

KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NA GÖRE TOPLU YÖNETİME GEÇEMEMİŞ ŞAHİS TOPLULUĞUNUN HUKUKİ DURUMU

Hamdi YASAMAN*

Kat Mülkiyeti Kanunu 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş ve 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kat mülkiyeti, bir parsel üzerinde yapılmış veya yapılacak bağımsız bölümleri içeren bir ana yapı, bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkı, ortak yerler üzerinde arsa payına bağlı paylı mülkiyet esasının kabul edildiği “özel bir mülkiyet” türüdür. 1983 yılında KMK’da değişiklik yapılmış ve klasik “dikey kat mülkiyeti” yanında “yatay kat mülkiyeti” kabul edilmiştir.

KMK’nın 2007 tarihindeki değişikliğinden önceki dönemde kat mülkiyeti ancak tek bir parsel üzerinde tesis edilebiliyordu. Bir parsel üzerinde dikey kat mülkiyeti olarak tek bina veya yatay kat mülkiyeti olarak birden çok müstakil villa yapılabiliyordu. 2007 yılında 5711 sayılı Kanun’la KMK’da değişiklik yapılmış ve 66 vd. maddelerinde birden çok parsel üzerinde birlikte yönetim ile ilgili hükümler getirilmiştir. Bu hükümlere göre, birden çok parsel için tek bir inşaat projesi yapılmakta ve bağımsız bölümler yanında ortak alan ve tesisler toplu yapı içinde yönetilebilmektedir.

Kat mülkiyeti tesis edilmemiş parsel ya da parseller söz konusu olduğunda KMK’nın uygulanamayacağı tabiidir. Böyle parsellerde çıkan ihtilaflarda uygun geldiği ölçüde Türk Medeni Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Genel hükümler ile de sorun çözülemediği hallerde Hâkim, “*Kanunda uygulanabilir bir hüküm yoksa, hâkim, örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar verir*” şeklindeki TMK’nın 1. maddesi hükmüne göre karar verecektir.

* Prof. Dr., GSÜ Hukuk Fakültesi E. Öğretim Üyesi

Türkiye'deki binaların büyük çoğunluğunda iskân ruhsatı yoktur. Kat mülkiyeti ise iskân belgesi alındıktan sonra kurulabilmektedir. Bu bakımdan ülkemizde parsel veya parseller bağlamında KMK uygulanmadığından genel hükümler uygulanmakta ve sorunlar çözümsüz kalmaktadır.

I- KAT MÜLKİYETİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ- TOPLU YAPININ HUKUKİ NİTELİĞİ

1. Eşya Hukukunda belirlilik ilkesi geçerlidir. Buna göre, bir aynı hakkın konusu ancak belirli, münferit ve tek eşya olabilir.¹ Aynı hakkın konusu sınırlandırılmış maddi varlık olarak eşyadır. Bunun bütünlüyci parçaları, bütünden ayrı olarak aynı hak konusu olamaz. KMK'da bu ilkedan ayrılmış ve bir taşınmazın bütünlüyci parçası olan kat, daire gibi bölümleri üzerinde ayrı ayrı mülkiyet hakkı kurulabileceği kabul edilmiştir.

KMK'nın 1. maddesine göre "Başlı başına kullanılmaya elverişli yapı bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir". KMK'nın 3. maddesinde ise "Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerde, bağlantılı özel bir mülkiyettir". Kat mülkiyetinde birden fazla bağımsız bölüm bulunduğundan birçok kişinin ortak menfaatlerinin de göz önünde tutulması gerekir. Bağımsız bölüm üzerinde, kat malikinin bireysel menfaatleri korunurken, ortak yerlerle ilgili bunların kullanılması, yararlanılması ve yönetiminde ortak menfaatlerin gözetilmesi gerekir. Kat mülkiyeti bireysel mülkiyet ile birlikte mülkiyetin bir araya getirildiği özel bir mülkiyet türüdür.² Kat mülkiyeti arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı bir mülkiyettir (KMK m. 3 f.1).

