



İSTANBUL BAROSU DERGİSİ

- AB İle Üye Devletler Arasında Yetki Paylaşımı
Prof. Dr. Ünal TEKİNALP
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi
Prof. Dr. E. Sâba ÖZMEN
Öğr. Gör. Hafize ERDEN
- 4483 Sayı Ve 2.12.1999 Tarihli "Memurlar Ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanun"un Değerlendirilmesi
Yrd. Doç. Hamide ZAFER
- "Türk Uluslararası Gemi Sicili" Denizciliğimiz mi Yoksa Armatörler mi Kurtarılmak İstiyor?
Dr. Selim ATAERGIN
- The Earthquake Of Kocaeli And Its Civil La Implications - Seen From Abroad
Kocaeli Depremi Ve Yurtdışından Görüldüğü Şekli İle Bunun Medeni Hukuk Uygulamaları
Av. Barbara KOB
- Anonim Ortaklıkta Azınlık Haklarının Korunması Açısından Özel Denetçi Tayini
Stj. Av. Mehmet Sait GÜNEL
- Sonra Düzgün Soybağının Çökertilmesi: Soybağının Düzeltilmesine Karşı Çıkma
Ömer Uğur GENÇCAN
- Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları İle İşletme - Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir
Erdoğan GÖKÇE (Fatih Emekli Hukuk Hâkimi)
- AB İnsan Hakları Şartı Taslağı Komisyon Başkanlığına Sunuldu
Av. Turgan ARINIR
- İdari Yargıda "Müdahilin" Temyiz Hakkı
Kahraman BERK
- MAHKEME KARARLARI

ARALIK

2000

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE, BAZI MADDELERİNİN YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASINA VE KANUNA TOPLU YAPI İLE İLGİLİ MADDELER EKLENMESİNE DAİR KANUN TASARISININ DEĞERLENDİRMESİ

*Prof. Dr. E. Sâba ÖZMEN
Öğr. Gör. Hafize ERDEN^(1), 2)*

Günümüzdeki ihtiyaçlar çerçevesinde uygulamada görülen yapılaşmalar nedeniyle artık doğan uyumsuzluklara yeterince çözüm getiremeyen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun'da değişiklik yapmak amacıyla, Adalet Bakanlığınca hazırlanan, halen TBMM Adalet Komisyonu gündeminde bulunan tasarı bu incelemenin konusunu oluşturmakta olup 16.10.2000 tarihinde Adalet Bakanlığı Kanunlar ve Kararlar Dairesi Genel Müdürlüğünün takdirlerine sunulmuştur.

Birinci bölümde, yapılmak istenen düzenlemeleri yeterince ifade edemeyen veya getirdiği düzenleme ile karışıklığa meydan verecek tasarı maddeleri yerine, amacı yerine getirmeye ve genel eşya hukuku ilkelerine daha uygun olduğunu düşündüğümüz hükümler önerilmiş, yerinde görülen düzenlemelerin yerindelik gerekçeleri belirtilmekte yetinilmiştir. Tasarı hükümlerinin irdelemesinde, öncelikle tasarının her bir madde hükmü bold yazı karakteri ile verilmiştir. Madde üzerine yapılan inceleme ve eleştiriler, bu eleştirilerin gerekçeleri ve önerimiz belirtildikten sonra bold ve italik yazı karakteri ile önerimiz sonucu yapılması gereken düzenleme belirtilmiştir.

İkinci bölümde, önerilerimiz doğrultusunda yapılmak istenilecek değişikliklerin kolaylaştırılması amacıyla, tasarı yeniden kaleme alınmış ve üçüncü bölümde ise, önerilerimiz benimsenirse, tasarı gerekçelerinde yapılması gerektiğini düşündüğümüz değişiklikler belirtilmiştir.

(1) Kocaeli Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Öğretim Elemanları.

(2) Bu inceleme metni, 16.10.2000 tarihinde Adalet Bakanlığı Kanunlar Dairesi Genel Müdürlüğüne sunulan metnin aynısıdır.

Maddelerde önerdiğimiz değişikliğin nelerden ibaret olduğunun herhangi bir yanılgıya yer vermeksizin anlaşılabilmesi amacıyla, önerilerimiz bold ve italik yazı karakteri ile verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

Madde 1- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 10. Maddesinin 3. fıkrasına aşağıdaki cümle ile 6. Fıkra eklenmiştir.

“Bir yapının, otel, işyeri gibi, iktisadi açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arzeden birden çok katı veya bölümü de, tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.”

Gelirlerinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine “bağımsız bölümlerin kütük sayfa numarası” yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.”

Değişikliğin birinci fıkrası ile ekonomik açıdan veya kullanma açısından bütünlük arzeden birden çok kat veya bölüm için aynı katta ve bitişik olma koşulu aranmaksızın, tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilme olanağı getirilmiştir. Daha önce yalnızca dikey kat mülkiyetinde, tek anagayrimenkul parseli-tek bloktan (ana yapı) oluşan yapılanmada, birden çok katlı yapının aynı katta ve birbirine bitişik bağımsız bölümlerin tek bağımsız bölüm haline getirilmesine imkan tanınmaktadır. Fakat 1965 yılından beri değişen ekonomik koşullar, hükmü anlamsız bir kısıtlama getirir duruma getirmiştir. Çünkü yüksek yapıların, yalnızca aynı katı değil, birden çok katı kapsayan ekonomik bütünlük taşıyan bağımsız bölüm yaratma ihtiyaçları doğmuştur. Örneğin iş merkezi gökdelenlerin içinde, birden çok katı kapsayan otel yapılanmalarının tek bağımsız bölümde toplanması arzulanmıştır.

Ayrıca 1983 yılında, 2814 sayılı yasa değişikliği ile aynı parsel üzerinde birden çok yapının zeminde dağılmasına imkân tanınınca, yatay (yaygın alanda) kat mülkiyeti adı verilen uygulamalarda da iktisadi bütünlük veya kullanma açısından bölümlerin zeminde dağılsa da, tek bağımsız bölüm altında hukuki bütünlüğe kavuşturulması da istenmektedir. Örneğin yatay kat mülkiyetinde bir sitede, turistik tesisler adı altında, yan yana restoran kafe, bar ve disko gibi bölümlerin vaziyet planında gösterilerek ve bu bütünlüğe ait değerler arsa payına yansıtılmasıyla, turistik tesis adı altında bağımsız bölüm yaratılması mümkün olacaktır. Bu açıdan kanun tasarısı hiçbir hukuki sakınca taşımamaktadır. Çünkü vaziyet planında gösterilmekle, eşya hukukuna hakim muayyenlik ilkesinin gereği yerine getirildiği gibi, arsa payının bu birleşmenin sonucuna göre düzenlenmesi ile de bağımsız bölüm malikinin, aynı hak yükümlüsü olarak ve diğer kat maliklerinin karşılıklı menfaatleri korunmuş olmaktadır.

Hükmün ikinci fıkrasının getirdiği “Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine “bağımsız bölümlerin kütük sayfa numarası” yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir”, şeklindeki öneri, yasallaştığı takdirde, pratik bir ihtiyacı gidermiş olacaktır. Tapu Sicil Tüzüğü 26. Maddenin 1. fıkrası ile “sosyal tesis, ticari mahal yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortak kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa faydalanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır” şeklinde aynı ihtiyacı gideren bir düzenleme mevzuatımızda mevcut olmasına rağmen, olası tüzük-kanun (KMK) çatışması itirazlarına kanuni düzenleme ile son verilmiş olacaktır.

Hüküm önerisine göre, eşya hukuku öğretisinde bilinmekte olan eşya ya bağlı mülkiyet uygulaması, bu konuda da geçerli kılınmıştır. Buna göre kat mülkiyetinde bazı yerlerde, ortak yer ve tesis olarak kat maliklerine 16. Madde anlamında yararlanma hakkı tanınmasına rağmen, statüsünde bir çok hukuki sorun taşımakta idi. Bu yere iş yeri açma belgesi verilmesi, sitenin giderlerinden ayrıca enerji bağlanması ve bunlara dayanarak işletmek amacıyla kiralama işlemlerine konu yapılması KMK 4. Madde hükmünce belirtilmiş ortak yer statüsü ile mümkün olmamakta idi. Müstakil bağımsız bölüm olarak yaratmakla birlikte, malik hanesine o andaki kat maliklerinin adının yazılması, daha sonra bu kat maliklerinin değişmesi halinde bir dizi yeni işlem gerektirmekte idi.

Hüküm önerisi ile, bu tür eşyaya bağlı mülkiyete konu bağımsız bölümlerin mülkiyet hakkına bağlanmaktadır. Ayrıca, bu şekilde bir bağımsız bölümün varlığı halinde, bu bağımsız bölümün mülkiyet sütununda yazılı (yararlandırılması düşünülen) her bağımsız bölüm beyanlar hanesine düşülen kayıtlarla bilgilendirilmek istenmiştir. Bu hükümler pratik yarar sağlayacaktır. Hele bu tasarının toplu yapı düzenlemesi ile bir değişikliğe vücut vereceği de düşünülecek olursa, hükmün yarar sağlayacağı en büyük alan bu yapılanma olacaktır.

Diğer yönden tüzüğün örnekleme getiren hükmü (TSN m. 26), kat mülkiyetinin diğer hükümlerinde alışık olduğumuz bir biçimdir. Bu nedenle örneklerin öneri hükmüne de taşınması yararlı olacaktır. Özellikle KMK'nın kat mülkiyeti kurulacak yapının kâgir olması hükmü karşısında, uygulamada görülen ve tereddüt uyandıran bazı bağımsız bölüm örneklerinin de böylece geçerlilik kazanarak kanun hükmü ile hayatiyet kazanması sağlanmış olur. Örneğin, hepimizin bildiği gibi tenis kortu, yüzme havuzu gibi yerler, ortak yer ve tesis halinde bırakılabileceği gibi, bu tür yerlerin bir işletme maliyetinin olduğu gerçeği göz önüne alındığında, arsa payı ayrılarak bir işletmeciyeye bağımsız bölüm olarak satılması yanında, hemen daima bir işletmeciyeye verilerek ticari mahal haline getirilmek arzusu doğmaktadır. İşte biraz önce de belirttiğimiz gibi, eşyaya bağlı mülkiyet konusu yapılarak, işletmeciyeye

kiraya verilmekle, bu tür ortak yerlerin gelirinin kat maliklerine özgülenmesi de, mümkün hale getirilmiş olacaktır.

