ise bir önceki fıkrada ifade edilen durumu ortaya çıkmaktadır. Kısmen biraz bilinçli olan arsa malikleri ise bu yetkiyi yapı müteahhitlerine vermemekte, yönetim planını kendileri hazırlamaktadır. Arsa payı inşaat sözleşmesine göre arsa payına karşılık konutların belirli bir oranına malik olacak olan arsa malikleri ya tamamen kendilerini koruyacak bir yönetim planı düzenlemekte ya da bu ayrıcalığı yapı müteahhitleri ile paylaşmaktadır. Bu çerçevede yapı sona erdiğinde sadece belli oranda bağımsız bölüme malik olacak arsa malikleri, yapının tamamı için geçerli olacak ve değişmesi için beşte dört oy çokluğu aranması sebebiyle, arsa maliklerinin iradesi dışında değişmesi ihtimali kalmayan yönetim planını münhasıran düzenleme hakkına sahip olmaktadır.

Bir örnekle yardımıyla konu daha somut olarak ifade edilebilir. Üzerinde her katta beş dairenin olacağı dört katlı asansörlü bir binanın inşa edileceği arsanın maliki ile yapı müteahhidi arasında %25 arsa payı oranıyla arsa payı inşaat sözleşmesi akdedilmiş olsun. Yapı tamamen bittiğinde arsa maliki bağımsız bölümlerden sadece örneğin zemin kattaki beş dairenin yani %25'nin maliki olacak olmasına rağmen bağımsız bölümlerinin tamamı için geçerli olacak olan yönetim planını tek başına hazırlayacaktır. Çünkü teorik olarak ilk başta tüm bağımsız bölümlerin maliki arsa maliki olmaktadır. Arsa maliki kendisinin mülkiyetinde olan dairelerin zemin katta olması sebebiyle, zemin kattaki dairelerin asansör giderlerinden muaf olmasını öngören hükümleri pekâlâ yönetim planına koyabilir ve bu hükümler arsa maliki kabul etmedikçe hiçbir şekilde değiştirilemez.

Her ne kadar Yargıtay, önüne gelen davalarda hukuka aykırı bulup iptal etse de, yönetim planlarında, bazı ortak yerlerin sadece belli kat malikleri tarafından kullanılacağı (Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, 1980), sadece bazı kat malikleri lehine aynı hak oluşturma (Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, 1999), örneğin tabela asma yetkisi gibi ayrı bir özellik gerektirmeyen yetkilerin, diğer kat maliklerine yasaklanarak sadece bir kat malikine tanınması (Çeliker, 2012: 83) gibi hükümlere yer verildiği görülmektedir.

Kanun koyucunun göz ardı ettiği bu hususla o yapıda hiç yaşamayacak olan kişiler tarafından hazırlanan ve değişmesi çok zor şartlara bağlı olan yönetim planı müstakbel kat malikleri için geçerli olmasının yanında "geçici yönetim" kurumu ile bu yük kat malikleri açısından ağırlaşmaktadır.

648 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı kanunun 22. maddesi ile eklenen 73. madde hükümlere göre "Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmesiyle sona erer".

Bu çerçevede geçici yönetimin yetkileri şunlardır:

- Toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek,
- Toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun yetkilerini kullanmak
- Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak

Tüm bu yetkiler ayrıntılı olarak incelendiğinde bu yönetim her ne kadar geçici yönetim olarak isimlendirilmiş ve konumlandırılmış olsa da aslında bu yönetimin olağan veya olağanüstü kat malikleri kurulunda seçilmiş yönetimden daha yetkili olduğu açıkça görülmektedir.

Almanya'da uygulanan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2007 reformunda, inşaat yapıcının aynı zamanda yönetici belirlemiş olması sebebiyle kat malikleri aleyhine çıkabilecek menfaat çatışmalarını dikkate almış olmasına rağmen (Saruhan, 2007: 94), 2007'de Kat Mülkiyeti Kanunu'muzda toplu yapılarla ilgili düzenlemeler yapılması esnasında, gerek Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonu görüşmelerinde gerekse de Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulu görüşmelerinde geçici yönetim ile ilgili hiçbir önerge verilmemiş, geçici yönetimin oluşturabileceği sakıncalar hakkında hiçbir tartışma yapılmamış olması oldukça dikkat çekicidir.