2. Klasik kat mülkiyetinin yanında, "toplu yapı", birden fazla gayrimenkulün (imar parselinin), bağımsız bölümler dışında ortak kullanım yerleri, sosyal tesis, spor alanların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı olması halidir. KMK'nın 66. maddenin 1. fıkrasında şu tanım verilmiştir:

¹ Oğuzman/Seliçi/Özdemir, Eşya Hukuku, no. 120; Arzu Genç Arıdemir, Kat Mülkiyeti, C. I, İstanbul 2021, s. 34 ve dñn 107'de anılan yazarlar

² Kat mülkiyetinin hukuki niteliği ile görüşlerle ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Arzu Genç Arıdemir, Kat Mülkiyeti, s.34 vd.

“Toplu yapı, 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 eder”.

Toplu yapı, klasik kat mülkiyetinden farklı özellikleri olan kat mülkiyetinin özel bir türüdür.³ Kat maliki, bağımsız bölümünde klasik kat malikine benzer hak ve yetkilere sahiptir. Ancak ortak yerlerde farklı düzenlemeler vardır. Ortak yerler tüm kat maliklerinin yararlanmasına tahsis edilmiş olup, bundan doğan ortak giderlere katlanma yükümü mevcuttur. Toplu yapıda ortak yerler bakımından farklı oluşumlar oluşturulabilir; blok yapı ortak yerleri, ada ortak yerleri, parsel ortak yerleri, toplu yapı ortak yerleri oluşturulabilir ve her biri bakımından bunların yönetimini sağlayacak kat malikleri kurulları ve yönetim kurulları oluşturulabilir.

3. Kat mülkiyeti tapuda tesis edilirken klasik kat mülkiyeti veya toplu yapı tesis edilirken tapuya yönetim planı da kaydettirilir. Bu yönetim planı kat malikleri arasındaki bağımsız bölümler, ortak bölümler ve bunların yönetimi ile ilgili tüm hususları düzenleyen kat mülkiyeti birliğinin “statüsü”dür. “Kat malikleri birliği” Türk Hukukunda tüzel kişiliği bulunmayan bir şahıs birliğidir. Kanun bu şahıs birliğine kısmi hak ehliyeti tanımıştır.⁴ Kat mülkiyeti birliğinde kat maliklerinin bağımsız bölümleri, eklentileri ve ortak yerleri kullanma, yönetme konusunda menfaat birlikteliği mevcuttur.

4. Yönetim planı eşyaya bağlı borç ilişkisi kuran sözleşme hükmündedir.⁵ Kat mülkiyeti kurulurken taşınmazın birden çok maliki olabileceği gibi, tek bir maliki de olabilir. Tek malikin bulunduğu halde, yönetim planı sadece onun tarafından imzalanacağı için işlem iki taraflı hukuki işlem (sözleşme) niteliğini taşımayacaktır. Bu sebeple kanun koyucu bilinçli olarak yönetim planını sözleşme değil sözleşme hükmünde olarak nitelendirmiştir.⁶ Yönetim planının cüzi halefler

³ Seda Öktem Çevik, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul 2010, s.38 vd.

⁴ Arzu Genç Arıdemir, Kat Mülkiyeti, s. 44-45; Haluk Nami Nomer, Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, İstanbul 2008, s. 14

⁵ Yönetim planının hukuki niteliği hakkında bkz. Arzu Genç Arıdemir, Kat Mülkiyeti, 498 cd.