Ancak görüşümüzce, toplu yapılar için KMK m. 67 hükmü yaratılarak, düzenleniş biçimi itibariyle, eşyaya bağlı mülkiyet hali toplu yapılar için kat mülkiyetine konu parseller dışında kalan (taşınmaz mal olarak kat mülkiyetine konu iki parselin, yeşil saha ilan edilen bir diğer üçüncü parseli satın alarak spor alanı olarak kullanmak istemeleri olayında olduğu gibi. Oysa bir bağımsız bölüm, başka bir parselde kurulu toplu yapının ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş olabilir. İşte, KMK'nın 10. Madde 3. Fıkrasına tasarı 1. Madde ile eklenen hüküm ve 67. Madde irdelendiğinde, 10/3 dikey kat mülkiyetine bağlı yapılanmada ana yapıdaki bağımsız bölümlerin, kat mülkiyetine konu olmayan bir başka parselden bu fıkrada belirtilen amaçla yararlanmasını (yalnızca bağımsız bölümlerin arasındaki yapılanma düzenlenerek) öngörmemekte, 67. Madde ise toplu yapı kapsamındaki parsellerdeki bağımsız bölümlerin, herhangi bir parsel üzerindeki bağımsız bölümden eşyaya bağlı mülkiyet hükümlerince yararlanmasını öngörmemektedir.

Yukarıda andığımız; tapu sicil tüzüğü'nün 26/1 fıkra hükmünde yer alan düzenlemeye dikkat edilecek olursa, tek bir fıkra hükmü ile sorun çözümlenmiş olup, halen yürürlükte olan bu hükme göre benzer işlemler yapılmaktadır. Bu nedenle, 10/3 hükmünün **"... veya taşınmazların... yararlanan... veya tüm bağımsız bölümler yararlanıyorsa ada ve parsel numarası..."** şeklinde değiştirilmesi uygun olacaktır. Böylece bir parselde bir ana yapıdan ibaret toplu yapı dışındaki kat mülkiyeti yapılanmasında -ki buna biz dikey kat mülkiyeti diyoruz- ana yapıda yer alan bağımsız bölümlerin başka bir parselden gerek kat mülkiyetinin kuruluş sırasında, gerekse sonradan iktisap sonucu gelirinden yararlanma veya ortak kullanma amaçlı tahsisi uygulamaları da hükme bağlanmış olacaktır.

Bu açıklamalarımız çerçevesinde anılan hükmün son fıkrasının **"Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen "bağımsız bölümlerin veya taşınmazların malik hanesine, yararlanan "bağımsız bölümlerin, kütük sayfa numarası" veya tüm bağımsız bölümler yararlanıyorsa" ada ve parsel numarası yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir"** şeklinde yeniden kaleme alınması uygun olacaktır.

Madde 2- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 11. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 11- Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu konuda aksine hüküm olmadıkça tescille ilgili genel hükümler kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğünde, müstakbel her bağımsız bölüm için açılacak müstakil bir sayfaya tescil olunur.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil olunur.”

Bu hükmün tapu kadastro genel müdürlüğünün, devam eden, kat irtifakına sayfa açılması uygulamasını kanuna taşımaktan öte bir anlamı yoktur. Bu konuda genel müdürlüğün kanuna aykırı bir uygulama yaptığı da söylenemez. Bilindiği gibi ZGB Art. 655’de yapılan 1963 değişikliği ile taşınmaz müşterek payları, taşınmaz sayılmıştır. Türk hukukuna bu değişiklik yansıtılmamışsa da, taşınmazdaki müşterek mülkiyet payları, taşınmazmış gibi işlem görmektedir. Bu nedenle, hüküm yokluğuna rağmen, tapu uygulaması ile mevcut eşya hukuku prensipleri zedelenmemiştir. Öneri hüküm konuyu açıklığa kavuşturduğu gibi, bir çok pratik yararı da kanuni temele dayandırmış olacaktır. Örneğin projeye dayalı konut ve işyeri satışlarında uygulamaya hız verilerek, tapu kütüğüne sadelik getirilecek; aynı parselde binlerce bağımsız bölüm bulunan projelerde arazinin irtifak hakları sütununa binlerce tescil yapılmaktan ve iskan ruhsatı alınmasında ki gecikmeler de düşünülecek olursa, kat irtifakı kurulmasından sonra oluşacak devirlerle uygulamada bilinen hisse yanlışlıklarının da önüne geçilmiş olacaktır. Ayrıca kat irtifakına bağlı devre mülk hakkı (57 vd.) kurulması halinde yine tapu kütüğü sadeleşmiş olarak gerçekleşecektir.

Bu açıklamalar sonrasında, hükmün 2. Fıkrasının, karışıklığa ve yanlış anlamalara neden olacak ifadesinin **“Kat irtifakı, Kat Mülkiyeti Kütüğünde, her bağımsız bölüm için açılacak sayfaya, niteliği belirtilerek tescil olunur”** şeklinde yeniden kaleme alınmasının yararlı olacağı kanısındayız.

Madde 3- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13. Maddesinin 3. Fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, Tapu Sicil Tüzüğü’nün “taksim halinde kayıtların nakli”ne ilişkin hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkul mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkul leh ve aleyhine tescil edilecek irtifak hakları da anagayrimenkul sayfasına tescil edilir.”

Buna göre KMK 13. Madde 3. Fıkrası, irtifak haklarının hukuki niteliğine bağlı olarak, yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile irtifak hakkı, anagayrimenkul parselinin tümünü ilgilendirmekle birlikte (gerek irtifak hakkı objesi olarak gerekse eşyaya bağlı irtifaklarda hakim gayrimenkul sıfatıyla), bağımsız bölümleri ilgilendirmemesi durumunda, sadece anagayrimenkul parselini kayıtlayacaktır. Böylece eskiden olduğu gibi, irtifakın tüm bağımsız bölümlerin irtifak sütununa yazılmasındaki anlamsızlıkla beraber, bağımsız bölümlere bağlı olarak kurulacak irtifaklarla (aslında hiç ilgisi olmamasına rağmen)

men) sıra ilişkisine giriyor izlenimi vermesinin yarattığı karışıklık da giderilmiş olacaktır.

Bu hükme ilişkin öneri gerekçesinin ifadesi ile anagayrimenkul kütük sayfasının kapatılıp kapatılmadığı netlikle anlaşılammakta, kapatılan sayfanın esas alınacağı yolundaki ifade karışıklık yaratmaktadır. Yukarıda eksiklik olarak gördüğümüz yönü ile KMK mevcut 13. Madde 2. fıkrası emredici ifadesiyle Tapu Müdürlüklerinin anagayrimenkul kütük sayfasının kapatılacağını buyurmaktadır. Bu tasarı ile arzulananın, anagayrimenkul kütük sayfasının kapatılmaması olduğunu tasarının (KMK 13. Maddesinin 3. Fıkrasına değişiklik öneren) 3. Maddesinin son cümlesinin “... **Anagayrimenkul mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkul leh ve aleyhine tescil edilecek irtifak hakları da anagayrimenkul sayfasına tescil edilir.**” şeklindeki ifadesinden anlamaktayız.

Ancak bu hükmün yerindeliğine rağmen, KMK 13. Madde 3. Fıkrasındaki “kapatılan” tabiri kaldırılarak, değişiklik önerisi bu yönde anlamlandırılmışken, KMK’nın mevcut 13. Madde 2. Fıkra hükmünde, anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasının kapatılacağına ilişkin hükmün değiştirilmemesi çelişki yaratacaktır.

Bu konuda tasarının 8. Maddesine, KMK 13. Madde 2. Fıkrasındaki “(Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak sayfa kapatılır” hükmünün yerine, “... **(Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılır**” önerisi getirilmelidir. Böylece kat mülkiyeti sistemimizin bağımsız bölümlere sayfa açtığı ve arsa payı adı altında bildiğimiz anagayrimenkul parselindeki müşterek mülkiyet paylarının anagayrimenkul arsası üzerinde geçerli olduğu düşünülecek olursa, kütüğü kapatmamanın hukuki bir sakıncası olmayacaktır. Bu durumda KMK 13. Madde 2. Fıkra’da mevcut anagayrimenkul kütüğünün mülkiyet hanesine yazılan, mülkiyetin kat mülkiyetine çevrildiği ibaresi böylece bu mülkiyet sütununu ifade eden gayrimenkulün arazisinin arsa payı oranında kendisine kat mülkiyeti kütüğünde sayfa açılan kat maliklerine ait olduğunu da, hukuki nitelik gereği ifade etmiş olacaktır.

Bu yapılamıyorsa, “**anagayrimenkul sayfası, irtifak haklarına bağlı işlemler dışında kalan işlemlere kapatılır**” gibi bir ifade ile konunun açıklığa kavuşturulması yararlı olacaktır.

Tasarının 3. Maddesi bu şekilde değiştirilmekle birlikte, madde gerekçeleri bölümündeki 3. Maddenin son cümlesindeki “... anagayrimenkulün kapatılan sayfasının ...” ibaresinin de “... **anagayrimenkulün daha önce kapatılan sayfasının kapatılmayarak irtifaklar konusunda işleme esas alınması yoluna gidilmiştir**”, şeklinde düzeltilmesi uygun olacaktır.

Madde 4- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33. Maddesinin 1. Fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat malikleri kurulunca verilen karar aleyhine, kurul toplantısına bizzat veya yetkili temsilci ile katılan ve ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya bir başka sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine baş vurarak, hakimin müdahalesini isteyebilir.”

KMK'nın mevcut hali ile kat malikleri kurulu kararı aleyhine her kat maliki hiçbir koşul aranmaksızın hakimin müdahalesini talep ederek süreye bağlı olmaksızın dava açabilmektedir. Ancak bu dava hakkının, hüküm önerisinde olduğu gibi, yönetime katılma gereğini yerine getirmiş, 32. Madde hükmünce aykırılık sebebinin de belirterek aykırı oy kullanarak kararın tartışılmasını sağlamış olan kat maliklerine tanınması yerindedir. Böylece işletme aidatlarının icrasına karşılık, husumetle açılan gereksiz davalar önlenmiş olacaktır.