Geçici yönetimin azami görev süresinin ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl olarak belirlenmesi somut ve öngörülebilir bir kriterdir. Zira inşaatın başlaması için yapı ruhsatının alınmasının teknik ve hukuki zorunluluk olduğu göz önüne alındığında durum daha açık bir şekilde anlaşılmaktadır. Fakat "toplu yapının bitimi" ibaresi, belirsiz ve suiistimale açık bir kavram olması sebebiyle eleştiriye açıktır. "Toplu yapının bitimi" ifadesinden anlaşılması gereken toplu yapının tüm unsurlarıyla bitip fiili olarak yaşamın başladığı zaman mı yoksa ilgili idare tarafından bittiğinin tespit ve tescil edildiği zaman mı olduğu düşünülmelidir.

Toplu yapının bitimi ifadesinin İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde projeye uygun olarak inşaatın tam anlamıyla bitmesi ve yapı kullanım izin belgesinin yapının tamamı için alınmış olması anlamına geldiği ifade edilmektedir. (Tuzcuoğlu, 2013 : 2704)

Fakat Yargıtay, ilgili idare tarafından yapı kullanım izin belgesinin düzenlenme tarihinin toplu yapının bitimi olarak kabul edilip edilmeyeceği konusunda eski tarihli içtihatlarında yapı kullanım izin belgesi düzenlenmesi ile toplu yapının bittiği kanaatinde iken, yeni tarihli bir içtihadında ise bu fikrini değiştirmiş, yapı kullanım izin belgesinin düzenlenme tarihinin kesinlikle eserin teslim tarihi olmayacağı fikrini kabul etmiştir (Turanboy, 1990: 155).

Eğer toplu yapının bitiminden yapının fiilen bitmesi anlaşıyorsa, bu fiili durum kim tarafından ve nasıl tespit edilecektir? Toplu yapının bitimi yapı kullanım izin belgesinin tanzimi olarak kabul edilmesi halinde birkaç ilave sorun ortaya çıkmaktadır. Yapı kullanım izin belgesi yapı müteahhitlerinin birtakım idari, teknik ve mali gereklilikleri yerine getirmelerinin ardından tanzim edilebilmektedir.

Birinci grup belediyeler her bir bağımsız bölüm için ferdi olarak yapı kullanım izni alınmasına müsaade etmektedirler. Bu tür durumlarda toplu yapının ne zaman biteceği ayrı bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. İkinci grup belediyeler yapı kullanım izin belgesini tüm bağımsız bölümler ve ana taşınmaz için toplu olarak ve bir defaya mahsus olarak vermektedir.

Bu çerçevede her iki durumda da yapı müteahhitlerinin yapı kullanım izin belgesinin tanzim edileceği zamanı belirleme konusunda takdir yetkileri olduğu göz önünde bulundurulduğunda, yapı müteahhitlerinin geçici yönetimin görev süresini belirleme konusunda da dolaylı olarak takdir yetkisinin olduğu görülmektedir.

Kat mülkiyeti kanununun sağladığı bu kolaylıklarla “*toplu yapı temsilciler kurulu ile yönetim kurulu için öngörülen tüm hak, görev ve yetkiler, 10 yıl süreyle ‘a bırakılmıştır.*” (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2004) gibi hükümler yönetim planlarına eklenmektedir.

Bunların yanında “*konutların tesliminden itibaren, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre gerekli yönetim organları oluşuncaya kadar konutların yönetim ve işletmesi yapı müteahhidi tarafından tespit edilecek kişiler tarafından yürütülmesine, ayrıca yönetim yetkisini bir veya birkaç gerçek veya tüzel kişiye devredebileceğine*” (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2005) cevaz verdiğine dair satış vaadi sözleşmelerine hükümler eklendiği de gözlemlenmektedir.

Geçici yönetim büyük ölçekli yapılarda günlük hayatın bir an önce başlaması ve ardından da devamı için gerekli ve yerinde bir düzenlemedir. Fakat geçici yönetim kat maliklerinin çoğunluğunun ikamete başlamasıyla anlamını, önem ve değerini yitirmekte, kat malikleri açısından gereksiz bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun genel sistematığı kat maliklerinin salt çoğunluğuna yöneticiyi belirleme hakkı vermişken, kat mülkiyeti kanunu geçici yönetimin ancak beşte dört çoğunlukla değiştirebileceği ilkesini benimsemiştir. Beşte dört çoğunluğu sağlamanın güçlüğüne bilincinde olan geçici yöneticiler ise kat maliklerinin talep ve isteklerine duyarsız kalabilmektedirler. (Kamu Denetçiliği Kurumu, 2014) Bu konuda yapılan kısıtlı alan araştırmaları da bu hususu doğrulamaktadır (Karasu & Gültekin, 2012: 397).