⁶ Abdülkadir Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 49; Mahir Ersan Germeç, Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara 2019, s. 680

bakımından bağlayıcılığı, kat malikleri arasında oluşan birlik ilişkisine dayanmaktadır. Kat malikleri arasında tüzel kişiliği olmayan bir kişi birliği bulunmaktadır. Yönetim planı da bu birliğin statüsünü oluşturmaktadır.⁷ Statü niteliğindeki yönetim planı, bu yönetim planını imzalayanlar ile bunların cüzi ve külli haleflerini bağlar. Diğer bir ifade ile bağımsız bölüm 3. bir kişiye devredildiğinde, yönetim planı bu kişiyi bağlar. Bundan başka bağımsız bölüm sahibinin ölmesi halinde külli halefler de bu yönetim planı ile bağlıdırlar.

Toplu yapı kurulan parsellerin tümü müteahhit şirkete ait olabilir. Bu şirket tapuda kat mülkiyetini tesis eder ve yönetim planını tek başına imza eder. Sözleşmelerde en az iki taraf olması gerekirken, yönetim planı sadece şirket tarafından imzalanmıştır. Bu husus da yönetim planının bir sözleşme olmayıp anonim ortaklıklardaki esas sözleşme gibi kat malikleri birliğinin statüsüdür.

II- TOPLU YAPININ KURULMASI

Toplu yapı iki halde tesis edilebilir. Bunlardan birincisi, birden fazla parselde inşaatın tamamlanması, iskân alınmasından sonra KMK'nın 66 vd. maddelerindeki tüm şartları yerine getirmek kaydı ile tapuda fazla parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulur.

Toplu yapıya geçmek için ikinci hal ise münferit parsellerde daha önce kat mülkiyeti kurulmuş olmasıdır. Kat mülkiyeti kurulmuş olan birden çok parsel, toplu yapıya geçmek isteyebilir. Bu halde, her parsel bağlamında kat malikleri toplanarak ve çoğunluk kararı ile yönetim planlarını değiştirerek toplu yapıya geçme kararı alabilirler. Tabiiatıyla söz konusu parsellerin KMK'nın 66 vd. maddelerindeki şartlara uygun hukuki durumda olmaları gerekir. KMK'nın geçici 2. maddesinde yönetim planının değiştirilmesi ve toplu yönetime geçmek için aranan 4/5 nisap yerine çoğunluk esası getirilmiştir. Kat mülkiyeti tesisli münferit parseller toplu yönetime geçmek istemeyebilecekleri gibi toplantıda çoğunluk sağlanamayabilir. Bu hallerde toplu yönetime geçilmez ve söz konusu parseller bağımsız olarak münferit kat mülkiyeti statülerini korur ve bu hukuki statüde yönetilir.

⁷ Haluk Nami Nomer, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği, s. 833, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013

III- TOPLU YAPIYA GEÇMEMİŞ ŞAHİS TOPLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ

Türkiye’de iskân alınmamış binlerce yapı vardır. İskân alınmadığı ve dolayısı ile kat mülkiyetine geçemeyen bu taşınmazlarda malikler arasında birçok ihtilaflar mevcuttur.

Uygulamada, iskân alınmadığı için kat mülkiyetine geçilemeyen birçok taşınmaz mevcuttur. Bunlar arasındaki ihtilaflarda, bilhassa çok hissedarlı toplulukta temsil konusunda sorunlar yaşanmaktadır. Bu taşınmaz topluluğu ile ilgili kanunlarımızda TMK ve TBK’da bir hüküm bulunmadığı için, mahkemeler TMK’nın 1. maddesine göre o davaya has olmak üzere kanun vaazı gibi hüküm kurarak karar vermektedirler. Bu konuda Yargıtay HGK kararları da mevcuttur.

Kat mülkiyeti kurulamamış birden çok parsel malikleri bir şahıs topluluğu meydana getirirler. Böyle bir şahıs topluluğu kanunlarımızda düzenlenmemiştir. Bu topluluk içindeki sorunlar ve davalar genel hükümlere göre çözümlenir.

