

TOPLU YAPILARDA AVANS ÖDEME BORCU

Nurgül KUTLU DOĞAR*

Giriş

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK [RG, 02.07.1965, S. 12038]) tek parsel tek ana yapı esasına göre hazırlanmıştır. Ancak zamanla artan konut talebi karşısında bir veya birden fazla parsel üzerinde birbirleriyle ortak yer veya hizmet gibi bağlantısı olan yapıların birlikte inşasına başlanmıştır. Böylece halk diline yerleşmiş tabirle siteler, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ifadesiyle toplu yapılar doğmuştur (Özmen ve Ernas, 2016:43 dn.1). Uygulamada mevcut olan bu tür yapılar 2007 yılında yasal düzenlemeye kavuşmuştur. 5711 sayılı Kanun (RG, 28.11.2007, S. 26714) ile toplu yapılara ilişkin hükümler Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenmiştir. KMK m. 66'da toplu yapıların bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulabileceği düzenlenmiştir. Hükme göre:

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

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yer-

* İstanbul Barosu, Av. Dr., nurgulkutlu@gmail.com, ORCID: 0000-0002-8444-1799.

ler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

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

Kat Mülkiyeti Kanunu’ndaki tanıma göre toplu yapı, bir veya birbirine bitişik/komşu birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder (Özmen ve Kır, 2010:120; Şengül, 2011:50; Öktem Çevik, 2010:33). Bir parselde kurulanlar “tek parsel toplu yapılar”, birden fazla parselde kurulanlar “komşu parsel toplu yapılar” olarak adlandırılmaktadır (Özmen ve Kır, 2010:130; Şengül, 2011:46 vd.). Tek parsel toplu yapıda parsel zemininde dağılmış birden çok blok ve/veya münferit bağımsız bölüm vardır (Şengül, 2011:51). Komşu parsel toplu yapılarda ise bu nitelikte birden çok parsel bulunur.

Toplu yapılarda önemli olan parseller arasındaki bağlantıdır (Şengül, 2011:168; Özmen ve Kır, 2010:205; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, 2017:252). Bu bağlantı ortak alt yapı tesislerinin veya ortaklaşa kullanılan yer ve/veya hizmetlerin bulunması şeklinde meydana gelir. Yapılar arasındaki bağlantıyı sağlayan bu yer ve/veya hizmetlerden kaynaklanan giderler oluşur. Bu giderleri kat malikleri ödemekle yükümlüdür. Toplu yapılardaki yapılaşma farklılığına göre hangi giderlerden hangi kat maliklerinin sorumlu olacağı ve bu giderlere katılma oranlarının tespit edilmesi gerekir. Toplu yapılara ilişkin hükümlerde bu konuda ayrıntılı bir düzenleme yer almamaktadır. KMK m. 74 hükmünde klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümlerin toplu yapılarda da uygulanabilece-

ği hükme bağlanmıştır. Ancak klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümler tek parsel esasına göre düzenlendiğinden özellikle komşu parsel toplu yapılarda bu hükümlerin uygulanması noktasında sorunlar yaşanmaktadır. Bunlardan biri de aksine anlaşma olmadıkça bazı giderlerin eşit bazı giderlerin ise arsa payına göre paylaştırılacağını düzenleyen KMK m. 20 hükmüdür. Aşağıdaki bölümlerde toplu yapılarda genel giderlere katılma borcu, bu giderlerin paylaştırılması ve Yargıtay uygulamasına değinilecektir.

Toplu Yapılarda Genel Giderlere Katılma Borcu

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun toplu yapılara ilişkin hükümleri arasında genel giderlere katılma konusunda ayrıntılı bir düzenleme yoktur. Sadece yedek hukuk kuralı niteliğindeki KMK m. 72/f.I'de hangi giderlerden hangi yönetim birimlerinin sorumlu olacağı, ikinci fıkrasında blok kat malikleri kurulu, toplu yapı temsilciler kurulu ve geçici yönetim kurulu kararlarının İcra ve İflas Kanunu (İİK, [RG,19.06.1932, S. 2128]) m. 68/f.I'de sayılan belgelerden sayılacağı, üçüncü fıkrasında kat maliklerinin toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamayacakları düzenlenmiştir.

Klasik kat mülkiyetinde, bağımsız bölüm ve eklentiler dışında kalan bütün yerler ortak yer niteliğindedir (Kutlu Doğar, 2022:150; Şengül, 2011:199 vd.). Buna karşılık toplu yapılarda durum farklıdır. Bir parsel üzerinde bloklar ve/veya blok niteliğinde olmayan yapılar (Öğretide blok niteliğinde olmayan yapılar için münferit bağımsız bölüm terimi de kul-

lanılmaktadır. Bu yönde bkz. Özmen ve Kır, 2010:122, 188; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, 2017: 246; Şengül, 2011: 33) bulunabilir ve bazı yerler sadece bazı bloklara/blok niteliğinde olmayan yapılara tahsis edilmiş olabilir (Tahsis kavramı için bkz. Kutlu Doğar, 2022:157; Şengül, 2011: 225). Örneğin bir bloktaki asansörün doğal olarak o bloktaki kat maliklerinin kullanımına ve yararlanmasına özgülendiği açıktır. Buna karşılık dört bloktan oluşan tek veya komşu parsel toplu yapıdaki ortak yer niteliğindeki havuz aksine düzenleme olmadıkça bütün kat maliklerine özgülenmiştir. Bu halde örneğimizde asansör giderlerine sadece o bloktaki kat maliklerinin katlanması gerekirken havuzun giderlerine bütün kat maliklerinin katlanması gerekir. Yönetim planında aksine düzenlemeler yapılabilir. Örneğin havuzun sadece bloklardaki dubleks bağımsız bölümlere tahsis edildiği kararlaştırılabilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 72. maddesinde toplu yapılardaki gider türleri ve bunların kat malikleri arasında nasıl paylaşılacağı düzenlenmemiştir. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 74. maddesinin atfıyla klasik kat mülkiyetine ilişkin KMK m. 20 hükmü toplu yapılarda da uygulanır. Bu maddede genel gider ve avans borcunun miktarı tespit edilirken hangi kriterlerin esas alınacağı yönetim planında düzenlenebileceği, yönetim planında bu yönde bir düzenleme yoksa bu maddedeki esasların uygulanacağı hükme bağlanmıştır (Özmen ve Kır, 2010:235, 237; Öktem Çevik, 2010:183; Şengül, 2010:380; Genç Arıdemir, 2021:783). Buna göre kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere, ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. KMK m. 20/a'ya göre kapıcı, kaloriferci, bahçıvan

ve bekçi sınırlı bir şekilde sayıldığından bunların dışında kalan personel giderlerinin arsa payına göre ödenmesi gerekir (Şengül, 2011:380; Genç Arıdemir, 2021:777). Eşit ödenmesi gereken kalemler sınırlı sayıda belirtildikten sonra, kalan tüm ödemelerin arsa payı oranında ödeneceği şeklinde bir düzenlemenin kanun yapma tekniği açısından daha doğru olacağı ifade edilmektedir (Şengül, 2011:383).