Birçok iş kolunun ortak üretimi olarak ortaya çıkan yapıların müteahhitleri ile kat malikleri arasında bir menfaat çatışması olması kuvvetle muhtemeldir. Bu menfaat çatışmasının hak eksenli bir düzlemde ilerlemesi için “silahların eşitliği” ilkesi çerçevesinde anagayrimenkulün yönetiminin en azından yapı müteahhidinden bağımsız kişilerce yürütülmesi oldukça önemlidir.

Yukarıda ifade edilen sorunların çözülebilmesi için 648 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 73. maddesine aşağıdaki fıkranın eklenmesi düşünülebilir.

-fakat toplu yapının tamamında, bağımsız bölümlerde en az üçte iki kat maliki yasal olarak ikamet ediyorsa, bir kat malikinin İlçe Nüfus Müdürlüğü’nden talebi üzerine bu yönde düzlenecek belgenin, ilgili kat malikince noter aracılığıyla geçici yönetime bildirilmesinden sonraki 45. günde, geçici yönetimin tüm yetkileri sona erer ve aynı günde noter tebligatında belirtilen yer ve saatte yeni yönetimin seçilmesi için olağanüstü toplantı çağrısı yapılmış sayılır.

Yönetim planının müstakbel kat maliklerinin haklarına zarar verecek nitelikte düzenlenmesini engelleyecek en akla yatkın çözüm bir “ön denetim” sistemi kurulmasıdır. Çünkü yukarıda ifade edildiği gibi yönetim planına geçici yönetim ile ilgili birtakım hukuka aykırı hükümler eklenebilmektedir.

Bu ön denetim sistemine tüm yapıların değil belli büyüklükteki yapıların dahil edilmesi daha anlamlı olabilir. Çünkü bağımsız bölüm sayısı azaldıkça ortak yerler ve ortak giderlerin niteliği üzerinde uzlaşma sağlanması ihtimali yükselmektedir.

Diğer önemli olan husus ise bu ön denetimi kimin yapacağıdır. İlk akla tapu idareleri gelebilir fakat özellikle toplu yapıların inşa edildiği bölgelerde görevli tapu idarelerinin görev yoğunluğu buna müsaade etmeyebilir. Bunun yanında kanunda olmasına rağmen bazı hak ve yetkilerin tapu daireleri sayesinde asla kullanılamayacağı haller olduğu, kanunun apaçık hükümlerine rağmen kanundan doğan ve sözleşme taraflarının anlaşması gerekmeksizin ifa edilecek bazı konuların tapu dairelerinde metni okuyarak buna ilişkin hüküm arayanlar, tarafların birlikte tapuya gelmesini zorlayanlar sıklıkla yaşanan olumsuzluklar (Özmen, 2012: 42,43) olduğu eleştiri de göz önünde bulundurulduğunda ön denetimin bir

yargı organınca yapılması daha akla yatkın gözükmemektedir. Fakat yargı organının iş yükünün azaltılmasına yönelik genel toplumsal beklenti ve kamu politikasına uyumlu bir ara formül daha uygulanabilir nitelikte olacaktır.

Yukarıda ifade edilen sorunların çözülebilmesi için 648 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesine aşağıdaki fıkranın eklenmesi düşünülebilir.

-Bağımsız bölüm sayısı otuzdan fazla olan yapılar, toplu yapılar ve kanuni zorunluluk gereği merkezi ısıtma sistemine sahip yapılar için kat maliklerince veya kat irtifakı sahiplerince imzalanan ilk yönetim planı tapu idaresine teslim edilemeden önce, sulh hukuk hakimine teslim edilir. Sulh hukuk hakimi yönetim planını en geç 10 (on) gün inceleyip görüşlerini bildirmek üzere arabulucuya gönderir.