Hukukumuzda şahıs topluluklarının düzenlenmesi Kat Mülkiyeti Kanunu ile Türk Medeni Kanunu’ndaki paylı mülkiyet hükümleridir. Bu iki düzenleme haricinde şahıs toplulukları ile ilgili bir düzenleme yoktur.

Birden çok kişinin sahip olduğu gayrimenkul ya da gayrimenkullerde TMK 688 vd. maddelerine göre paylı mülkiyet veya KMK bağlamında bağımsız bölüm mülkiyeti söz konusudur. KMK bağlamında kat mülkiyeti ya da TMK bağlamında paylı mülkiyet hükümleri geçerlidir. Bu hukuki statüde bulunmayan şahıslar arasında KMK uygulanamayacağı için uygun geldiği ölçüde, bunlar arasında yapılmış olan gayrimenkul satış vaadi ve inşaat sözleşmeleri, diğer bazı sözleşmeler, vekaletsiz iş görme ve sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulanabilir.

Örnek olarak A parselindeki apartmanda 20 daire, B parseldeki apartmanda 25 daire, C parseldeki apartmanda 30 daire bulunan bir sitede (toplulukta) birlikte toplantılar yapıp çoğunlukla kararlar alınmış, yönetici seçilmiş ve aylık aidatlar tespit edilmiş olabilir. Kat mülkiyeti bulunmayan bu şahıs topluluğunda yönetim veya aidatların tespiti ve ödenmesi konusunda ihtilaf çıkması halinde KMK’nın uygulanmayacağı açıktır. Örnekte olduğu gibi, 75 kat malikinin toplu-

nıp çoğunlukla aldıkları kararlar, bu toplantıya katılmayan veya imzası bulunmayan malikleri bağlamaz. Kat Mülkiyeti olsa idi çoğunlukla alınan kararlar diğer malikleri de bağlar idi. Bu toplantıda çoğunlukla seçilen yönetimin de tüm 75 maliki temsil etmesi mümkün değildir. Kat mülkiyeti bulursa idi yöneticinin kanundan doğan “temsil yetkisi”, davalarda da “dava takip yetkisi” bulunurdu.⁸ Bu şekilde yapılan toplantı ve alınan kararlar tümüyle geçersizdir. Açılan dava kat malikleri toplantısının iptali değil, geçersizliğinin tespiti davasıdır.⁹

Böyle bir şahıs topluluğunda, birden çok parselin yönetimi, kat malikleri kurulları, yönetim ve denetim organları, kat maliklerinin hakları ve borçları, özellikle ortak giderlerden sorumluluğu ile ilgili hükümleri vs. açısından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümleri uygulanamayacaktır. Bu durumda sorun ya paylı mülkiyet hükümlerine ya taraflar arasındaki hukuki işlem varsa bunların hükümlerine ya da şartları varsa, sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümlerine göre çözümlenecektir.¹⁰

Örnek vermek gerekirse; İnşaat müteahhidi İ, (A) parseldeki 2 malik ile, (B) parselindeki 4 malik ile, (C) parselindeki 1 malik ile ayrı ayrı gayrimenkul satım vaadi ve inşaat sözleşmesi yapar. Bunlar arasında bu sözleşme hükümleri geçerlidir. (A) parseldeki 2 malik ve (B) parseldeki 4 malik arasında paylı mülkiyet ilişkisi vardır. Yüklenici 3 parseli kapsayan proje yapar ve belediyeye tasdik ettirir. Bu aşamadan sonra