Yalnız bu konuda süre getirilmemiş olması da sakınca yaratmaktadır. Benzer bir ilişki olarak Kooperatif Kanunu 53. Maddedeki genel kurul kararlarının iptali davaları için öngörülen bir aylık hak düşürücü sürenin, kat malikleri kurulu kararından sonra olmak üzere aranması yerinde olacaktır. Buna göre KMK 33. Maddesinin 1. Fıkrasını değiştiren öneri Madde 4'e **“Blok Kat Malikleri, Kat malikleri ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, toplantının yapılmasından sonraki bir aylık hak düşürücü süre içinde açılır”** şeklinde bir son cümlenin eklenmesi yerinde olacaktır.

Madde 5- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38. Maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kat malikleri ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici açılan davayı bütün kat maliklerine ve toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.”

Mevcut KMK düzenlemesine göre kat mülkiyetinin tüzel kişilik oluşturamaması; tüm kat maliklerinin -kat mülkiyetinin yönetiminden doğan borçlarda- müteselsil borçlu olamayarak, müşterek borçlu olmaları, yükümlülük ihlallerinde ise arsa payı sahibi müşterek malik sıfatı ile -genel hükümler uyarınca- zorunlu dava arkadaşı olmaları gibi hukuki sonuçlar meydana getirmektedir. Bu durum ise kat mülkiyetinden doğan davalarda, sulh hakimlerinin tam bir tebligat felaketi yaşamasına yol açmaktadır. Örneğin bir parselde 6 bin bağımsız bölüm bulunan kat mülkiyeti topluluğu düşünüldüğünde, bazen bir kişinin 5999 kişiye tebligat yaptırması gerekmekteydi. Her ne ka-

dar Yargıtay, yöneticinin görevine giren konularda, yöneticiye husumet yöneltilecek dava açılabilmesine ilişkin olumlu kararlar vermektedirse de, bu tutum, KMK'nın 35. maddesinde sayılmayan konularda veya (mevcut hüküm sonucu yönetici seçimindeki mevsuf (nitelikli) çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle) yönetici atanamaması halinde, kat maliklerinin birbirine karşı açacakları davalarda, andığımız sorunları çözmemekteydi. Bu açıdan hüküm yerindedir.

Ancak eklenen fıkra, kat malikleri ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalarla sınırlı tutmaktadır. Bu düzenleme sonucunda, bir kat malikinin veya bazı kat maliklerinin, arsa payı nedeniyle zorunlu dava arkadaşı olan diğer kat maliklerine dava açması olasılığı ile kat maliklerinin ortak giderlerinin karşılanması amacıyla yapılan sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda üçüncü kişilerin açacağı davalar Yargıtayın andığımız içtihatlarının kaderine terkedilmiş durumdadır. Bu tür davalar, ancak o parselde ve (şimdiki değişiklik) toplu yapı kapsamındaki parsellerde mevcut bütün bağımsız bölümlerin kat maliklerinin hasım gösterilmesi suretiyle açılabilir. Örneğin üçüncü şahısların kat maliklerinin tümünü ilgilendiren bir yükümlülük ihlaline karşı açacağı davalarda (MK 661 mecra hakkı tanınması gibi) veya yöneticinin yaptığı bir sözleşme sonucu, ortak yer ve tesislere ilişkin masrafları, görevini ihlal ederek, üçüncü şahıslara ödememesi durumunda bu kişinin açacağı icra takibi ve davalarda, tüm kat maliklerinin -davalı sıfatıyla- zorunlu dava arkadaşı olarak hasım gösterilmesi gerekmektedir.

Oysa usul ekonomisi açısından, KMK'dan doğan tüm bağımsız bölümleri ilgilendiren, kat mülkiyeti ilişkisinde tüzel kişilik olmaması sonucu doğan uyuşmazlıklarda yöneticiye husumet yöneltilmesi düzenlemesinin getirilmesi yerinde olacaktır. Bu nedenle hükme, **"arsa payı nedeniyle, kat maliklerinin tümünü ilgilendiren davaların, yöneticiye husumet yöneltilmek suretiyle açılabilmesi"** hükmü eklenmelidir.

Buna göre hüküm **"Kat Malikleri Kurulu ve toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar ile bir kat malikinin diğer tüm kat maliklerine karşı açacağı ve üçüncü şahısların arsa payı nedeniyle tüm kat maliklerine karşı açacağı davalar, kat maliklerini temsilen kat malikleri kurulunca, toplu yapıyı temsilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca seçilen yöneticiye, yalnızca bir bloku ilgilendiren davalarda ise blok yöneticisine husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir."** şeklinde yeniden düzenlenmesi uygun olacaktır.

Bu düzenlemeye paralel olarak, devamındaki cümleler de **"Yönetici açılan davayı bütün kat maliklerine, toplu yapıyı ilgilendiren hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna, sadece bir bloka karşı açılan hallerde ise blok kat maliklerine duyurur. Bu konudaki yargılama giderleri ilgili bölüm ortak giderlerinden karşılanır."** şeklinde yeniden kaleme alınmalıdır.

Madde 6 hükmü ile “KMK’ya dokuzuncu bölüm olarak “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” eklenmiştir. Bu açıdan yıllara dayalı olarak doğan ve şimdiye kadar Yargıtay içtihatları ile hatalı uygulamalara da vücut vererek uygulanmaya çalışılan, toplu yapı sistemi, kanuni düzenlemeye kavuşmuş olacaktır. Bu konuda maddelere ilişkin hukuki görüşümüz aşağıdaki şekildedir.

“A- Kapsam

Madde 66. Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapıların tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parselleri bitişik veya ayrı ayrı olabilir. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı kapsamındaki bütün imar parselini içermedikçe, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

Yapılar tamamlandıça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.”

İlk olarak Kapsam üst başlıklı 66. Maddenin 1. Fıkrasında geçen “bir yerleşim planına göre” tabiri yeni bir terim getirecek niteliktedir. Mevzuatımızda zaten mevcut olan terim vaziyet planıdır. Madde 66. maddenin 2. Fıkrasında “her imar parselinin kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı” belirtilmiş olmakla ve mevcut KMK 12. Madde a bendince her parselin kat mülkiyetinin kuruluşunda aranacak ve toplu yapılar için yeni 68. maddenin düzenlenmesi ile getirilen vaziyet planının varlığı karşısında, bu yeni hükümde de “vaziyet planlarına göre” denmesi yeterlidir. Bunun dışında tanım son derece başarılıdır. Toplu yapı kapsamındaki parsellerin, bitişik olma zorunluluğunun getirilmemiş olması da yerindedir.

Bu hükümde ikinci fıkranın son cümlesi, birinci fıkranın ifadesi karşısında, amacı ifade etmeyen Türkçesi ile tartışılabilir. Gereğinden anladığımız kadarıyla, fıkranın şu şekilde düzenlenmesi uygun görünmektedir: “Toplu yapının birden fazla parsel üzerinde kurulması durumunda kapsamındaki bütün parseller arasında bağlantı kurulmadığı takdirde, toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.”

Ancak hüküm bu şekliyle yasallaştığı takdirde, bu bağlantının nerede kurulacağı konusunda tereddütlerden kurtulmak olası değildir. Tasarının hükümlerinden dolayı olarak sonuç çıkartarak, toplu yapılarla ilgili olarak, verilecek tek bir yönetim planında yer alan irade beyanının “tahsis irade beyanı” olarak toplu yapıyı yaratacağı söylenebilecektir.

Birden çok parselde toplu yapı söz konusu olduğunda, bir ana gayrimenkul parselinde KMK 4. Madde hükmünce ortak yer ve tesis olan fiziki

mekan, eğer toplu yapı kapsamındaki parsellerde yer alan bütün kat maliklerine özgülenmişse, sorun yoktur. Ancak özellikle ikiden çok parseli ilgilendiren toplu yapı uygulamalarında, bir parselde yer alan ortak yer ve tesisin, toplu yapı kapsamındaki tüm parsellerde yer alan kat maliklerine özgülenmesi durumunda (bu ayırımın masrafların düzenlendiği 72. Madde 1. Fıkra'da yapıldığını görüyoruz) ve hatta toplu yapı kapsamı dışında tutulan bir ortak yer bulunması durumunda, bu özgülemeye ilişkin irade beyanının nerede açıklanacağı tasarıda yer almamaktadır.

Yukarıda verdiğimiz bilgi doğrultusunda bu konuda da yönetim planına başvurmadan başka yol yoktur. Ancak yönetim planlarına ilişkin uygulama gözlenecek olursa, yönetim planlarının anılan hususlara dikkat edilerek bilinçli bir şekilde düzenlenmediği, Tapu Müdürlüklerinde ise yönetim planlarının yalnızca imzaları kontrol edilerek içerikleri hakim müdahalesine bırakıldığı görülecektir. Bu eksikliğe rağmen taraflar irade özgürlüğünce, -tasarının yeni hükmüyle artık kapatılmayacak olan- anagayrimenkul kütük sayfalarına gerekli açıklamayı yazdırmak istedikleri takdirde, tapu kütüğüne yazılacak hususların tadadi olarak sayılmış olması karşısında, sonuç alamayacaklardır.

Bu konuda, **toplu yapı bağlantısının, anagayrimenkulün kütük sayfasına bu hususta açıklama yazılması suretiyle kurulması gerektiği yolunda tasarıya hüküm konulmasını** öneriyoruz. Böylece bir parselde yer alan ortak yer ve tesislerin, yalnızca bir bloka veya bulunduğu parseldeki kat maliklerine özgülenmesi durumunda, bu kısıtlama da anagayrimenkulün beyanlar hanesindeki toplu yapı kapsamına ilişkin yazılımdan açıklıkla anlaşılacaktır.

Açıklamalarımız doğrultusunda 66. Maddenin ikinci fıkrasına "**Birden fazla parselde, toplu yapı hükümlerine tabi kat mülkiyeti ilişkisi, parsellerin beyanlar hanesine bağlantılı parsellerin kütük numaraları yazılarak kurulur**" şeklinde bir son cümle eklenmesi gerekmektedir.

Son fıkra hükmü ise daha önce ek üçüncü maddede yer alan, yalnızca bir parselde söz konusu yatay kat mülkiyetine tabi sistemde, belirli nicelik koşuluna bağlanmış, müstakil kat mülkiyetine geçme özelliğini, nicelik sınırlarından arındırarak, bir tek yapı için de mümkün hale getirmiştir. Bu sonuç kat irtifakına bağımsız sayfa açılmasına ilişkin düzenleme getirecek öneri 11. Madde 2. fıkra hükmü ile hiçbir teknik zorluk yaratmayacaktır.