Arabulucu yönetim planını Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygunluğu açısından inceler ve raporunu hazırlar. Arabulucunun raporu yönetim planının uygunluğu yönündeyse, ilgili rapor yönetim planı ile birlikte tapu idaresine teslim edilir.

Arabulucunun raporu yönetim planında düzeltme öngörüyorsa, kat maliki bu düzeltmeleri yaparak, sulh hukuk mahkemesi kanalı ile arabulucuya gönderir. Arabulucu düzeltmeleri kontrol ederek uygunluk raporunu düzenler, her iki ilgili rapor yönetim planı ile birlikte tapu idaresine teslim edilir.

Kat maliki arabulucunun düzeltmelerini kabul etmek istemezse, sulh hukuk hakiminden bu konuda bir karar vermesini ister. Sulh hukuk hakimi arabulucunun düzeltmelerini aynen kabul edebilir, değiştirerek kabul edebilir veya tamamen reddederek yönetim planının uygunluğuna karar verilebilir. Sulh hukuk hakimince verilecek karar, gereği kat malikince yapıldıktan sonra yönetim planı ile birlikte tapu idaresine teslim edilir.

Yapı müteahhitlerinin kat maliklerinden maddi ve manevi olarak üstün olduğu satış öncesinde süreçte, anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili geleceğe dönük bir takım sözleşme ve vekaletnameler düzenlendiği yukarıda ifade edilmiştir. Bu sorunun çözülebilmesi için 648 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31. maddesine aşağıdaki fıkranın eklenmesi düşünülebilir.

-Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmadan önce, Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde düzenlenecek olan olağan ve olağanüstü kat malikleri toplantılarında kat maliklerinin oy hakkının devredildiğine ya da belirli kişilerin yönetici olmasına cevaz verildiğine dair yapılan her türlü sözleşme veya vekaletname, kat maliklerinin bu sözleşmeleri ve vekaletnameleri tek taraflı olarak feshettiklerine dair kat malikleri kurulu divan başkanlığına verilen dilekçe sonucunda tüm sonuçları ile birlikte sona ermiş sayılır.

4. KAT MALİKLERİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN AYIPLI İFASINDAN KORUNMA HAKKINI ZEDELEYEN HÜKÜMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Bu başlık altında kat maliklerinin bağımsız bölümlerindeki ayıplı ifalar değil anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerleri olan ortak yerlerindeki ayıplı ifalar tartışma konusu edilmiştir. Çünkü kat malikleri, mülkiyetleri altında olan bağımsız bölümler ile ilgili ayıplı ifanın giderilmesini bireysel ve bağımsız olarak yapı müteahhidinden talep edebilir fakat anagayrimenkulün ortak yerlerindeki ayıplı ifanın tespiti ve giderilmesinin takibi yöneticinin sorumluluğundadır.

Bir yapı ve özelinde de bir konutun üretilmesinde kalıp, demir, beton, tuğla, su tesisatı, sıva, şap, boya, badana, fayans, pencere, elektrik, doğalgaz tesisatı, asansör, kapı vb. malzemesi ve işçiliği gibi alt sektörlerle ilişkin çok farklı uzmanlık alanları bir araya gelmektedir. Nihai tüketiciler ise bu unsurları bir araya getiren yapı müteahhidine bir bedel ödeyerek konutların maliki olmaktadır. Çoğu zaman yapı müteahhitleri yukarıda sayılan iş kollarının hiçbirini doğrudan üstlenmemekle birlikte süreci organize ederek risk sorumluluğunu almaktadırlar.

Konut üretimi birçok iş kolunun ortak çalışması sonucu ortaya çıkması sebebiyle ayıplı ifa konularının oluşması doğal bir durum olarak değerlendirilmelidir. Ancak buradaki temel sorun ayıplı imalatların düzeltilmesi gereken inşaat firmasına ulaşamaması veya ilgilenmemesi ve akabinde sorunun yargıya intikal etmesidir. (Bayraktar & Bayraktar, 2017: 47) Yargıya intikal eden anlaşmazlıklar dikkate alındığında sözleşmelerin daha çok müteahhitler tarafından ihlal edildiği görülmektedir. (Uğur, Baykan, & Güneş, 2017: 123)