Klasik kat mülkiyetinde ve tek parsel toplu yapılarda arsa payına göre ödenmesi gereken genel giderlerin hesabı kolaydır. Zira kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin arsa payı parsel bazında tespit edilir. 2021/4 sayılı Genelge'ye göre: *“Toplu yapı birden fazla parsel üzerinde ise her bir parsel, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Buna göre, her bir parsel üzerinde kurulan kat irtifakı/kat mülkiyeti işleminde bağımsız bölümlerin arsa payı parsel bazında hesaplanır. Her kat maliki kendi parselinde arsa payı sahibidir”* (<https://www.tkgm.gov.tr/20214-sayili-genelgede-degisiklik-hakkinda-duyuru>). Bu belirlilik ilkesinin bir sonucudur. Kadastro sonrası sınırları belirlenen arazi parçasına parsel numarası verilir ve bu parsel ile ilişkin aynî haklar da parselin kaydedildiği tapu kütüğü sayfasına tescil edilir (Şengül, 2011:24; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, 2017:33; Özmen ve Şengül, 2018:10). Bu noktada arsa payı kavramının kısaca değinmek komşu parsel toplu yapılardaki sorunu açıklamak açısından faydalı olacaktır.

Kat mülkiyeti sistemine göre bağımsız bölümler ayrı ayrı mülkiyet hakkına konu olur, fakat bu bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkının arazi parçasındaki, diğer bir deyişle parsel zeminindeki karşılığı arsa payı ile ifade edilir. KMK m. 16'da kat maliklerinin anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacağı hükme bağlanmıştır. Buradaki ortak mülkiyet olarak ifade edilen paylı mülkiyetten başka bir şey değildir (Özmen ve Kır, 2010:5; Özmen ve Vardar

Hamamcıoğlu, 2017:63, 241; Őengöl, 2011:37). Bazı yazarlara göre arsa payı, paylı mülkiyet payına gereksiz olarak verilmiş yeni biri adlandırmadır (Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, 2017:64; Belen, 2001:504).

Komşu parsel toplu yapılarda arsa payına göre ödenmesi gereken giderlerin hesabında sorun yaşanmaktadır. Bunun nedeni ortak yerlerin malik olunan parsel dışında da yer alabilmesidir. Bu gibi malik olunan parsel dışında yer alan ortak yerlerde paylı mülkiyet hakkı olmadığı için arsa payına göre ödenmesi gereken giderlerin hesabının nasıl yapılacağı konusunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda hüküm bulunmamaktadır. Öte yandan komşu parsel toplu yapılarda büyük bir olasılıkla her parselin arsa payı da farklı olacaktır. Bu durum hesaplanmanın yapılmasını oldukça zorlaştırmaktadır.

Komşu Parsel Toplu Yapılarda Genel Giderlerin Arsa Payına Göre Paylaştırılması Sorunu

Komşu Parsel Toplu Yapıların Oluşması

Yukarıda ifade edildiği üzere komşu parsel toplu yapıların tek parsel toplu yapılardan ve klasik kat mülkiyetinden ayrılan yönü, ortak yerlerin malik olunan parsel dışında da yer alabilmesidir. Dolayısıyla komşu parsel toplu yapılarda bağımsız bölümün bulunduğu parselin dışında yer alan ortak yerler üzerindeki hak, paylı mülkiyet olarak nitelendirilemez. Kat maliklerinin bu parsellerde bir aynî hakları bulunmamaktadır. Dolayısıyla bir kişinin maliki olmadığı parseldeki ortak yerden veya tüm parsellerin yararlandığı ortak hizmetten yararlanabilmesi için bütün parsel kat maliklerini bağlayan bir hukuki ilişkiye ihtiyaç vardır. Bu ilişki kat mülkiyeti kurulurken tapu müdürlüğüne ibraz edilen birtakım belgelerden anlaşılabilir. Bu belgelerin neler olduğu KMK m. 12'de belirtilmiştir. Hükme göre kat mülkiyetinin kurulması için mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve yönetim

planının tapu müdürlüğüne sunulması gerekir. KMK m. 68 hükmünde ise tek parsel ve komşu parsel toplu yapılarda bu belgelere ek olarak vaziyet planının da tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerektiği sonucuna varılmaktadır. Uygulamada bunlara ek olarak başka bazı belgelerin de istendiği görülmektedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. (Kutlu Doğar, 2022:77 vd.; Şengül, 2011:57 vd.; Öktem Çevik, 2010: 61 vd.; Genç Arıdemir, 2021:337).

Klasik kat mülkiyeti ve tek parsel toplu yapılarda bu belgeler parsel bazında hazırlanır, fakat komşu parsel toplu yapılarda bu belgelerin her parsel için ayrı ayrı mı hazırlanacağı yoksa tüm parselleri kapsar şekilde birer belge şeklinde mi hazırlanacağı noktasında duraksama yaşanmaktadır. Bu noktada KMK m. 66/f.II/c.3 hükmüne göre değerlendirme yapılmalıdır. Hükme göre: *“Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır”*. Diğer bir deyişle anılan belgeler parsel bazında hazırlanır. Dolayısıyla komşu parsel toplu yapıyı oluşturan her parsel için belgelerin ayrı ayrı hazırlanması gerekir, fakat uygulamada komşu parsel toplu yapılar için vaziyet planı ve yönetim planının bütün parselleri kapsar şekilde birer belge olarak hazırlanması aranmaktadır (Genç Arıdemir, 2021:347, dn. 927). Bunun sebebi KMK m. 68/f.I ve m.70/f.I/c.1 hükümlerindeki düzenlemelerden kaynaklanmaktadır. *“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”*. (KMK m. 68/f.I). *“Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir”* (KMK m. 70/f.I/c.1). Tapu uygulamasını yansıtan 2021/4 sayılı Genelge’de bu sonuç şu şekilde açıklanmaktadır: *“...toplu yapı kat mülkiyeti/kat irtifakının kuruluşu sırasında Kanun’un 12 ve 14 üncü maddelerinde aranan*