"B- Ortak Yerler

Madde 67- Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin kütük sayfa numarası gösterilmek suretiyle tapu siciline

kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümün ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, hangi parselde veya yapıda bulunurlarsa bulunsunlar, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılırlar.”

Ortak yerler üst başlığını taşıyan hükmün birinci ve ikinci fıkraları yapılarla ilişkin olarak bir ayırım getirmek istemektedir. Buna göre bir anagayrimenkul parselinde yer alan, bağımsız bölüm ve eklenti dışında söz konusu KMK 4. Maddede sayılan veya kapsamındaki diğer parsellerdeki kat maliklerine özgülenmesi ile bağımsız mülkiyet hakkına konu bir arazinin (tasarıda parsel olarak ifade edilmektedir) mülkiyet hanesine toplu yapı kapsamında bu parselden yararlanan diğer parsellerin kütük sayfa numarası yazılmak suretiyle eşyaya bağlı mülkiyet yaratılması düzenlenmek istenmiştir.

Ancak tasarı bu şekliyle yasallaştığı takdirde, eksiklik taşıyacaktır. İlk olarak eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi yaratılması olasılığında, yalnızca tapuya kayıtlı bir arazinin malik hanesine, toplu yapı parsellerine bu parsellerin kütük sayfa numarası yazılması düşünülecek olursa, bir parselde yer alan kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün veya tapu kütüğünde bağımsız bir sayfaya yazılmış müstakil veya daimi bir hakkın, toplu yapı kapsamındaki parsellerdeki kat maliklerine özgülenmesi olasılığı dışta bırakılmış olacaktır.

Diğer yönden bir parselde yer alan fiziki mekanlar olarak, ortak yer ve tesislerin yalnızca içinde yer aldığı parseldeki bir bloka veya blok ayırımı olmaksızın bu parseldeki kat maliklerine ya da toplu yapı kapsamındaki tüm parselleri kapsamaksızın bazı bloklara tahsis yapılması durumunda, bu kısıtlamanın ne şekilde oluşacağı tasarıdan anlaşılmamaktadır.

Önerimizce tasarı 10. Madde 2. fıkrada yapılmasını önerdiğimiz gibi, 67. Madde 1. Fıkradaki malik hanesine yazım yapılacak “parsel” yerine, **taşınmaz**” deyimini kullanılmalı, bunun dışında 3. Fıkra ile getirilecek tahsis kısıtlamaları, bu tasarıyla artık kapatılmayacak olan ilgili anagayrimenkul sayfasına, beyanlar hanesine, yazım ile sağlanmalıdır.

Bu değişiklik yapıldığı takdirde, tasarı 67. Maddenin 1. Fıkrasında bağımsız mülkiyet konusu bir taşınmazın eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi içinde malik hanesine kat mülkiyetine konu parsellerin kütük numarası yazılmak suretiyle o parseldeki tüm bağımsız bölümlerin kat maliklerine taşınmaz malın özgülenmesi sağlanmaktadır. “Parsel” yerine **“taşınmaz”** yazılması önerisi getirilmekle bir parsel dışında (hüküm önerisinin getirmediği ihtimaller olarak) müstakil ve daimi hak ve (en çok uygulama alanı bulacağı) bir parselde yer alan bağımsız bölümün -öneri 10. Maddenin 3. Fıkrasında yer aldığı şekilde- bu defa toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerdeki kat maliklerine özgülenmesi durumunu da kapsar hale gelecektir.

67. maddenin 2. Fıkrasında ise; kat mülkiyetine tabi anagayrimenkul parselinde fiziki mekanlar olarak yer alan (eklenmiş ve bağımsız bölüm dışında kalan tüm yerler olarak KMK m. 4'de sayılan ve sayılmayan) ortak yer ve tesislerin, toplu yapı kapsamındaki diğer parsellere özgülenmesi olgusu düzenlenmektedir.

Ancak, bir anagayrimenkul parselinde yer almakla birlikte, yalnızca bu parselde yer alan bir bloka veya sadece bu parselde yer alan tüm kat maliklerine ya da toplu yapı kapsamındaki bazı bağımsız bölümlere özgülenmek istenen ortak yapı ve tesislere ilişkin bu kısıtlama iradesinin, (yukarıdaki toplu yapı iradesinin beyanlar hanesine yazılmasının uygun olacağı yolundaki açıklamaya paralel olarak) beyanlar hanesine yazılmasının uygun olacağı yolundaki açıklamaya paralel olarak) beyanlar hanesine yazılması arzulanmıştır. Bu nedenle, 67. Maddenin 1. Fıkrasına **“Toplu yapı kapsamında yer alan parseldeki bazı ortak yer ve tesisler yalnızca bir parsel veya bu parseldeki bir veya birkaç bloka veya toplu yapı içindeki bazı parsellere tahsis edilmek isteniyorsa, bu husus o ortak yerin bulunduğu ilgili parselin beyanlar hanesine yazılır.”** şeklinde bir cümle eklenerek tamamlanması yerinde olacaktır.

İkinci fıkrada kural, işin niteliği gereği, değişik bir ifade ile tekrar edilmektedir. Yukarıdaki **“parsel”** yerine **“taşınmaz”** yazılması yolundaki önerimizin bu fıkraya da taşınması gerekmektedir. Buna göre, 67. Maddenin 2. Fıkrasının **“Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan taşınmazların malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin kütük sayfa numarası gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümün ortak yeri olur.”** şeklinde yeniden kaleme alınması uygun olacaktır.

“C- Vaziyet Plan ve Projeleri

Madde 68- Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı ile ilgili kamu kurumu ile mütebakat halinde, toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar bu konudaki kanun hükümleri de gözönünde bulundurularak bir yönetmelikle düzenlenir.”

Tasarı, 8. maddesi ile kaldırdığı KMK ek 3. Maddenin yarattığı boşluğu, toplu yapılara özgü düzenleme ile doldurmuştur. Artık toplu yapı, bir ve-

ya birden çok imar parseli üzerindeki birden çok yapının vaziyet planı ve projelerde nasıl yer alacağı, mevcut düzenlemedeki yatay kat mülkiyetini de kapsar şekilde ele alınarak, hükme bağlanmaktadır. Buna göre ortak yer ve tesisin kullanılış amacı ve şekli, özellikle vaziyet planında ve projelerde nasıl yer alacağı, ilk fıkra hükmüyle düzenlenmektedir.

İkinci fıkra son derece yararlı bir düzenleme getirmektedir. Buna göre imar mevzuatınca, kamuya terki yapılan yol, meydan, resmi okul, hastane gibi yerler ile yeşil alanlar, mevcut düzenleme ile kamu idarelerinin sırtına bir yük olarak binmekte, bu yerlerin düzenlenmesi sınırlı bütçe olanaklarını zorlamaktadır. Bu düzenleme ile ilgili fiili duruma yasal temel kazandırılmaktadır. Şöyle ki kamuya terk ile herkesin kullanımına açık orta malı ve hizmet malı niteliği kazanan bu yerlerin maliyetinin -hukuki nitelikleri değişmekle birlikte işin fiziki niteliği gereği- bu alanlardan yararlanan kat maliklerince karşılanması, hakkaniyete uygun bir çözüm olarak önerilmektedir.

Son fıkra işin niteliği gereği, son derece teknik ve özellikle tapu kadastro teşkilatına da yönelik kural getiren tasarı hükümlerinin uygulanmasının, bir yönetmelikle açıklığa kavuşturulmasını önermektedir.

“D- Yönetim

I- Blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu

Madde 69- Toplu yapı kapsamında bulunan parsel veya parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarını ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu”na yönetilir. Yönetim planında blokların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı yer ve tesislerin nasıl yönetileceği yönetim planında düzenlenir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde bu yetki “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”na aittir. Toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı, üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı kapsamındaki blokların yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yönetici ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.”

KMK'nın mevcut ek 3. Maddesi ile birden çok yapılar başlığı altında, çizilmiş vaziyet planı uyarınca, zeminde dağılmış (bünyesinde birden çok bağımsız bölüm bulunduran ve “blok” olarak adlandırılan) birden çok yapının varlığıyla, kat mülkiyetine geçiş ve yönetim düzenlenmiş iken artık yeni 66. Maddede getirilen öneri ile bir veya birden çok parselde yer alan yapılar toplu yapı kavramı içine sokulmuştur.

Birinci fıkra ile toplu yapı kapsamındaki birden çok bağımsız bölümü bünyesinde bulunduran ve blok diye nitelendirdiğimiz yapının -başka bir blokla ortak yer ve tesisi paylaşmaması haline münhasır olarak- yönetimini düzenlenmiştir. Bu fıkradaki ana yapı kavramı karışıklık yaratacak niteliktedir. Çünkü KMK 2. Madde a bendinde, “yalnız esas yapı kısmına anayapı” deneceğini ifade eden tanımlayıcı hüküm karşısında, toplu yapıda başka bir ana yapı kavramına yer olamaz. Maddenin gerekçesinde blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların, bu öneri madde ile açıklığa kavuşturulduğu ifade edilerek, “blok yapıların en azından ana yapıda ortak yerleri bulunan yapılar olduğu belirtilmektedir” gibi anlamsız ifadeler yer verilmiştir.

Artık karşımızda blok numarası verilerek, muayyenlik ilkesi gereği, içinde yer alan bağımsız bölüm mülkiyet haklarının diğer blokta yer alan bağımsız bölüm mülkiyet haklarından ayrıldığı bir yapılanma bulunmaktadır. Bu durumda 69. Maddenin 1. Fıkrası ifadesi nedeniyle anlaşılmazlık kaderine mahkûmdur.

Bu gerekçe karşısında yapılması gereken KMK 2. Madde a bendinde **“çizilen vaziyet planında bir veya birden çok parselde projesine göre, bünyesinde, inşası nedeniyle birbiriyle ortak yeri bulunan birden çok bağımsız bölüm bulunduran yapılardan herbirine blok”** deneceği yolunda hüküm getirmektir.

69. Maddenin 1 fıkrası hükmü **“toplu yapı kapsamında bulunan blok yapıların her biri, yalnız kendisine ait ortak yer ve tesisleri ile bunların yönetimine ilişkin olarak, ilgili blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir”** şeklinde ifade edilmelidir.