⁸ Dava takip yetkisi ancak Kanun'dan doğar. HMK 53. maddede kanuni takip yetkisi düzenlenmiştir. Dava takip yetkisi bir hakka ilişkin bir davayı taraf olarak kendi adına yürütme yetkisidir. Maddi hukuk ilişkisinin tarafı ve usulü ilişkisinin tarafı aynı kişi olması kural iken, bazı hallerde uyuşmazlık konusu olan hukuki ilişkinin tarafı olmayan dava konusu hakka yabancı olan bir kimse de dava takip yetkisine sahip olabilir (Dr. Buse Dişel, Dava Takip Yetkisi, Doktora Tezi, İst. 2020, s.10-11). KMK'nın 35. maddesinde yöneticiye ana taşınmazın genel yönetimi içerisinde kalan işlerde tasarruf yetkisi, dolayısıyla dava takip yetkisi tanınmıştır. Böylece tüm kat maliklerinin davada taraf olmasına ihtiyaç olmadan yönetici dava takip yetkisine dayanarak davada taraf olabilir (Dr. Buse Dişel, Dava Takip Yetkisi, s. 108; Pekcanitez/Taş-Korkmaz, Pekcanitez Usul, C. I, s. 569; Alangoya/Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 114; Üstündağ, Medeni Yargılama Hukuku, İst. 2000, s. 290; E. Erişir, Medeni Usul Hukukunda Taraf Ehliyeti, 2007, s.240).

⁹ Yargıtay 5. HD.si 2021/15173 E. 2022/3397 K. 2.3.2022 tarihli

¹⁰ Arzu Genç Arıdemir, KMK Geçici m. 2 ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. F. Feyzioğlu'na Armağan, İstanbul 2019, s.205 vd.; Ömer Lütfi Coşar, Toplu Yapılarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 sayılı Kanun'a “Uyarlanmış” Yönetim Planlarının Uygulaması Sorunu, İBD, C.86, S.2, 2012, s.245.

3 parsel üzerinde projeye göre irtifak hakkı tesis edilir. Yüklenici kendi payına düşen kısımdan 3. kişilere satış yapabilir. (A), (B) ve (C) parsel malikleri de gayrimenkul satım vaadi ile kendilerine isabet eden daireleri satabilirler. Bu halde parsel malikleri yanında yüklenicinin ve/veya parsel maliklerinin sattıkları bölümler ile ilgili bir grup kişi de ortaya çıkar. Müteahhit, üç parselin malikleri ile yüklenicinin ve/veya parsel maliklerinin sattıkları kişiler bir topluluk oluştururlar. İnşaat tamamlanıp Belediye'den iskân alınana kadar bu topluluğun hukuki bir varlığı yoktur; bunlar arasındaki ihtilaflarda genel hükümler uygulanır. Müteahhit ile parsel malikleri arasında gayrimenkul satış vaadi ve inşaat sözleşmesi; parsel malikleri arasında paylı mülkiyet hükümleri, bunlarla diğer müteahhitten veya parsel maliklerinden satın alanlar arasında yerine göre vekaletsiz iş görme, sebepsiz zenginleşme gibi genel hükümle uygulanır. Ne zaman ki iskân alınırsa kat mülkiyeti kurulabilir. Bu evreye kadarki dönemde bu ilişkiye genel hükümler uygulanır. Kat mülkiyeti kurulduktan sonra bu şahıs topluluğu KMK'ya tabi bir süje haline gelir.

Yargıtay birçok kararında henüz toplu yapı yönetimine geçilmesi halinde kat mülkiyeti kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerektiğine içtihat etmektedir.¹¹

Yargıtay HGK'nın 2008/3-531 E. 2008/531 K. 17.9.2008 tarihli kararına konu olan olayda birden çok parselden oluşan Sitede 746 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 46'si davacı SSA İşletme Kooperatifi'ne, 700'ü davalı (A) Sitesi maliklerine aittir. Söz konusu yerde kat mülkiyeti yoktur. Kooperatif 30.572 TL'lik ödediği faturayı (A) Sitesinden talep etmiştir. Antalya 4. Asliye Hukuk Mahkemesi davanın tüm kat maliklerine açılması gerektiği sebebi ile husumet yönünden davayı reddetmiştir. Yargıtay 3. HD 19078-18095 sayılı ve 29.11.2007 tarihli kararı ile birden fazla parsel üzerinde kurulan sitede KMK uygulanamayacağı ancak yönetim ve temsil konu-