belgeler yönetim planı ve vaziyet planı haricinde her bir parsel bazında alınır". Bu durum 5711 sayılı Kanun öncesinde yönetim planlarına konan hükümlerle parseller arasında bağlantı sağlanmış, fiilen komşu parsel toplu yapı niteliğinde olan yerlerin hukuken toplu yapı sayılmaması sorununu doğurmaktadır. KMK m. 70/f.I hükmünün düzeltici yoruma tabi tutularak her parsel için ayrı ayrı hazırlanan yönetim planlarının özdeş hükümler içermesi şeklinde anlaşılması gerektiği ifade edilmektedir (Özmen ve Kır, 2010:204; Çeliker, 2012: 108-109, Şengül, 2011: 559, dn. 240). Öğretide komşu parsel toplu yapılar bakımından tek bir vaziyet planının aranması eleştirilmektedir (Özmen ve Kır, 2010:161; Şengül, 2011:133 vd.; Genç Arıdemir, 2021: 382; Özmen vd., 2019:115). Kanımızca bu gibi yerlerin yönetim planlarında ortak yönetime ilişkin hükümler düzenlenmiş ise tek vaziyet planı veya tek yönetim planı olmadığı gerekçesiyle bunların toplu yapı niteliğinde olmadığı ileri sürülememelidir. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yönetim planı ile parseller arası bağlantı sağlanmış ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanması gerekir.

Toplu yapının yönetimine ilişkin en önemli belge yönetim planıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28/f.IV maddesine göre: "*Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar*". Bu hüküm toplu yapılar için de geçerlidir (Şengül, 2011:146; Genç Arıdemir, 2021: 494; Özmen ve Kır, 2010:204). Yönetim planının cüzi halefler için bağlayıcı olması kanundan doğan eşyaya bağlı borç ilişkisinden kaynaklanmaktadır (Arpacı, 1984: 74 vd.; (Belen, 2000:220; Çeliker, 2012: 45,55; Öktem Çevik, 2010:78; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, 2017:146; Şengül, 2011:275; Cihan, 2019:620).

Bağımsız bölümü kat maliklerinden satıp devralanlar cüzi halef niteliğindeki sonraki malikler ve kat maliklerinin mirasçıları yönetim planını imzalamamış olsalar dahi yönetim planı hükümleri ile bağlıdırlar. Örneğin iki parselden

oluşan komşu parsel toplu yapı yönetim planına A parselindeki havuzdan B parselindeki kat maliklerinin yararlanacağı yönünde hüküm konulduğunda B parselindeki kat maliklerinin havuzdan yararlanmasına A parselindeki kat malikleri ve onların küllî ve cüzî halefleri itiraz edemezler. B parselindeki kat malikleri de kendi parsellerinde olmamasına rağmen bu havuzun giderlerine katlanmak zorundadırlar.

Yönetim planında bir parseldeki ortak yerden (örneğin havuzdan, spor salonundan vb.) diğer parsel kat maliklerinin yararlanabilmesi veya tüm parsellerin aynı güvenlik hizmetinden veya aynı bahçe düzenleme hizmetinden yararlanabileceği yönünde hükümler konabilir. Bir parseldeki kat maliklerinin, kendi parselinde yer alan ortak yer ve tesisten yararlanması paylı mülkiyet hakkından kaynaklanmakta iken diğer parsellerde yer alan ortak yer ve tesislerden, mülkiyet hakkı olmaksızın yararlanabilmeleri ve ortak yerin bulunduğu parsel kat maliklerinin de bu yararlanmaya katlanma yükümlülüğü yönetim planından kaynaklanmaktadır.

Komşu Parsel Toplu Yapılarda Genel Giderlerin Paylaştırılması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde kat malikleri arasında başka türlü bir anlaşma olmadıkça birtakım giderlerin eşit birtakım giderlerin ise arsa payı oranında ödeneceği düzenlenmiştir. Anlaşma, kat maliklerinin oybirliği ile bir konudaki iradelerini beyan ettikleri her türlü hukuki işlemidir (Genç Arıdemir, 2021: 589). Bu anlaşma resmi senet, yönetim planı veya kat malikleri kurulu (KMK m. 32/f.II) şeklinde yapılmışsa bunlar kat malikleri ve onların halefleri için de bağlayıcıdır. *“Bütün kat malikleriyle küllî ve cüzî halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler”* (KMK m. 32/f.II). Bu şekilde yapılmayan fakat bütün kat maliklerinin oybirliği ile yapılan anlaşmalar ise nisbîlik ilkesi gereğince sadece tarafları bağlar, cüzî halefleri bağla-

maz (Arpacı, 1984:262; Hatemi vd.,1991: 181; Genç Arıdemir, 2021:589, 790; Şengül, 2011:377).

Yönetim planında giderlerin nasıl paylaşılacağı kat malikleri tarafından özgürce düzenlenebilir. Örneğin bazı giderlerin kat maliklerinin sayısına veya bağımsız bölüm sayısına göre, bazı giderlerin bağımsız bölümlerin m²'sine göre, merkezi ısıtma giderlerinin petek sayısına veya bağımsız bölümün hacmine göre paylaşılacağı yönetim planında kabul edilebilir. Komşu parsel toplu yapılar açısından toplu yapıdaki ortak yerlerin niteliğine göre bu şekilde paylaşım usullerinin önceden belirlenmiş olması çıkacak uyuşmazlıkların çözümünde oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Zira yönetim planında giderlerin paylaşım usulü belirlenmediği takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 hükmü uygulanacaktır. Bu hükmün arsa payına göre paylaşım öngören düzenlemesi ise komşu parsel toplu yapıların niteliğine uygun değildir. 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerde komşu parsel toplu yapılarda arsa payına göre ödenmesi gereken giderlerin nasıl hesaplanacağı düzenlenmemiştir. Yukarıda değinildiği üzere bağımsız bölümlerin arsa payı parsel bazında tespit edilmektedir. Dolayısıyla birden fazla parsel olduğundan bu parsellerin her birinin arsa payı paydası birbirinden farklı olur ve bu ölçüt uygulandığında hem hesaplama yapmak zorlaşmakta hem haksız sonuçlar çıkmaktadır. Örneğin A parselindeki bir bağımsız bölümün arsa payı 1/20 iken B parselindeki bir bağımsız bölümün arsa payı 1/200 ise ortak yer niteliğindeki havuzun giderlerinden A parselindeki bağımsız bölüm maliki arsa payı daha yüksek olduğu için daha fazla ödeme yapmak durumunda kalacaktır. Bu gibi haksızlıkların yaşanmaması için giderlerin nasıl paylaşılacağıнын yönetim planında düzenlenmesi oldukça önemlidir, fakat düzenlenmediği halde kanun hükmünün bu şekilde uygulanması adil olmayacaktır. Bu konu öğretilerde tartışılmış ve birtakım görüşler ileri sürülmüştür.