Anılan fıkradaki **“Blokların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulunca” yönetilecektir”** şeklindeki kural önerisi de yanlış anlamaya imkân verebilecek niteliktedir. Şöyleki: Bir sonraki fıkranın ilk cümlesinde yer alan “toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin nasıl yönetileceği yönetim planında düzenlenir” şeklindeki düzenleme, toplu yapının karakteristik özelliklerine göre yönetim planına konacak sözleşme özgürlüğü veya muhteva serbestisi şeklinde ifade edebileceğimiz ilke kapsamındaki taraflarca getirilecek hükümlerce KMK'nın yedek hukuk kuralı niteliğindeki bu yeni düzenlemesinin aksine irade beyan edilebilecektir. Hal böyle olunca, blok kat malikleri kurulunun varlığına ilişkin hükmün de yedek hukuk kuralı olduğunu unutmamak gerekir. Buna göre yönetim planında sitenin, özelliği itibarıyla, blok kat malikleri toplanmaksızın yönetilebileceği hüküm altına alınabilecektir. Örneğin her katında birer bağımsız bölüm bulunan üç katlı iki parselde dört bloktan oluşan toplu yapıda işin niceliği gereği yönetimin parsel ve blok ayırımı yapılmaksızın ve buna bağlı olarak blok ortak yeri ayırımı yapılmaksızın yönetilebileceği ve yöneicinin görevlerinin buna göre olduğu bir yönetim tarzı benimsenebilir.

Ayrıca yönetim planında da 69. Maddenin bu fıkrasına uygun olarak yönetim benimsenmek suretiyle blokların yönetimine ilişkin hiçbir hüküm getirilmeyebilir. Bu nedenle “yönetim planında idare tarzı ayrıca belirtilir” gibi ifadeler yer verilmesi anlamsızdır. Çünkü müeyyidesiz hukuk kuralı getirmekten öte bir anlam taşımamaktadır. Bu tür kuralla riayet etmeme halinde kat mülkiyeti mezuatımızda, kurala uygun düzenlenmiş bir yönetim planının kat maliklerinin iradelerinin yerine geçecek şekilde hüküm ifade edeceğine ilişkin bir düzenleme yoktur. **Görüşümüzce, aynı maddenin ikinci fıkrasının başlangıç cümlesi sorunu çözmekte olduğundan bu son cümle çıkartılmıdır.**

İkinci fıkra hükmü yönetim planlarına, her bir sistemin yönetiminde farklılıkları yaratma misyonu yükleyerek, kat mülkiyetinin gelişmesine katkıda bulunacaktır. Buna göre toplu yapı temsilciler meclisi, yönetim planında aksine düzenleme olmadıkça, toplu yapının yönetiminde yetkili olacaktır. Hükme göre yönetim, yönetim planına konulan hükümlerle, toplu yapının yönetiminde yetkili olacaktır. Hükme göre yönetim, yönetim planına konulan hükümlerle, toplu yapı temsilciler meclisi oluşturulmadan da yürütülebilecektir. Örneğin parsel ayrımı yapılmaksızın, bir yazlık sitede, birbirine özdeş blok oluşturmayan münferit bağımsız bölümlerin varlığı halinde, toplu yapı kat malikleri kurulu, tüm bağımsız bölümlerin katılımı ile oluşarak, klasik yöntemde olduğu gibi bir tek kişiyi yönetici seçmeye olanak tanıyan yönetim planı hükümleri getirilebilecektir.

Önerimizde 69 maddenin 2. Fıkrasının 3. Cümlesi **“Yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı kapsamında münferit bağımsız bölümlerin bulunduğu parsel yöneticilerinden veya blok yöneticilerinden ya da bu iki tür yapının aynı parselde birlikte bulunması halinde, blok yöneticileri ile münferit bağımsız bölümlerin temsilcilerinden oluşur”** şeklinde düzenlenmelidir.

69. Maddenin gerekçesinde, “blok niteliğinde olmayan yapıların hangileri olacağı açıklığa kavuşturulmuştur” denmekte ise de, maddede bu konuda bir açıklık bulunmamaktadır. Önerimiz **“münferit bağımsız bölüm”** teriminin getirilmesidir. Bu doğrultuda, KMK 2. Madde a bendine, yukarıda andığımız blok tanımı ile birlikte münferit bölüm tanımı olarak **“blok oluşturmaksızın, temeller duvarlar ve çatısı ile başlı başına bağımsız bölüm oluşturan toplu yapı ünitelerine münferit bağımsız bölüm denir”** şeklinde bir hükmün eklenmesi yerinde olacaktır.

Münferit bağımsız bölümlerin blok niteliğinde olmayan yapılar olarak, toplu yapı içindeki yerine böylece işaret ettikten sonra, toplu yapı kapsamında üç farklı yapılanma söz konusu olabilecektir. Buna göre yalnızca bloklardan (bir veya iki parselde yer alan en az iki bloktan oluşan) veya münferit bağımsız bölümlerden oluşan ya da karma yapılanma ile toplu yapı oluşumu söz konusu olabilecektir. Anılan fıkra hükmünde, yalnızca münferit bağımsız bölümlerin olması durumunda (hükümün tabiriyle blok niteli-

ğinde olmayan yapıların varlığında) yönetimin nasıl olacağı konusu açıklığa kavuşturulmamıştır.

Bu durumda, aynı parselde mevcut yapılanmalarda, toplu yapı oluşturmama halinde, KMK 27. vd. Maddeleri hükümlerince, klasik yönetim söz konusu olacaktır. Fakat birden fazla parselde yansıyan bu tür yapılanmalarda, toplu yapı, ortak yer ve tesislerin yönetimi, yönetim planında aksine açıklık yoksa, toplu yapı temsilciler kuruluna ait olacaktır. Ancak her parselin özdeş nitelikte münferit bağımsız bölüm malikleri kim tarafından temsil edileceği sorunu doğacaktır. Hükümden, toplu yapı kapsamında bu tür bir yapı varsa, her bir münferit bağımsız bölümün kat maliki, temsilci sıfatıyla, toplu yapı temsilciler kurulunu oluşturacağı biçiminde bir anlam çıkmaktadır. Hüküm ile amaçlanan bu olmasa gerektir.

Örneğin Bodrum'daki birden fazla parselde yayılmış bin kişilik münferit bağımsız bölümlerin değişik parsellere yayılmış olduğu yapılanmada, bu yapılanmanın ortak yer ve tesislere ilişkin sorunlarının çözümünde, tüm kat maliklerinin bir araya gelerek temsilciler kurulu oluşturmaları bu kanunun kuruluş amacına (ratio legisine) aykırıdır. Bu tasarinın doğasına uygun olan, blok oluşturmaya bu tür yapıların varlığı halinde, münferit bölüm maliklerinin -özdeş sorunların çözümünde- temsilci seçerek, toplu yapı temsilciler kurulunda temsil edilmeleridir. Bu sonuçla birlikte, blok kat malikleri kurulu gibi, münferit bağımsız bölüm kat malikleri kurulu adı altında bir oluşuma da gidilmesi gerekmektedir. İkinci fıkranın son cümlesi uyarınca bu temsilciler, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy kullanacaklarından, hiçbir hukuki sorun doğmamış olacaktır.

Buna göre, **"Bir parselde yalnızca münferit bağımsız bölümler söz konusu ise yönetim, KMK 27. Madde vd. hükümlerince olur. Toplu yapı kapsamında yalnızca bu parselde ilişkin sorunlar ile yalnızca bu parselde özgülenmiş ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan parsel kat malikleri kurulunca yönetilir"** şeklindeki hüküm 69. Maddenin 1. Fıkrasına ilave iki cümle olarak eklenmelidir.

69. Maddenin 2. Fıkrasına ise ilave cümleler olarak **"Yalnızca münferit bağımsız bölümlerden oluşan parselin diğer parsellerle toplu yapı oluşturmaya halinde anagayrimenkul yöneticisi parseldeki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkı ile toplu yapı temsilciler kurulunda, bu parseli temsilen yer alır. Blok yapılarla münferit bağımsız bölümler aynı parsel içinde yer aldığındaki, münferit bağımsız bölümler, KMK 29 vd. hükümleri uyarınca, sırf bu gündem maddesiyle toplanarak, toplu yapı temsilciler kurulu temsilcilerini atarlar. Bu atama yapılmadığı takdirde, toplu yapı temsilciler kurulunda temsil olunmazlar"** eklenmesi uygun olacaktır.

Bu değişiklik yapılırken, toplu yapı kapsamında gündeme gelebilecek diğer iki sorunun çözümü de netleşmiş olacaktır. İkinci fıkrada **"yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, toplu yapı temsilciler kurulu, toplu ya-**

pa kapsamındaki blokların yöneticileri ve münferit bağımsız bölümlerin temsilcilerinden oluşur” diyerek, bir veya birden çok parselde blokların ve münferit bağımsız bölümlerin varlığına ilişkin hüküm getirmiş olmaktadır. Yalnızca bloklardan oluşan toplu yapı oluşumunda ne yapılacağı artık bellidir.

“II- Yönetim planı ve değiştirilmesi

Madde 70- Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı verilir. Yönetim planı toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının gerekli ve zorunlu olması koşuluyla değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.”

Bu hüküm önerisi ile toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için bunların tamamını kapsayan bir tek yönetim planı verileceğine ilişkin hüküm önerisi yasallaşmakla, büyük bir hata yapılmış olacaktır. Yönetim planı, yapı ve yerler için söz konusu olmaz, kat mülkiyeti ve kat irtifakının objesi bir bütün halinde parsel olarak ifade edilen arazidir. Buna göre, parsel üzerinde birden çok blok olsa da, blok yönetim planı diye bir belge söz konusu edilemez. Parselin yönetim planında, içerik olarak, blokların yönetimine ilişkin hüküm getirilebilir. Yukarıda belirttiğimiz şekilde 69. Madde 1. Fıkra da bu konu düzenlenmektedir. Diğer yandan, aynı tasarının 66. Madde 2. Fıkrasında “toplu yapı kapsamındaki her bir imar parselinin kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır” şeklinde doğru bir hüküm getirilmişken, bu kez, tek yönetim planı verileceğine ilişkin hüküm, bir diğer fahiş hataya yol açacaktır. Bu nedenle her parselde ayrı kat mülkiyeti kurulacak olması ve toplu yapı niteliğindeki ortak yer ve tesisler için parseller arası ortak hükümlere ihtiyaç bulunması nedeniyle, tek bir yönetim planı değil, aynı tip yönetim planının, her bir parsel için yapı kapsamındaki parsellerin farklı hüküm taşıyan farklı yönetim planı bulunmakla birlikte, her parselin yönetim planında, toplu yapıya ilişkin hükümler başlığı altında, aynı düzenlemeyi taşımaları durumunda amaç elde edilmiş olacaktır.