Yönetim planı marifetiyle kendisini ve kendisine yakın gerçek ve tüzel kişileri geçici yönetici olarak tespit eden yapı müteahhidi ayıplı maldan sorumlu olduğu ilk beş yıllık süreçte, ayıplı ifadan kaynaklı sorunların çözümünü kendi bütçesinden değil yönetimin bütçesinden karşılayabilecektir. Örneğin binanın ortak yerlerinden olan çatısında bir akıntı olması durumunda veya yine ortak yerlerinden olan asansörde bir arıza gerçekleşmesi durumunda, kural olarak, ilk beş yıllık süreçte bu ayıplı ifadan yapı müteahhidi sorumlu olması gerekirken, kendisi ve kendisine yakın geçici yöneticilerin süreci ilerletmesinin verdiği yardım ve kolaylıklı bu tip maliyetleri, yönetim bütçesinden karşılayarak dolaylı olarak kat maliklerine yansıtabilecektir. Halbuki bu tür anagayrimenkuller yapı müteahhidi ile illiyet bağı olmayan üçüncü kişilerce yönetilmiş olsaydı, bu tür aksaklıkların giderilmesi yönetici tarafından yapı müteahhidinden talep edilecek, karşılanmadığı takdirde dava açma hakkı kullanılabilecekti.

Yukarıda ifade edilen sorunların çözülebilmesi için 648 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 73. maddesine aşağıdaki fıkranın eklenmesi düşünülebilir.

“İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin ayıplı ifası halinde sorumlu olduğu beş yıllık süre, toplu yapılarda ortak yerler bakımından, geçici yönetimin görev süresinin bitiminden başlamak suretiyle uygulanır.

SONUÇ

Toplu yapılar, kentleşmenin doğal bir sonucu olup gün geçtikçe hayatımızda daha fazla yer almaktadırlar. Toplu yapıların büyüklüğünün artması, buralardaki ortak ihtiyaçların nitelik ve niceliğinin artmasına yol açmakta ve bu durum da daha geniş yelpazeli bir anagayrimenkul yönetimi perspektifinin ortaya konmasını zorunlu kılmaktadır.

Kanun koyucunun gerçekleştirdiği düzenlemelerin, zaman içerisinde uygulanması ile hedeflenen amaçları gerçekleştirip gerçekleştirmediği anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun toplu yapılarda günlük hayatın sağlıklı bir şekilde bir an önce başlaması ve devamı için düzenlediği “geçici yönetim” kurumunun uygulaması kat maliklerinin anagayrimenkulü yönetme hakkını ve yapı müteahhidinin anagayrimenkulün ortak yerlerindeki ayıplı ifasından korunma hakkını zedeleyecek niteliktedir. Zaman içerisinde yargı organlarına ve Kamu Denetçiliği Kurumu'na yansıyan uyuşmazlıklar yapı müteahhitlerinin bu sonuçları doğurabilecek eğilimlerde olduğunu göstermiştir.

Yerleşme süreci çok boyutu olan bir kavram olup (Arslan, 2018:2870), ufak birer mahalle veya köy haline dönüşen toplu yapıların yönetiminde, yerleşme perspektifinin öncelenmemesi, demokratik

esas ve usullerin takip edilmemesi gibi bir durum düşünülemez. İstisnai bir usül olarak sınırlı bir zaman dilimi için haklı gerekçelerle öngörülmüş olan geçici yönetim, kat malikleri ile menfaat çatışması içinde olması muhtemel olan yapı müteahhitleri tarafından amacı dışında kullanılmasına imkân sağlayan düzenlemeleri daha hak eksenli bir odağa yaklaştıracak şekilde dikkate almalıdır.

Bu çerçevede yönetim planları için yarı- yargısal nitelikli bir ön denetim mekanizmasının kurulması, geçici yönetimden ayrılmanın daha somut ve daha kolay uygulanabilir olması, kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetim hakkına yönelik iradelerini engelleyen sözleşme hükümlerden caymanın kolaylaştırılması, yapı müteahhidinin anagayrimenkulün ortak yerlerindeki ayıplı ifasından kaynaklı sorumluluğunun başlangıcının geçici yönetiminin bitiş süresi olarak belirlenmesi gibi konular değerlendirilmelidir.