Bir görüşe göre komşu parsel toplu yapılarda arsa payına genel giderlerin paylaşılması adil değildir. Bu görüşe göre yönetim planına her bir bağımsız bölümünün brüt alanı ayrı ayrı ve tüm bağımsız bölümlerin brüt alanlarının toplamı yazılmalıdır. Genel gider miktarının hesaplanması için tüm giderler alanlar toplamına bölünmeli ve çıkan sonuç her bir bağımsız bölümün alanı ile çarpılmalıdır (Gökçe, 2009:711; Gökçe, 2008:817). Yazarın görüşü yönetim planında düzenleme yapılmasına yöneliktir. İncelenen konu ise yönetim planında düzenleme olmadığı takdirde arsa payı hesabının nasıl yapılacağına ilişkindir. Yönetim planında paylaşma usulü belirlenmiş ise zaten sorunun çözümü buradaki düzenlemeye göre yapılacaktır.

Diğer bir görüşe göre genel gider tutarı toplu yapıdaki her bağımsız bölümün arsa payı ile oranlanarak hesap edilmelidir (Öktem Çevik, 2010:185). Yürürlükteki düzenlemeye göre bu şekilde hesap yapılması kanuna uygun gözükmemektedir, fakat yukarıda belirttiğimiz örnekte olduğu gibi adil olmayan sonuçlara sebep olmaktadır.

Başka bir görüşe göre yönetim planında hüküm yoksa komşu parsel toplu yapıyı oluşturan parsellerin arsa payı paydalarının eşitlenmesi suretiyle masraflara katılım oranı belirlenmelidir (Özmen ve Kır, 2010:240). Bu görüş ilk bakışta adil görünse de bazı hesaplama zorlukları yaşanabilir. Örneğin uygulamada karşımıza çıkan bir olayda kentsel dönüşüm sonra arsalar birleştirilmiş ve yeni bir yapı inşa edilmiştir fakat bağımsız bölümlerin arsa payları milyonla ifade edilen çok yüksek bir kesirden oluşturulmuştur. Bu gibi olasılıklarda arsa payı paydalarının eşitlenmesi pek mümkün gözükmemektedir.

Farklı bir görüşe göre öncelikle her parselin rayiç değeri belirlenmelidir. Gider miktarı tüm parsellerin değeri ile orantılı olarak paylaşılmalıdır. Bir parseli düşecek genel gider

miktarı tespit edildikten sonra bu tutar bağımsız bölümlerin arsa payı oranında paylaştırılmalıdır (Kaşıkçı, 2014:50-52). Bu görüş kabul edildiği takdirde parsellerin rayiç değerinin hangi kriterlere göre hesap edileceği belirsizdir. Bu da beraberinde parsellerin rayiç değerinin doğru tespit edilmediği yönünde itirazlara neden olabilecektir.

Katıldığımız görüşe göre kanun değişikliği yapılarak komşu parsel toplu yapılarda arsa payından ayrı olarak sadece genel giderlere katılım payını gösteren “*ortak giderlere katılım payı*” adı altında bir oran belirlenmelidir ve bu oran hesap edilirken parsel yanında bağımsız bölümlerin yeri, konumu, büyüklüğü gibi birtakım kriterler göz önünde bulundurulmalıdır (Şengül, 2010:393).

Sonuç olarak yürürlükte hükümlere göre komşu parsel toplu yapılarda genel giderlerin arsa payına göre ödenmesi adil değildir. Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanunu’na hüküm konularak belirsizliklerin giderilmesi gerekmektedir.

Komşu Parsel Toplu Yapılarda Genel Giderlerin Toplanması

Genel giderlerin nasıl paylaştırılacağı yönetim planında düzenlenmiş veya Kanundaki esaslar uygulanarak belirlenmişse, bu giderlerin kat maliklerinden toplanabilmesi için gerekli adımların tespit edilmesi gerekmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun sisteminde ortak giderlere katılma konusunda iki yöntem bulunmaktadır. Buna göre ya masraf çıktıkça buna ilişkin giderler kat malikleri tarafından ödenir ya da bir yıllık tahmini gelir ve giderler toplanarak kat maliklerinin ödeyeceği tutar tespit edilir. Giderlerin tahmini olarak hesap edildiği ikinci sistem avans toplama yöntemi olarak adlandırılmaktadır (Ürem, 2022: 34 vd.; Aybay ve Sanal, 1985:114).

Hesabının yapıldığı belge ise işletme projesidir. İşletme projesi tahmini gelir ve giderlerin yer aldığı belgedir (Arpacı, 1984: 281). Avansın toplanabilmesi için bu işletme projesi-

nin kesinleştirilmesi gerektiği ifade edilmektedir (İlgezdi, 2019:272). Toplu yapı hükümleri arasında işletme projesine ilişkin düzenleme olmadığında KMK m. 74 atfıyla işletme projesinin kesinleştirilmesi konusunda KMK m. 37 hükmü uygulanır. Buna göre kat malikleri kurulunda salt çoğunlukla kabul edilen işletme projesi kararın alındığı anda kesinleşir. Kat malikleri kurulunda kabul edilen işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bunu hazırlar. Yönetici tarafından hazırlanan proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve gerekirse yenisi hazırlanır. İtiraz olmadığı takdirde işletme projesi kesinleşir.

Toplu yapılarda, klasik kat mülkiyetinden farklı olarak blok kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu, parsel kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu gibi farklı kurullar oluşturulabilir. Bu kurullardan hangilerinin zorunlu organ olup olmadığı tartışmalıdır. Konu bütünlüğünün dağılmaması adına biz bu tartışmalara atıf yapmakla yetineceğiz. Toplu yapı organları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. (Özmen ve Kır, 2010:179 vd.; Öktem Çevik, 2010:88 vd.; Şengül, 2011:407 vd.; Kutlu Doğar, 2022:196 vd.). Konumuz açısından önemli olan nokta yönetim planında bu kurullar oluşturulmuşsa bunların hazırladığı işletme projesinin de kesinleşmiş olduğudur. Dolayısıyla bu kurullar tarafından hazırlanıp kabul edilen işletme projesine, yönetici veya yönetim kurulu tarafından hazırlanan işletme projesinden farklı olarak kat maliklerinin itiraz hakları yoktur, itirazı olanların KMK m. 33 hükmüne göre hakimin müdahalesini talep ederek dava açmaları gerekir.

Avansın toplanabilmesi için işletme projesinin kesinleşmesi gerekir fakat kesinleşmemiş olsa bile genel giderler toplanabilir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 12.06.1995 tarihli E.