Örneğin iki parselde toplu yapı kapsamında yapılar bulunduğunu varsayalım: Parsellerin birinde üç blok varken, diğer parselde yalnızca münferit bağımsız bölümler bulunsun. Her iki parselin kendine özgü ortak yer ve tesisleri olabilecektir. Daha da somutlaştıracak olursak, münferit bağımsız bölümlerin yer aldığı parselde, yalnızca onlara tahsis edilmiş havuz bulunabilir. Ancak her iki parselin toplu yapıyı oluşturan trafosu, yönetim binası, spor alanları ve çocuk bahçesi olabilir. Her iki parselin yönetim planı kendine özgü düzenlenmişken, yönetim planlarının son kısmına, her iki parsel yönetim planında, toplu yapıya ilişkin özel hükümler başlığı altında, aynı şekilde kaleme alınmış hükümler getirilebilecektir. Böylece her iki parselin sahip olduğu toplu yapı ortak yer ve tesisleri ile ilgili olarak, temsilciler kuru-

lu oluşturulmasına, bu tesislerden yararlanmaya ve masraflarına katılmaya ilişkin hükümler bulunmakla birlikte, aynı tipte olmasalar da bu özdeş hükümlerle, her parselin yönetim planı, toplu yapı oluşturmuş olacaktır. Bu nedenle **“toplu yapı kapsamındaki parseller için aynı hükümleri taşıyan veya en azından toplu yapı yönetimine ilişkin hükümler başlığı altında aynı hükümlere yer veren yönetim planı verilir”** şeklinde bir düzenlemenin amaca daha uygun olduğu kanısındayız.

Değerlendirmelerimiz doğrultusunda, birinci fıkranın, “Yönetim planı toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar” şeklindeki ikinci cümlesi, önerdiğimiz değişikliğin yapılması durumunda, **“yönetim planının toplu yapının yönetimine ilişkin hükümleri, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar”** şeklinde düzenlenmelidir. Aynı şekilde bir sonraki cümlenin yönetim planınının değiştirilmesine ilişkin hükmü de, amaca uygun olarak **“yönetim planının, toplu yapı yönetimine ilişkin hükümlerinin değiştirilebilmesi”** olarak kaleme alınmalıdır.

Son fıkra hükmü aşağıdaki 73. maddeye uygun olarak düzenlenmiştir.

“Madde 71- Blok kat malikleri kurulu blok için, toplu yapı temsilciler kurulu ise, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atarlar. Yöneticilik görevi tamamen veya kısmen bu işle ilgili bir tüzel kişiye de verilebilir.

Toplu yapılarda yönetici ve denetçi; toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluk oyu ile atanır.”

Bu öneri hüküm ile toplu yapı özelliği taşıyan yapılanmalar için yönetici ve denetçi seçimini düzenlemektedir. Öneri ifadesi ile yanlış anlamalara neden olabilecektir. Çünkü, toplu yapının yönetiminde, yönetim planına (69. Madde 2. Fıkra) farklı hüküm konabileceği biçimindeki öneriden sonra, bu madde ile yönetici seçiminde zorunluluk getirilmesi çelişki yaratmaktadır. Örneğin; toplu yapı temsilciler kuruluna yer verilmeyen bir yönetim planında, blok yöneticisine de yer verilmek istenmeyebilir. Bu yüzden maddenin **“yönetim planında aksine düzenleme olmadıkça”** diye başlaması daha uygun olacaktır.

Yine birinci fıkrada, sadece münferit bağımsız bölümlerden oluşan parsellerin bulunma olasılığı da gözardı edilmiştir. Buna göre anılan fıkra, **“Yönetim planında aksine bir düzenleme olmadıkça, Blok kat malikleri kurulu blok için, münferit bağımsız bölümlerden oluşan parsellerde parsel kat malikleri kurulu parsel için ve toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi atar.”** şeklinde yeniden düzenlenmelidir.

Hüküm **“yönetim planında aksine düzenleme olmadıkça”** şeklinde düzenlenince, öneri 69. Madde 2. Fıkra uyarınca, toplu yapı temsilciler kurulunun iki kişiden oluşabileceği yapılanmalarda, yönetici ihtiyacı duyulmaya-

bilecekken, yöneticinin nasıl seçilebileceği konusu sorun olabilecektir. İlke olarak kanun hükmü çeşitli olasılıklarda çözümsüz kalmamalıdır. Bu nedenle, **“toplular yapı temsilciler kurulu, üye sayısı itibarıyla, yönetici veya yönetim kurulu atanmasına gerek görmeden bu sıfatla hareket edebilir”** biçimindeki bir hükümlerle, yönetici atama zorunluluğu bulunmadığı hükme bağlanmalıdır. Önerimizle ilk olarak, iki kişiden oluşan toplular yapı temsilciler kurulunun karar almasına olanak tanıyan düzenleme yapılmış olacaktır.

Bunun yanı sıra, toplular yapı temsilciler kuruluna yönetici atamadan, yönetici sıfatıyla çalışma insiyatifi de tanınmış olacaktır ki bu bazı yapılanmalar için yerinde bir düzenlemedir. Örneğin 6 bin bağımsız bölüm bulunan toplular yapı ilişkisinde, 12 kişiden oluşan toplular yapı temsilciler kurulu, işlerin niceliğinin çok arızeli sebeplerle toplanmayı gerektirmesi durumunda (örneğin, toplular yapı oluşturan ortak tesisin sadece çocuk parkı ve spor sahalarından oluşması halinde) bu sıfatla hareket edebilmelidir. Dahası bu işin doğasına da uygundur. Böylece temsilci olarak hareket edecek kişi seçilmediği takdirde temsil olunan hukuki işlemleri kendisi yapacaktır.

İkinci fıkraya gelince: Hüküm her durumda, toplular yapı temsilciler kurulunun toplanmasını sağlayacak ifadesi ile başarılıdır. Örneğin iki bloklu bir toplular yapıda da, temsil edilen oya bağlı olarak bir çoğunluk oluşacaktır. Temsilciler kurulunda oyların eşitliği durumunda ise örneğin iki blokta 20’şer daire olması olasılığında, temsilciler kurulu 20’şer oylu iki kişiden oluşacaktır.

“E- Ortak giderlere katılma

Madde 72- Toplular yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri, bütün bağımsız bölümler için ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise, bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri ve toplular yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, icra ve iflas kanununun 68. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplular yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç olmadığını ileri sürmek suretiyle toplular yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemediği kaçınmazlar.”

Maddenin birinci fıkrası hükmüyle, KMK ek. 3. Maddenin de kalkması dolayısıyla, bir anagayrimenkul parselindeki yatay yapılaşmayı da içerir şekilde, toplular yapı ortak yer ve tesisleri ile yine toplular yapı kapsamında yer alan bir yapıya özgülenmiş ortak yer ve tesisler ayırımı yapılmıştır. Toplular yapı

ortak yer ve tesis giderlerinin, toplu yapı kapsamındaki bütün kat malikleri tarafından karşılanması şeklindeki hükümlerle şöyle bir sorun ortaya çıkmaktadır: Toplu yapının birden çok anagayrimenkul parselinde kurulmuş olması durumunda, her bir parsel için ayrı ayrı kurulmuş kat mülkiyeti veya kat, irtifakına (dolayısıyla her bir parseldeki arsa paylarının varlığına) bağlı olarak, toplu yapı ortak yer ve tesislerinin arsa payına bağlı olarak hesaplanacak giderlerine, her bir parselin ne oranda katılacağına saptanması gerekmektedir. Örneğin, üç parsel üzerinde kurulu toplu yapı ilişkisinde; arsa paylarının birinci parselde 5/300, 10/300 ve 15/300; ikinci parselde 50/1750, 100/1750 ve 175/1750; üçüncü parselde de 1/20 olarak eşit olduğunu varsayalım. Bu durumda, kat maliklerinin, parsellerden birinde toplanmış toplu yapı ortak yer ve tesislerinin genel giderlerine hangi oranda katılacağı sorundur.

72. Maddeye son bir fıkra olarak **“Birden fazla parsel üzerinde toplu yapı kurulması durumunda, kat malikleri toplu yapı ortak giderlerine, her bir parseldeki arsa paylarının paydalarının eşitlenmesiyle bulunacak toplu yapı arsa pay oranında katılır”** şeklinde bir hüküm getirilmesiyle anılan sorun çözümlenmiş olacaktır.

İkinci fıkra ile mevcut KMK 37. Madde son Fıkra hükmü, üçüncü fıkra ile de mevcut KMK 20. Madde c bendi hükmü toplu yapı sistemi için de tekrar edilmekte olup yerindedir. Kaldı ki bu düzenleme olmasaydı da, tasarrufların 74. Maddenin “Bu bölümde öngörülen hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu kanunda yer alan bütün hükümler toplu yapı kapsamındaki uygulamada da geçerlidir, aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir” şeklindeik yolaması dolayısıyla aynı sonuca varılacaktı.

“F- Geçici yönetim

Madde 73- Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetimin kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim planında 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, herhalde yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.”

Bu yerinde öneri hükmüyle, toplu yapı temsilciler kurulunun oluşmasına kadar geçecek sürede boşluk oluşmasının önüne geçilmiştir. Yine yerinde bir düzenleme ile “geçici yönetimin en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebileceği” hükmü getirilerek, geçici yönetimin süresi de belirtilmiş ve devamlılığı engellenmiştir.

Ancak, “Bu süre, herhalde yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.” şeklindeki azami süre belirlemesine gidilmesine kana-

timizce yerinde olmamıştır. Çünkü bu hüküm, tüzel kişi yönetici seçilip, altı bin kat maliki bulunan bir toplu yapı örneğinde birbirini tanımayan kat maliklerinin biraraya gelip yöneticiyi değiştirme şanslarının pek mümkün olmaması nedeniyle tüzel kişi yöneticinin fahiş kazanç sağlamasına olanak tanıyacak niteliktedir. Bu nedenle amacını aşan, 10 yıl gibi uzunca bir süre belirlenmesine gerek yoktur. **Hükmün bu son cümlesinin kaldırılması** kat maliklerinin lehine olacaktır.