¹¹ Yarg.20 HD., 2019/1280 E., 2019/1945 K., 19.3.2019 T.; Yarg.20. HD., 2018/3877 E., 2019/2951 K., 25.4.2019 T. i); Yarg.20. HD., 2017/5600 E., 2019/428 K., 24.1.2019 T.; Yarg.18. HD., 26.9.2013, 12004/12326, Yarg.3.HD., 14.4.2011, 1696/6345; Yarg. HGK 2013/18-362 E., 2013/1538 K., 6.11.2013 T.; Yarg. 5. HD. 2020/9606 E. 2021/1943 K. 22.01.22 T.; Yarg. 5. HD. 2021/6918 E. 2021/9365 K. 23.06.2021 T.; Yarg. 5. HD. 2021/12357 E. 2021/14177 K. 01.12.2021 T.; Yarg. 20. HD. 2020/1004 E. 2020/1417 K.01.06.2020 T.; Yarg. 20 HD. 2020/1751 A. 2020/2/15 K. 22.01.2020 T.

sundaki bu boşluğun Hakimce doldurulması gerektiği ve bu davada (A) Sitesi yönetiminin temsil yetkisinin tanınarak davanın esasının incelenmesi gerektiğine hükmetmiş ve yerel mahkeme kararını bozmuştur. Yerel Mahkeme kararında ısrar etmiş ve dosya HGK önüne gelmiştir. Yargıtay HGK ısrar kararını doğru bulmamış ve Yargıtay 3. HD kararını onaylamıştır.

Yargıtay 3. HD'nin kararında, kat mülkiyetine geçmemiş birden çok parselde kurulmuş Site'de KMK'nun uygulanamayacağını ancak ülkemiz şartları dahilinde kooperatifler tarafından inşa edilen toplu yapılarda maliklerin ortak kullanımına ayrılmış tesis ve alanlarda ısıtma, aydınlatma, temizlik, bakımları itibariyle yönetilmesi ve yönetim giderlerinin karşılanması gerektiğini belirttikten sonra aynen şu gerekçeyi yazmıştır:

"Bu olayda KMK, TMK ve Kooperatifler Kanunu'nun uygulanması mümkün değildir. "Özellikle yönetim ve davada taraf olabilme ehliyeti yönünden doğan yasal boşluğun doldurulmaması, tüm maliklerin birlikte dava açabileceğinin veya masrafı yapan kişinin diğer maliklere karşı rücu davası açabileceğinin kabul edilmesi uyuşmazlıkları çözümsüzlüğe terk etme sonucunu doğurur. Bu durum karşısında, benzer kurum ve kuruluşlar için yasalarımızda öngörülen düzenlemelerden örnekleme yoluyla yararlanarak hak ve adalete, usul ve dava ekonomisine uygun, toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm bulunması gerektiğinde duraksamamalıdır.

Site birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğundan, davada kat mülkiyeti hükümleri tatbik edilemez ise de ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal gelişme ile nüfus artışının doğurduğu işyeri ve konut ihtiyacının karşılanması amacıyla kooperatifler eliyle inşa edilen toplu yapıların kullanıma başlandığı bilinen bir gerçektir. Bu nitelikteki toplu yapılaşmalarda maliklerin ortak kullanımına ayrılmış tesis ve alanlarda ısıtma, aydınlatma, temizlik yapılması ve bu yerlerin bir disiplin içinde bakılıp onarılması, sonucu itibariyle yönetilmesi ve yönetim giderlerini karşılaması gerekmektedir. Bu tür yapıların yönetimiyle ilgili uyuşmazlıklarda Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun'un toplu mülkiyete ilişkin hükümleri veya Kooperatifler Kanun'unun uygulanması mümkün değildir.