1995/6202, K. 1995/6922 sayılı kararında bu hususu şu şekilde ifade edilmiştir: *“Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bir işletme projesinin yapılması ve bunun kat maliklerine tebliği gerekli ise de böyle bir işlem yapılmadığı takdirde kat maliki ya da kiracısı, ortak giderlere katılma yükümlülüğünden kurtulmaz”*.

İşletme projesinin kesinleştirilmemiş olmasının iki önemli sonucu vardır. Birincisi kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK m. 68/f.I’de belirtilen belgelerden sayılır (KMK m. 37/f. IV). Aynısı blok kat malikleri, toplu yapı temsilciler kurulu ve geçici yönetim kurulu kararları için de kabul edilmiştir (KMK m. 72/f.II). Eğer işletme projesi kesinleşmemişse bu hükümden yararlanılamaz. Genel gider alacağı için başlatılan icra takibine borçlu itiraz ettiği takdirde İİK m. 68 hükmüne göre itirazın kaldırılması talep edilemez. Bu durumda İİK m. 67 hükmüne göre itirazın iptali davası açılması gerekir. Bu iki hüküm arasındaki en önemli fark alacağın ispatı yükünün değişmesi noktasındadır. İİK m. 68’e göre itirazın kaldırılması talep edildiğinde borçlu borçlu olmadığını imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgelere ispat etmek zorundadır. İİK m. 67 ‘e göre itirazın iptalinde ise alacaklı alacağını ispat etmek zorundadır. Yukarıda anılan Yargıtay kararının devamında şu ifadelere yer verilmiştir. *“Bunun yaptırımını, Kat Mülkiyeti Kanununun 37. maddesinin son fıkrası hükmünden yararlanma olanağının kaybıdır. Bu durumda yönetici, İcra İflas Kanununun 68. maddesine göre değil, 67. maddesine göre açacağı dava ile alacağını genel hükümler dairesinde ispat ile yükümlüdür”*.

İkinci önemli sonuç gecikme tazminatı bakımındadır. Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık %5 gecikme faizi ödemekle yükümlüdür (KMK m. 20/f.II). Genel giderler aydan aya toplandığı-

da ve bir aya ilişkin gecikme tazminatı ödenmediği takdirde faizin de temerrüt tarihinden itibaren işlemeye başlaması gerekir (Arpacı, 1984:280; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, 2017:335). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 12.06.2002 tarihli, E. 2002/18-474, K. 2002/514 sayılı kararı bu yöndedir. Karara göre: *"İlgili sorumluya işletme projesi tebliğ edilmemiş, kendisi bu konudaki kat malikleri kuruluna katılmamış olsa bile, her kat malikinin anataşınmazın yönetimi ve bakımı için bir aidat ödenmesi gerektiğine dair teamülün idrakinde bulunduğu gerçeği de gözetilerek, ilgilinin kendisine işletme projesi tebliğ edilmiş veya bu konudaki kat malikleri kuruluna katılmış gibi avans ve giderin ödenmesinin gerektiği tarihten itibaren gecikme tazminatından sorumlu tutulması gerekir"* (www.kazanci.com). Fakat Yargıtay kararlarına göre aylık 5% gecikme tazminatının işletme projesinin kesinleştiği veya borçlu kat malikinin bunu öğrendiği tarihten itibaren işlemeye başlayacağı kabul edilmektedir. Buna göre kat maliki işletme projesinin görüşüldüğü kurula katılmışsa karar tarihinden, kurula katılmamışsa işletme projesi/kat malikleri kurulu kararı kendisine tebliğ edildiği veya başka bir şekilde borcunu öğrendiği tarihten, herhangi bir şekilde gider borcundan haberdar olunamamışsa dava veya icra tarihinden itibaren faiz işletilmektedir. (Germeç, 2020: 469; Pulak, 2019:328; İlgezdi, 2019:235, 248). Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 26.09.2013 tarihli, E. 2013/9900, K. 2013/12290 sayılı kararında: *"...ödemeye emri davalıya tebliğ edildiğinden davalı en geç bu tarihte aidat borcu olduğunu öğrenmiştir. Buna göre davaya konu dönem için öğrenme tarihinden itibaren gecikme tazminatına hükmedilmesi"* gerekeceği belirtilmektedir. Aynı yönde Yarg. 18 HD, 02.07.2012, E. 2012/7614, K. 2012/8263; Yarg. 18. HD, 07.03.2016, E. 2015/22790, K. 2016/3808, www.kazanci.com.

Komşu Parsel Toplu Yapılara Uygulanacak Hükümlerin Tespit Edilmesi

Kat mülkiyeti sisteminde uyuşmazlıkların kat maliklerinin iradesine göre çözüme kavuşturulmasına öncelik tanındığı görülmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 9. maddesine göre: *“Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır”*. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2/e'de kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulmasına ilişkin sözleşmeye resmi senet denileceği düzenlenmiştir. Ancak Kanunda *“sözleşme”* ifadesinin geçtiği her yerde, bu her zaman resmi senede işaret etmeyebilir. Bazen bununla, yönetim planı veya kat malikleri arasındaki diğer anlaşmalar kastedilmektedir (Çeliker, 2012:31; Özmen ve Kır, 2010:170,183; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, 2017:18-19; Belen, 2000:214, dn. 27). KMK m. 9'a göre kat mülkiyeti uyuşmazlığında öncelikle tarafların iradelerini yansıttıkları resmi senet, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararı gibi belgelerdeki düzenlemeler uygulanmalıdır. Eğer bunların arasında uyuşmazlığa ilişkin açıklık yoksa Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri, burada da düzenleme yoksa genel hükümler uygulanacaktır. KMK Ek m. 1'e göre ise bu kanunun uygulanmasından doğacak her türlü uyuşmazlıkta sulh hukuk mahkemeleri görevlidir.