Burada "... toplu yapının bitimi tarihi ..."de karışıklık yaratacaktır. Bu ifade yerine "**kat mülkiyetine geçişi veya henüz kat mülkiyetine geçilmesi halinde yapı kullanma kâğıdının alınmasını**" şeklinde bir ifade kullanılarak geçici yönetimin azami süresinin belirlenmesi yerinde olacaktır.

"Uygulanacak diğer hükümler

Madde 74- Bu bölümde öngörülen hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu kanunda yer alan bütün hükümler toplu yapı kapsamındaki uygulamada da geçerlidir, aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir."

Mevcut KMK'nın toplu yapı ilişkisinin niteliğine de uygun olan ortak hükümlerinin, tekrara gerek kalmaksızın geçerliğini ortaya koyan ve bu bölümle ilişkilendirilen hüküm olarak yerindedir. Örneğin; defter tutulması ve belgelerin saklanması ile ilgili 36. Madde hükmü gibi ortak düzenlemeler bu atıfla toplu yapı ilişkisinde de geçerli olacaktır.

"Madde 7- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki geçici 3. Madde eklenmiştir.

Geçici madde 3- bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce, anagayrimenkul kütük sayfasına tescil edilmiş olan kat irtifakları, bunlarla ilgili herhangi bir talep halinde veya en geç iki yıl içinde re'sen kat mülkiyeti kütüğüne nakledilir."

Tasarının ikinci maddesi ile KMK 11. Maddesi, kat irtifakının tapuda tıpkı kat mülkiyeti gibi ayrı sayfaya tescil olunacağı hakkında öneri getirmektedir. Kanunun yürürlüğe girmesinden önce (daha doğrusu Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün aynı sonuca varan uygulamasından önce) anagayrimenkulün, "gayrimenkul mükellefiyeti ve irtifak hakları" sütununa tescille kurulmuş kat irtifaklarının hukuki kaderi, öneri Geçiçe 3. Madde ile çözümlenmek istenmiştir. Bunda büyük yarar vardır. Çünkü yukarıda 11. Maddenin yeni şeklinin getirdiği pratik yararlar, mevcut kat irtifaklarına da taşınmış olacaktır.

"Yürürlükten kaldırılana hükümler

Madde 8- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14. maddesinin ikinci fıkrası ve 34. maddenin dördüncü fıkrası ile ek 3. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır."

Mevcut KMK 34. Maddesinin 4. Fıkrası hükmünün yürürlükten kaldırılması da son derece yerinde bir düzenlemedir. İşletme projesini karara bağlayabilen, öncelikle KMK 35'de sayılmakla yöneticiye ait olduğu belirtilen işleri ve yalnızca kendisine ait olan konulardaki kararları toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla alabilen (hatta bin kişilik bir kat malikleri topluluğunda, ikinci toplantıya katılan 3 kat maliki ile diğer 997 kişi içinde bağlayıcı kararlar alabilen) kat malikleri kurulunda, aldığı kararları uygulamakla görevli yöneticinin atanmasında kat maliklerinin salt çoğunluğunun kararının aranması yerinde değildir. Zaten uygulamada da yönetici, olması gereken şekilde, kat malikleri kurulunun olağan karar nisabı ile seçilmekte ve bu konuda kanun hükmüne uyulmaması sebebiyle yaratılan uyuşmazlıklar, azınlıkta kalan muhalif grubun sırf bu hükmü gerekçe oluşturarak koz oluşturmaya çalışmasından öteye gitmemektedir. Bu nedenle, yönetici seçimini olağan karar nisabına bağlayan değişiklik önerisi amaca uygun bir düzenleme niteliğindedir.

Bu maddede, yukarıda açıklanan önerilerimiz doğrultusunda, **KMK'nın 13. Maddesinin 2. Fıkrasındaki "kapatılır" ibaresinin kaldırılması** suretiyle 13. Maddenin 3. Fıkrasında yapılan değişiklikle paralellik kurulması yerinde olacaktır.

Yine mevcut **KMK'nın 50. Maddesinin 2. Fıkrasında bu madde kaldırılması** günümüz ihtiyaçlarına cevap veren bir değişiklik tasarısı oluşturmak bakımından uygun bir düzenleme olacaktır. Kâgir binaların ortalama ömrü, maliyetinin yüksekliği ve yapımı sırasındaki standadizasyonun denetlenme güçlüğü gibi sorunlar dikkate alındığında, hele de deprem gündemli Türkiye'mizde daha güvenli yapılara duyulan ihtiyaç da artık bu hükmün değişmesini zorunlu hale getirmektedir. Günümüz teknolojisi, asgari 50 yıl ömrü olan ve yangına dahi dayanıklılığı sağlanmış ahşaptan bina yapımına olanak tanımaktadır. Yine çelik konstrüksiyondan yapılan taşınmazlara 100 yıl garanti verilebilmektedir. Tüm bu gelişmelerden sonra kat mülkiyeti kurulacak binanın kâgir olması zorunluluğu anlamsız kalmakta olduğundan **KMK'nın 50. Maddesinin 2. Fıkrasının kaldırılması ve temelli kalmak maksadıyla yapılan çelik ve dayanıklı ahşap gibi maddelerden yapılan yapıların temelli kalmak maksadıyla yapılmalarında da KMK hükümlerinin uygulanabileceği**'nin belirtilmesi yerinde olacaktır.

Eğer bu hükümle değişiklik getirmenin karışıklık yaratacağı düşünülüyorsa, **tasarıya bir 9. Madde eklenerek, mevcut KMK'nın 50. Madde son Fıkrasının "Çelik, ahşap vb. maddelerden imal edilen yapıların temelli kalmak maksadıyla yapılanları KMK hükümlerine konu olabilirler."** şekilde değiştirilmesi yerinde olacaktır.

Madde 10. olarakda "KMK'nın 10- Maddesinin 3. Fıkrasına ve 67. Maddesine tabi olan yerlerin masrafları, özgülenen bağımsız bölümlerce karşılanır ve gelirleride yine bu bağımsız bölümlere özgülenir." hükmünün getirilmesi uygun olacaktır. Böylece bu tür yerlerin gelirinin özgülenmesi ve masraflarının paylaşılması hususları tereddüte yer bırakmayacak şekilde düzenlenmiş olacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE, BAZI MADDELERİNİN YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASINA VE KANUNA TOPLU YAPI İLE İLGİLİ MADDELER EKLENMESİNE DAİR KANUN TASARISI TEKLİFİ

Madde 1- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 10. Maddesinin 3. Fıkra-sına aşağıdaki cümle ile 6. Fıkra eklenmiştir.

“Bir yapının, otel, işyeri gibi, iktisadi açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arzeden birden çok katı veya bölümüde, tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.”

Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen “bağımsız bölümlerin *veya taşınmazların* malik hanesine, *yararlanan* “bağımsız bölümlerin, kütük sayfa numarası” *veya tüm bağımsız bölümler yararlanıyorsa* “*ada ve parsel numarası* yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.”

Madde 2- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 11- Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu konuda aksine hüküm olmadıkça tescille ilgili genel hükümler kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat irtifakı, Kat Mülkiyeti kütüğünde, her bağımsız bölüm için açılacak sayfaya, niteliği belirtilerek tescil olunur.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil olunur.”

Madde 3- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13. Maddesinin 3. Fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, Tapu Sicil Tüzüğü’nün “taksim halinde kayıtların nakli”ne ilişkin hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkul mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkul leh ve aleyhine tescil edilecek irtifak hakları da anagayrimenkul sayfasına tescil edilir.”

Madde 4- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33. Maddesinin 1. Fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat malikleri kurulunca verilen karar aleyhine, kurul toplantısına bizzat veya yetkili temsilci ile katılan ve ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katında kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya bir başka sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hakimin müdahalesini isteyebilir. **Blok Kat Malikleri, Kat malikleri ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, toplantının yapılmasından sonraki bir aylık hak düşürücü süre içinde açılır.**”

Madde 5- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38. Maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kat malikleri ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, **bir kat malikinın diğer tüm kat maliklerine karşı açacağı ve üçüncü şahısların arsa payı nedeniyle tüm kat maliklerine karşı açacağı davalar** kat maliklerini temsilen **kat malikleri kurulunca, toplu yapıyı temsilen** toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye, **yalnızca bir bloku ilgilendiren davalarda ise blok yöneticisine** husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici açılan davayı bütün kat maliklerine, **toplu yapıyı ilgilendiren hallerde** toplu yapı temsilciler kuruluna, **sadece bir bloka karşı açılan hallerde ise blok kat maliklerine** duyurur. Bu konudaki yargılama giderleri **ilgili bölüm** ortak giderlerden karşılanır.”

Madde 6- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Sekizinci Bölümden sonra ve ek maddelerden önce “Dokuzuncu Bölüm, Toplu Yapıya İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında aşağıdaki maddeler eklenmiştir ve aynı Kanunun yürütme ile ilgili 66 ve 67. Maddelerinin numaraları 75 ve 76 olarak değiştirilmiştir.

“Dokuzuncu Bölüm

Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

A- Kapsam

Madde 66- Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, **vaziyet** planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapıların tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parselleri bitişik veya ayrı ayrı olabilir. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, **Toplu yapının birden fazla parsel üzerinde kurulması durumunda, kapsamındaki bütün parseller arasında bağlantı kurulmadığı takdirde, toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Birden fazla parselde, toplu yapı**

hükümlerine tabi kat mülkiyeti ilişkisi, parsellerin beyanlar hanesine bağlantılı parsellerin kütük numaraları yazılarak kurulur.”

Yapılar tamamlandıktan sonra, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.”

B- Ortak Yerler

Madde 67- Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan taşınmazların malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin kütük sayfa numarası gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümün ortak yeri olur. ***Toplu yapı kapsamında yer alan parseldeki bazı ortak yer ve tesisler yalnızca bir parselde veya bu parseldeki bir veya birkaç bloka veya toplu yapı içindeki bazı parsellere tahsis edilmek isteniyorsa, bu husus o ortak yerin bulunduğu ilgili parselin beyanlar hanesine yazılır.***

Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan taşınmazların malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin kütük sayfa numarası gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümün ortak yeri olur.

C- Vaziyet Plan ve Projeleri

Madde 68- Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı ile ilgili kamu kurumu ile mütabakat halinde, toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.”