KAYNAKÇA

- Arslan, E. (2018). İngiltere’de Yerelleşme Politikaları ve Yerel Yönetimler. *İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi*, 7(4), 2868-2884.
- Bayraktar, D., & Bayraktar, E. A. (2017). Türkiye’de Yapı Müteahhitliği Tanımının Yasal Bir Çerçeve Tartışılması. *Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 4(2), 41-49.
- Bozkurt, C. (2010). *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çeliker, G. (2012). *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çevik, S. Ö. (2010). *Toplu Yapılarda Yönetim*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Durak, Y. (2015). Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(3), 207-252.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (2018). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Mayıs 2018*. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortak. Derneği. (2015). *Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği 2015 Yılı Faaliyet Raporu*. İstanbul: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği.
- Güler, F. (2019, Haziran). Merkezi Isıtma Sistemlerinin Uygulanmasında Yaşanan Sorunların Kat Mülkiyeti Hukuku Açısından Sonuçları . *Yönetim, Ekonomi, Edebiyat, İslami ve Politik Bilimler Dergisi*(4), 48-64.
- Gürses, F. (2015). Yerel Demokrasi ve Siyasal Katılım: Kent Konseyleri Üzerine Ampirik Bir Araştırma. *PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 11(2), 49-68.
- Kamu Denetçiliği Kurumu, 2014/2765 (Kamu Denetçiliği Kurumu 0 12, 2014).
- Karakurt Tosun, E. (2019). Yasal Düzenlemeler Ve Ekonomik Göstergelerden Hareketle Türkiye’de Yabancılar Bağımsız Bölüm Satışlarının Analizi. *Tesam Akademi Dergisi*, 6(2), 67-100.
- Karakurt Tosun, E. (2018). Kentleşme, Güven, Dayanışma Kavramları Bağlamında Sosyal Sermaye ve Mülkiyet Geleneğinin Analizi. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 27(3), 27-44.
- Karasu, M. A., & Gültekin, N. (2012). Toplu Konut İdaresi Konutlarının Müşteri Memnuniyeti Açısından Değerlendirilmesi:Şanlıurfa İlinde Bir Uygulama. *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 23(2), 383-404.
- Mecek, M., & Uyar, A. (2016). Kent Bilincinin Oluşturulması İle Hizmet Pazarlaması Aracı Olarak Beyaz Masa Uygulaması Ve Hukuki Yapısı: Afyonkarahisar Belediyesi Örneği. *PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 12(Özel Sayı), 143-157.
- Özcan, Z. (2018). İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası . *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 0(11), 317-339.
- Özmen, E. S. (2012). Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler. *İstanbul Barosu Dergisi*, 86(4), 42-54.

- Öztrak, İ. (1967). Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 22(3), 113-136.
- Saruhan, N. Ö. (2007). *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Turanboy, A. (1990). Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatdaki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 41(1), 151-189.
- Tuzcuoğlu, T. (2013). Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi. *Journal Of Yaşar University*, 8(Özel), 2673-2706.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonu . (2007). *Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonunun 04/10/2007 tarih ve Esas No:1/332 Karar no: 3 Sayılı Raporu*. Ankara: Türkiye Büyük Millet Meclisi Tutanak Dergisi 23 .Dönem 2. Yasama Yılı Cilt 4 19. Birleşim 13 Kasım 2007.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulu. (2007). *Türkiye Büyük Millet Meclisi Tutanak Dergisi* 23. Dönem 2. Yasama Yılı Cilt 4 20. Birleşim 14 Kasım 2007. Ankara: Türkiye Büyük Millet Meclisi.
- Uğur, L. O., Baykan, U. N., & Güneş, A. (2017). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşme Risk Analizi Yaklaşımları. *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 5, 122-137.
- Uysal, Y., & Atmaca, Y. (2018). Türkiye'deki Merkezi ve Yerel Yönetim İlişkilerinin Yönetişim Modeli Çerçevesinde Değerlendirilmesi. *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, 1(3), 411-424.
- Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, Esas No: 1999/ 6211 Karar No: 1999 / 7670 (Yargıtay 18.Hukuk Dairesi 6 14, 1999).
- Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, Esas No: 2004/9157 Karar No: 2004/9403 (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 9 20, 2004).
- Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, Esas No: 2005/1913 Karar No: 2005/2338 (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2005).
- Yargıtay 5.Hukuk Dairesi , Esas No: 1980/ 3807 KararNo: 1980 / 4380 (Yargıtay 5.Hukuk Dairesi 12 31, 1980).