Klasik kat mülkiyeti veya tek parsel toplu yapılarda uyuşmazlıkların yukarıda belirtildiği şekilde çözüme kavuşturulması mümkün iken komşu parsel toplu yapılar bakımından bu hükmün uygulanmasında da yine aksaklıkları yaşanmaktadır. Zira Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemelerinin kararlarına bakıldığında komşu parsel toplu yapılara ilişkin uyuşmazlıklarda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanabilmesi için ilave bazı şartlar arandığı görülmektedir. Aşağıda bu şartların neler olduğu 2007 yılı öncesi ve sonrası kurulan komşu parsel toplu yapılar bakımından ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Komşu Parsel Toplu Yapının 5711 sayılı Kanundan Sonra Kurulmuş Olması

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre komşu parsel toplu yapıların kurulması için tapu müdürlüğüne mimari proje, yapı kullanma izin belgesi, yönetim planı ve vaziyet planı gibi bazı belgelerin sunulması gerektiğini ve kat mülkiyeti parsel bazında kurulacağından bu belgelerin de parsel bazında hazırlanması gerektiğini, fakat uygulamanın bu yönde olmadığını, tapu müdürlükleri tarafından bütün parseller için tek yönetim planı ve tek vaziyet planının hazırlanması talep edildiğini yukarıda ifade etmiştik. Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemeleri bunlara ilave olarak tapu kaydında parsellerin birbirleriyle irtibatlandırılmasını aramaktadır. Bu irtibatlandırma tapu müdürlükleri tarafından tapu kaydına "*toplu yapı şerhi*" adı altında bir belirtme yapılmak suretiyle gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamaya yönelik eleştiriler için bkz. (Genç Arıdemir, 2021:393; Kutlu Doğar, 2022:103 vd.).

Kanun'da toplu yapı şerhi diye bir kavram olmamasına rağmen Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemeleri, birden fazla parselde yaygın yapılaşmalarda tapu kütüğünde toplu yapı şerhi bulunmadığında, toplu yapının oluşmadığına, buradan doğacak uyuşmazlıklar hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun değil genel hükümlerin uygulanacağına ve bu davalara sulh hukuk mahkemelerinin değil, asliye hukuk mahkemelerinin bakacağına karar vermektedir. "*Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66. ve 67. maddeleri gereğince toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantıları sağlanmak suretiyle irtibatlandırma şerhi bulunmadıkça Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanmaz*", İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi'nin 15.11.2017 tarihli, E. 2017/2026, K. 2017/2154, sayılı kararı, www.kazanci.com.

Komşu Parsel Toplu Yapının 5711 sayılı Kanundan Önce Kurulmuş Olması

Toplu yapılar 2007 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 5711 sayılı Kanun ile yasal düzenlemeye kavuşmuştur. Fakat 2007 yılından önce de birden çok parsel üzerinde toplu yapı özelliği gösteren yerler mevcuttu. Bu dönemde parseller arasındaki bağlantı yönetim planına konan hükümler ile sağlanmıştır; fakat Yargıtay, bu tür uyumsuzluklarda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun değil, genel hükümlerin uygulanması gerektiğini ve bu uyumsuzlukların asliye hukuk mahkemelerinin görevine girdiğini kabul etmiştir. Bu yönde bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin, 05.07.2001 tarihli, E. 2001/6872, K. 2001/6953 sayılı kararı; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin, 08.02.2001 tarihli, E. 2001/430, K. 804 sayılı kararı; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 05.12.2005 tarihli, E. 2005/11666, K. 2005/13144 sayılı kararı; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin, 03.06.2002 tarihli, E. 2002/5953, K. 2002/6349 sayılı kararı; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin, 02.05.1991 tarihli E. 1991/3527, K. 1991/14433 sayılı kararı; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin, 16.01.2001 tarihli E. 2000/11743, K. 2001/263 sayılı kararı; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin, 21.10.2004 tarihli E. 2004/12283, K. 2004/11368 sayılı kararı, www.kazanci.com. Bu dönemdeki Yargıtay uygulaması için bkz. (Yavuz, 2006:20). 5711 sayılı Kanun sonrasında komşu parsel toplu yapı niteliği gösteren yerlerin yönetim planlarının KMK Geçici m. 2 uyarınca toplu yapıya uyarlanması gerektiği, bu yapılmadığı takdirde yine genel hükümlerin uygulanacağı yönünde kararlar verilmektedir. Bu yönde bkz. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 28.11.2016 tarihli, E. 2016/11050 K. 2016/11370 sayılı kararı; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi'nin, 03.12.2019 tarihli, E. 2019/1554 K. 2019/2821 sayılı kararı. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 05.04.2022 tarihli E. 2022/2712 K. 2022/6385 sayılı kararında: "...*tarafklar arasında her iki parseli kapsayan bir yönetim planı bulunmadığı gibi*

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında toplu yapı yönetim planı da her iki parsel için kat malikleri kurulunca kabul edilerek tapu kütüğüne tescil edilmemiştir. Bu durumda davacı tarafın kendi kat malikleri kurulunda aldığı ortak gider kararlarının 7 parsel sayılı taşınmazda bulunan kat maliklerini etkilemeyeceği gözetilerek, sunulan hizmetten yararlanan kişiler fiilen yararlandığı hizmetin karşılığını, sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümleri çerçevesinde ödemekle yükümlü olduğu”ndan söz edilmektedir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 01.03.2012 tarihli E. 2012/2926 K. 2012/7150 sayılı kararında birden fazla parsel üzerindeki uyumsuzluğun genel hükümlere göre çözülmesi gerektiği ifade edildikten sonra yönetim planının taraflar arasında sözleşme niteliğinde olduğundan uygulanması gerektiğine karar verilmiştir. Karara göre: “Dava konusu sitenin birden fazla parsel üzerinde yer alması nedeniyle taraflar arasındaki uyumsuzluğun Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre değil, 4721 sayılı TMK’nın paylı mülkiyet ile ilgili 688 ve diğer maddeleri ile yine taraflar arasında akdedilen ve sözleşme niteliğine bürünen yönetim planına göre çözümlenmesi gerekir....sözleşme niteliğinde olan yönetim planının 16. maddesinin yukarıda açıklanan hükmünü, ilk düzenlenişi sırasında kooperatifin ortağı olmayıp da sonradan bağımsız bölüm satın alarak malik olanlar da (en geç devir anında öğrenmiş olacağından) bilmek ve uymak zorundadır. Bu bakımdan her kat maliki; yönetimle iletişim kurarak yararlandığı hizmetin karşılığı olan ortak gider borcunu öğrenip, yönetim planında öngörülen tarihi geçirmeden ödemelidir. Aksi halde, temerrüde düşeceğinden gecikme cezası ile sorumlu olacaktır. Kaldı ki; sunulan hizmetten yararlanan kişi, üye (veya ortak) olmasa bile, kendisine bağımsız bölüm tahsis edilmediği yolunda bir iddia da ileri sürmediğine göre, yararlandığı bu hizmetin karşılığını sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümleri dairesinde yönetime ödemekle yükümlüdür”. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi’nin E. 2022/6147 K. 2022/12946 sayılı kararına göre: “...davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve Kat Mülkiyeti Kanunu’nda değişiklik yapılmasına ilişkin