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar bu konudaki kanun hükümleri de gözönünde bulundurularak bir yönetmelikle düzenlenir.”

D- Yönetim

I- Blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu

Madde 69- ***Toplu yapı kapsamında bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarını ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “Blok Kat Malikler Kurulu”na yönetilir. Bir parselde yalnızca münferit bağımsız bölümler söz***

*konusu ise yönetim, KMK 27. Madde vd. hükümlerince olur. Toplu yapı kapsamında yalnızca bu parselle ilişkin sorunlar ile yalnızca bu parselle öz-
gülmüş ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan parsel kat malik-
leri kurulunca yönetilir.”*

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı yer ve tesislerin nasıl yönetileceği yönetim planında düzenlenir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde bu yetki “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”na aittir. Toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı, üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı kapsamındaki blokların yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yönetici ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. *Yalnızca münferit bağımsız bölümlerden oluşan parselin diğer parsellerle toplu yapı oluşturması halinde anagayrimenkul yöneticisi parseldeki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkı ile toplu yapı temsilciler kurulunda, bu parseli temsilen yer alır. Blok yapılarla münferit bağımsız bölümler aynı parsel içinde yer aldığında, münferit bağımsız bölümler, KMK 29 vd. hükümleri uyarınca, sırf bu gündem maddesiyle toplanarak, toplu yapı temsilciler kurulu temsilcisini atarlar. Bu atama yapılmadığı takdirde, toplu yapı temsilciler kurulunda temsil olunmazlar.*

II- Yönetim planı ve değiştirilmesi

Madde 70- *Toplu yapı kapsamındaki parseller için aynı hükümleri taşıyan veya en azından toplu yapı yönetimine ilişkin hükümler başlığı altında aynı hükümlere yer veren yönetim planı verilir. Yönetim planının toplu yapının yönetimine ilişkin hükümleri, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar yönetim planının, toplu yapı yönetimine ilişkin hükümlerinin değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.*

Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

Madde 71- *Yönetim planında aksine bir düzenleme olmadıkça, Blok kat malikleri kurulu blok için, münferit bağımsız bölümlerden oluşan parsellerde parsel kat malikleri kurulu parsel için ve toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi atar. Toplu yapı temsilciler kurulu, üye sayısı itibarıyla, yönetici veya yönetim kurulu atanmasına gerek görmeden bu sıfatla hareket edebilir. Yöneticilik görevi tamamen veya kısmen bu işle ilgili bir tüzel kişiye de verilebilir.*

Toplu yapılarda yönetici ve denetçi; toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluk oyu ile atanır.

E- Ortak giderlere katılma

Madde 72- Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri, bütün bağımsız bölümler için ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise, bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri ve toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, icra ve iflas kanununun n 68. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya atı alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemediği kaçınmazlar.

Birden fazla parsel üzerinde toplu yapı kurulması durumunda, kat malikleri toplu yapı ortak giderlerine, her bir parseldeki arsa paylarının paydalarının eşitlenmesiyle bulunacak toplu yapı arsa payı oranında katılır.

F- Geçici yönetim

Madde 73- Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetimin kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim planında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç ***kat mülkiyetine geçişi veya henüz kat mülkiyetine geçilmemesi halinde yapı kullanma kağıdının alınmasını*** izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir.

Uygulanacak diğer hükümler

Madde 74- Bu bölümde öngörülen hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu kanunda yer alan bütün hükümler toplu yapı kapsamındaki uygulamada da geçerlidir, aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir.

Madde 7- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki geçici 3. Madde eklenmiştir.

Geçici madde 3- Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce, anagayrimenkul kütük sayfasına tescil edilmiş olan kat irtifakları, bunlarla ilgili herhangi bir talep halinde veya en geç iki yıl içinde re'sen kat mülkiyeti kütüğüne nakledilir."

Yürürlükten kaldırılan hükümler

Madde 8- 634 sayılı Kat Mülkiyeti *Kanununun 13. maddesinin 2. fıkrasındaki "... kapatılır ..." ibaresi*, 14. maddesinin ikinci fıkrası, 34. maddenin dördüncü fıkrası ile ek 3. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde 9- *Kat Mülkiyeti Kanununun 50. maddesinin ikincifıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

"Çelik, ahşap vb. maddelerden imal edilen yapıların temelli kalmak maksadıyla yapılanları KMK hükümlerine konu olabilirler."

"Madde 10- Kat Mülkiyeti Kanununun 10. Maddesinin 3. Fıkrasına ve 67. Maddesine tabi olan yerlerin masrafları, özgülünen bağımsız bölümlerce karşılanır ve gelirleride yine bu bağımsız bölümlere özgülünür."

"Madde 11- Kat Mülkiyeti Kanununun 2. maddesinin a bendine aşağıdaki tarifler eklenmiştir.

"...; çizilen vaziyet planında bir veya birden çok parselde projesine göre, bünyesinde inşası nedeniyle birbiriyle ortak yeri bulunan birden çok bağımsız bölüm bulunduran yapılardan herbirine (Blok); blok oluşturmasızın, temeller duvarlar ve çatısı ile başlı başına bağımsız bölüm oluşturan toplu yapı ünitelerine (Münferit bağımsız bölüm);..."

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tasarı maddelerinde yapılması önerilen değişikliklerin benimsenmesi halinde;

Tasarı Madde 3- Gerekçesinin son cümlesindeki "... anagayrimenkulün kapatılan sayfasının..." şeklindeki ibarenin "... *anagayrimenkulün daha önce kapatılan sayfasının kapatılmayarak irtifaklar konusunda işleme esas alınması yoluna gidilmiştir*" şeklinde düzeltilmesinin,

Tasarı Madde 4- Bu madde gerekçesine, "*Bu dava hakkının sürüncemede bırakılarak kötüye kullanılmaması amacıyla bir aylık hak düşürücü süreye bağlanmıştır.*" şeklinde bir son cümle eklenmesinin,

Tasarı Madde 5- Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına karşı açılacak iptal davalarının yanı sıra, Blok Kat Malikleri Kurulu kararları aleyhine açılacak iptal davaları ile arsa payı nedeniyle, kat maliklerinin tümünü ilgilendiren davaların, yöneticiye husumet yöneltmek suretiyle açılabileceğini ifade etmek üzere, madde gerekçesinin ilk cümlesindeki "Kat malikleri ve görevi ile ilgili toplu yapı temsilciler kurulu kararlarına karşı açılacak iptal davalarına işlerlik kazandırmak üzere..." şeklindeki ibarenin yerine "*Gerek, Kurul kararlarına karşı açılan iptal davalarına, gerekse arsa payı nedeniyle kat maliklerinin tümünü ilgilendiren davalara işlerlik kazandırmak üzere...*" yazılarak cümlenin düzeltilmesinin,

Tasarı Madde 66- Gerekçesine *“Birden fazla parselde, toplu yapı hükümlerine tabi kat mülkiyeti ilişkisi kurulduğuna ilişkin bağlantının nerede kurulması gerektiğinin belirtildiği”*ne ilişkin açıklama eklenmesinin,

Tasarı Madde 67- Gerekçesine, *“bir anagayrimenkul parselinde yer almakla birlikte, yalnızca bu parselde yer alan bir bloka veya sadece bu parselde yer alan tüm kat maliklerine ya da toplu yapı kapsamındaki bazı bağımsız bölümlere özgülenmek istenmesi halinde bu kısıtlama iradesinin nereden anlaşılacağına açıklığa kavuşturulduğu”*na ilişkin açıklama eklenmesinin,

Tasarı Madde 69- Bu maddenin gerekçesinin ilk cümlesinde *“Blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların hangileri olacağı hususu açıklığa kavuşturulmaktadır.”* denmesine rağmen, maddede bu hususlar açıklanmamaktadır. Zaten bu kavramların açıklığa kavuşturulacağı yer bu madde olmayıp, KMK m. 2'dir. *Bu nedenle madde gerekçesinin ilk paragrafın çıkarılmasının,*

Blok niteliğinde olmayan yapılar münferit bağımsız bölüm olarak nitelenilerek, bu madde gerekçesinin *“Toplu yapılardaki yerlerin yönetiminde, blokların, münferit bağımsız bölümlerin ve toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi ayrı ayrı düzenlenmiştir.”* şeklinde ilk cümleinin yeniden kaleme alınmasının,

Tasarı Madde 70- Bu madde gerekçesindeki *“... tek yönetim planı...”* ibaresinin yerine *“... toplu yapı yönetimine ilişkin olarak aynı hükümleri içeren yönetim planı...”* ibaresinin kullanılmasının,

Tasarı Madde 71- *“Yönetici ve denetçi seçimi, bloklar, münferit bağımsız bölümler ve toplu yapı kapsamındaki yerler için ayrı ayrı düzenlenmiştir.”* şeklinde yeniden kaleme alınmasının,

Tasarı Madde 8- Gerekçesine *“... Anagayrimenkul sayfasının kapatılmaması amacıyla 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13. maddesinin 2. fıkrasındaki “... kapatılır ...” ibaresi, yürürlükten kaldırılmıştır.”* açıklamasının eklenmesinin,

Tasarı Madde 9- Önerimiz doğrultusunda eklenecek bu madde gerekçesinin, *“KMK'nun 50. Madde son Fıkrasının değiştirilerek, günümüz ihtiyaçlarına cevap veren yapılanmalara yer vermek amacıyla, üzerinde kat mülkiyeti kurulacak yapının kagir olma zorunluluğunun kaldırılarak, Çelik, ahşap vb. maddelerden imal edilen yapıların temelli kalmak maksadıyla yapılanlarının KMK hükümlerine konu olabilmeleri sağlanmıştır.”* şekilde kaleme alınmasının,

Tasarı Madde 10- Önerimiz doğrultusunda eklenecek bu madde gerekçesinin, *“toplu yapı ortak yer ve tesislerinin gelirinin özgülmesi ve masraflarının paylaşılması sorunu tereddüte yer bırakmayacak şekilde düzenlenmiştir.”* şeklinde kaleme alınmasının,

Tasarı Madde 11- Önerimiz doğrultusunda eklenecek bu madde gerekçesinin, *“Kat Mülkiyeti Kanununun 2. maddesinin a bendine eklenen tariflerle blok ve (blok niteliğinde olmayan) münferit bağımsız bölümlerin hangileri olacağı hususu açıklanmıştır.”* şeklinde kaleme alınmasının da uygun olacağı kanatine varılmıştır.