O nedenle, özellikle yönetim ve davada taraf olabilme ehliyeti yönünden doğan yasal boşluğun doldurulmaması, tüm maliklerin birlikte dava açabileceğinin veya masrafı yapan kişinin diğer maliklere karşı rücu davası açabileceğinin kabul edilmesi uyumsuzlukları çözümsüzlüğe terk etme sonucunu doğurur. Bu durum karşısında, benzer kurum ve kuruluşlar için yasalarımızda öngörülen düzenlemelerden örnekleme yoluyla yararlanarak hak ve adalete, usul ve dava ekonomisine uygun, toplu yapı içinde sosyal barışı sağlayıcı bir çözüm bulunması gerektiğinde duraksamamalıdır.

Bu şekilde oluşturulan yönetimin sözleşmeden kaynaklanan yetkileri malikler adına temsilci sıfatıyla kullanabilmeleri için, açıklanan sebeplerle tüzel kişiliğinin oluşması da gerekmez.

Böyle olunca da davacının talep ettiği yönetim giderleri yönünden davalı yönetimin sözleşmeden kaynaklanan temsil görevi dahilinde davada taraf ehliyetinin bulunduğu benimsenerek işin esasına girilip bir karar verilmesi en uygun çözüm olacaktır”.

Birden çok parselin toplu yönetime geçemediği hallerde, parseller arasında sözleşme yapılmış ise öncelikle bu sözleşmenin uygulanması gerekir. Toplu yapı için işlemlere başlanmış, parsellerin müşterek yönetim planı tapuya kaydedilmiş ancak diğer kanuni şartlar gerçekleşmediği için toplu yapıya yani kat mülkiyeti geçilmemişse, bu halde de müşterek sözleşme (yönetim planı) uygulanır. Yargıtay 20. HD'nin 2020/2756 E. 2020/3009 K. 16.09.2020 tarihli kararı buna emsaldir. Yargıtay HGK 2020/1314 E. 2020/1606 K. 01.11.2001 tarihli kararında, Mavi Şehir Sitesi birden çok parsel üzerine inşa edilmiş, blok apartmanlardan oluşmuştur. Toplu yapıya geçemeyen bu parsellerde KMK'nın uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ancak parseller arasında yapılmış ortak bir sözleşme mevcuttur. Bu halde söz konusu sözleşme taraflar arasında uygulanmalıdır.

Buna karşılık parsel bazında bağımsız kat mülkiyetlerinin varlığı halinde her parsel için kendi ilgili yönetim planı uygulanır. Örneğin 3 parselde kat mülkiyeti tesis edilmiş ve yönetim planları tapuya ayrı ayrı kaydedilmiş ise bu yönetim planlarının 3 parsel bakımından bağlayıcılığı yoktur. Diğer bir ifade ile bunlar parseller arasında bir sözleşme yaratmazlar.

SONUÇ : KMK'nın 2007 tarihli değişikliğinden önce kat mülkiyeti ancak tek bir parsel üzerinde kurulabiliyordu. KMK'ya 2007 değişikliği ile "toplu yapı" ile ilgili 66 vd. maddeleri eklendi. Bu değişiklikten sonra birden çok parsel üzerinde kat mülkiyeti kurularak birden çok parselin birlikte yönetilebilmesi ve ortak tesislerden yararlanılabilmesi yolu açıldı. 2007 yılından önce parsel bazında kat mülkiyeti tesis etmiş parsellerin de KMK'nın geçici 2. maddesine göre çoğunlukla verecekleri karar ile diğer başka parsellerle KMK'nın 66 vd. maddelerindeki şartları yerine getirmek kaydı ile toplu yapıya geçebilecekleri hükme bağlandı. Daha önce kat mülkiyeti tesisli parsellerin toplu yapıya geçmemeleri halinde eski hukuki rejimine tabi olduğu, diğer bir ifade ile bağımsız kat mülkiyeti sebebiyle KMK'ya tabi olarak hayatiyetlerini devam ettireceği tabiidir.