5711 Sayılı Kanun'un 22. maddesiyle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen toplu yapılara ilişkin özel hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir". Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 01.03.2021 tarihli E. 2021/448 K. 2021/546 sayılı kararına göre: "Dava, ödenmeyen site aidat alacaklarının tahsili istemiyle başlatılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir. TMK'nun 694. maddesinde paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülüklerin, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanacağı düzenlenmiş olup, aynı Kanununun 689. maddesinde de, paydaşların, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilecekleri hüküm altına alınmıştır. Buna göre, davacı sitede dava tarihi itibarıyla toplu yapı yönetimine geçilmediği, yargılama sırasında 12/03/2018 tarihli yönetim planı değişikliği ile toplu yapı yönetimine geçildiği görülmekle toplu yapı yönetim planı hükümlerini uyuşmazlığa uygulama imkanı bulunmamakla birlikte, taraflar arasında sözleşme niteliğindeki ve borcun doğduğu tarihte geçerli olan... 2. Noterliğin 23/08/1985 tarihli, 14958 yevmiye no'lu yönetim planı hükümlerinin tarafları bağladığı, hak ve borçların da buna göre belirlenmesi gerektiği halde mahkemece, yanılığın gerekçe ile davalının arsa payı oranına göre ödemesi gereken aidat miktarı hesap edilerek bu doğrultuda hüküm kurulması doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 26.11.2019 tarihli E. 2019/4000 K. 2019/6963 sayılı kararına göre: "Birden fazla parselde 634 Sayılı KMK'na göre toplu yapı yönetimine geçilmemesi veya parsellerin birlikte yönetimine ilişkin bir yönetim planının bulunmaması veya tüm parsellerin ayrı ayrı kat maliklerince birlikte yönetime ilişkin karar alınmaması halinde parsellerin birlikte yönetilmesi mümkün değildir. Bu yönde oluşturulan yöne-

timler fiili yönetim olup, bir kısım kat maliklerin bir araya gelerek parselleri birlikte yönetme iradesi diğer kat maliklerini bağlamaz. Bu durumda, parsellerin birlikte yönetimine yönelik 4721 Sayılı TMK'nın müşterek/paylı mülkiyet hükümlerinin de uygulanması söz konusu değildir. Bütün bunlarla birlikte fiili yönetimin, parsellerin güvenlik, aydınlatma, su, temizlik gibi vb. bir kısım ortak işlerini yerine getirmeleri halinde, yapılan hizmetlerin karşılığını vekaletsiz iş göreme hükümlerine göre istemeleri mümkündür". Belirtilen kararlar için bkz. www.kazanci.com.

KMK Geçici m. 2'ye göre: "Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi secimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır". Bu maddenin amacı 5711 sayılı Kanun öncesi kurulan fakat yönetim planlarında toplu yapıya ilişkin hüküm bulunmayan toplu yapıların yönetim planlarının toplu yapı hükümlerine uygun hale getirilmesidir. Bunun için yönetim planının değiştirilmesi gerekir, fakat bunu yapmak kolay değildir. Yönetim planlarının değiştirilmesi için kat maliklerinin 4/5'ünün oyu gerekir. Binlerce bağımsız bölümün olduğu toplu yapılarda bu sayıya ulaşmak güçtür. Bu nedenle sadece yönetim planlarının toplu yapılara uygun hale getirilmesine yönelik yönetim planı değişiklikleri için bu çoğunluk yerine kat maliklerinin salt çoğunluğu ile uyarlama yapılabileceği kabul edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. (Özmen ve Kır, 2010:259-264; Kutlu Doğar, 2022:291; Genç Arıdemir, 2021:349 vd.).

Sonuç olarak 5711 sayılı Kanundan önce birden fazla parsel üzerinden toplu yapı kurulmuş olsa ve yönetim planlarında toplu yapı ortak giderlerinin nasıl paylaşılacağı düzenlenmiş olsa bile Yargıtay bu nitelikte yerlerde yönetim planı

uyarlanmadığı ve toplu yapı şerhi olmadığı takdirde paylı mülkiyet, sebepsiz zenginleşme ve vekaletsiz iş görme gibi genel hükümlerin uygulanmasına karar vermektedir.

Uyarlamanın zorunlu tutulması öğretide eleştirilmekte ve 2007 yılından önce yönetim planına konan hükümler ile parseller arasında bağlantı sağlanmış ve ortak yönetime ilişkin hükümler konulmuşsa bu yönetim planlarının zorunlu olarak uyarlamaya tabi tutulmaması gerektiği ifade edilmektedir. Öte yandan komşu parsel toplu yapı 5711 sayılı Kanundan önce kurulmuş fakat yönetim planında toplu yapıya ilişkin hükümler yer almamaktaysa bu gibi yerlerde uyarlamanın yapılması faydalı olacaktır.

Komşu Parsel Toplu Yapılara Genel Hükümlerin Uygulanması Yarattığı Sorunlar

Birlikte yaşamın bir tezahürü olan kat mülkiyeti sisteminde kat maliklerinin huzur ve güven içinde bu birlikteliği sürdürebilmeleri için bazı hak ve yükümlülükler getirilmiştir. Örneğin kat maliklerinin ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uymaları, birbirlerini rahatsız etmemeleri, yönetim planı hükümlerine uymaları gerekmektedir (KMK m. 18). Öte yandan ortak yerlerin genel giderlerine katlanılması ve zamanında ödeme yapılmadığı takdirde aylık %5 gecikme faizi ödeneceği (KMK m. 20) veya talep edilirse o bağımsız üzerine kanunî ipotek hakkının tescil edilebileceği (KMK m. 22), yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliki aleyhine kanunda aranan diğer şartların da varlığı halinde onun bağımsız bölüm mülkiyetinin diğer kat maliklerine devredilebileceği (KMK m. 25) gibi hükümler kat mülkiyeti ilişkisinin devamı için öngörülen bazı tedbirlerdir.

Bazı Yargıtay kararlarında toplu yapı yönetimine geçilmediği takdirde genel gider borcunu ödemeyen kat malikinin aylık %5 gecikme tazminatı ödemesi gerektiğine yönelik

KMK m. 20 hükmü yerine genel hükümlere göre yasal faiz talep edileceğine karar verildiği görülmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 08.02.2022 tarihli E. 2018/18-1119 K. 2022/92 sayılı kararının karşı oyunda şu ifadeler yer almaktadır: *“Mahkeme tarafından birden fazla parsel üzerine kurulu site yönetimi tarafından oluşturulan yönetimin açtığı davanın toplu yapıya geçilmediğinden ve birden fazla parsel üzerine kurulu yönetim tarafından açılan davanın genel hükümler ve yönetim planının sözleşme niteliğinde görülerek vekâletsiz iş görme ve sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ihtilafı çözümlenerek kabul kararı oluşturduğunu, alacak miktarına KMK 20. maddesi gereği Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanmayıp, genel hükümler uygulanacağından gecikme tazminatı uygulanmayıp yasal faiz uygulanacağı belirtilmiştir”*. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 25.06.2019 tarihli E. 2019/2697, K. 2019/4420 sayılı kararına göre: *“Dava, itirazın iptali istemine ilişkindir. Yönetim planlarında belirlenen faiz Türk Borçlar Kanunu'nun 120. maddesinde düzenlenen temerrüt faizi niteliğinde olup, ortak gider alacakları ile ilgili genel hükümlerin uygulanacağı durumlarda yasal oranda temerrüt faiz uygulanmalıdır”*. Aynı yönde Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 25.09.2018, E. 2017/3039, K. 2018/5941. Hatta bazı kararlarda toplu yapı yönetimine geçilene kadar yasal faiz, bu tarihten sonra aylık %5 faiz ödeneceği belirtilmektedir. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 05.02.2018 tarihli, E. 2017/3765, K. 2018/595 sayılı kararına göre: *“Yönetim planı tarihleri belirlenerek yönetim planının yürürlük tarihinden önceki döneme ait aidatlar için yasal faiz uygulanması, yönetim planının yürürlük tarihinden sonrası için ise, taraflar arasında imzalanmış sözleşme niteliğinde olan yönetim planı uyarınca %5 gecikme tazminatı ödenmesi gerekir”*. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 05.07.2017 tarihli E. 2017/1895, K. 2017/6248 sayılı kararı aynı yöndedir. Belirtilen kararlar için bkz. www.kazanci.com.

Kanımızca yönetim planlarında bütün parsellerin birlikte yönetileceğine ilişkin hükümler varsa bu tür toplu yapılarda

her halde yönetim planlarının ve burada hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanması gerekir. Bu gibi yerlerde ne yönetim planının uyarlanmasına ne toplu yapı şerhinin bulunması aranmalıdır. Toplu yapılar özel bir kanun olan Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmiştir ve bunlardan kaynaklanana uyumsuzluklara bu kanunun; burada hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulanması gerekir.

Buna karşılık yönetim planlarında parsellerin birbiriy-le bağlantısını gösteren hükümler mevcut değilse, yönetim planı ait olduğu parselde; bütün parselleri ilgilendiren konularda ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanması gerekir. Her somut olayın özelliğine göre değerlendirme yaparak sonuca ulaşılmalıdır. Parseller arası ortaklaşa kullanılan yer, tesis veya hizmetlerin bulunması halinde bunlardan kaynaklanan giderlerin Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre ödemesi ve burada düzenlenen aylık 5% gecikme faizi gibi tüm yaptırımlar talep edilebilmelidir.

Bazı Yargıtay kararlarında toplu yapı yönetimine geçil-memiş olsa dahi yönetim planının taraflar arasında yapılmış sözleşme niteliğinde olduğu ve uyumsuzluklara öncelikle yönetim planının uygulanacağı ifade edilmiştir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 15.10.1993 tarihli E. 1993/8742 K. 1993/10955 sayılı kararında: *"Ayrı ayrı parseller üzerinde kurulan binaların bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerin yönetimi için sözleşme ile ortak bir yönetim tarzı kabul edebilir iseler de böyle bir kabul genel hükümlere tabi bir sözleşme niteliğinde olup yalnız tarafları bağlar. Davalı kiracı olup bu sözleşmeye (yönetim planı) taraf olmadığına göre sözleşme hükümleri ile bağlı değildir. Bu durumda ortak yönetimin yöneticisi olan davacı, kiracı olan davalı hakkında icra takibi yapamaz ve dava açamaz"* denilmektedir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 01.03.2002 tarihli E. 2002/2840 K. 2002/4297 sayılı kararına göre: *"Kat Malikleri Kurulu kara-*

rı alındığı andan itibaren hüküm ifade eder, bunun tebliğine gerek yoktur ve yetkili mahkemece iptal edilmedikçe hükmünü icra eder. Kat malikler kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararlar İ.İ.K.'nun 68.maddesinin 1.fıkrasında yazılı belirtilen belgelerden sayılır. 634 Sayılı Kanun'da öngörülen kat mülkiyeti ancak tek parsel üzerindeki yapı ve yapılarda kurulabileceğinden yönetim planı tek parseldeki kat malikleri arasında yapılmış ise uyumsuzluğun Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, birçok parsel üzerinde kurulu sitedeki yapıların malikleri arasında yönetim planı düzenlenmiş ise uyumsuzluğun genel hükümlere göre çözümlenmesi gerekir. Öte yandan bitişik parsellerin kat malikleri arasında müşterek tesislerle ilgili olarak yapılan sözleşme genel hükümlere göre geçerli ise de bu sözleşmeyi imzalamayan kat malikini bağlamaz". Kararlar için bkz. www.kazanci.com. Bazı kararlarda ise yönetim planının TMK m. 689/f.I'e göre paydaşların oybirliği ile paylı malın kullanımı ve onlardan yararlanılması yönelik anlaşma niteliğinde olduğu vurgulanmıştır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 16.09.2020 tarihli E. 2020/2756 K. 2020/3009 sayılı kararı bu yöndedir, www.kazanci.com.

Bu belge Kat Mülkiyeti Kanunu anlamında yönetim planı niteliğinde sayılmamakta genel hükümlere göre sözleşme niteliğinde sayılarak yine buradaki hükümlerin uygulanacağı belirtilmektedir. İlk bakışta farklı gerekçelerle aynı sonuca varılacağı düşünülebilse de durum böyle değildir. Zira yönetim planları kanundan doğan eşyaya bağlı borç etkisi yaratığından, kat maliklerini ve onların cüzi ve külli haleflerini, hatta yönetim planında imzası olmayan bağımsız bölümlerdeki kiracıları, oturma hakkı sahipleri gibi bağımsız bölümlerden aynı veya nisbi hakka dayalı olarak yararlananları, hatta herhangi bir hakka dayanmaksızın bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde devamlı şekilde kullananları da bağlar (KMK m. 18/f.II, 28/f.IV). Bağımsız bölümden sürekli yararlananlar da genel gider borcundan kat maliki ile müteselsilen

sorumludur (KMK m. 22/f.I). Müteselsil sorumluluk kabul edildiğinden, genel gider veya avans ödenmediğinde, yönetici veya kat maliklerinden her biri, kat malikine veya bağımsız bölümden sürekli bir şekilde faydalananlara veya her ikisine birlikte dava açabilir veya icra takibinde bulunabilir (KMK m. 20/f.II, TBK m. 163). Ayrıntılı bilgi için bkz. (Germeç, 2020:532; Pulak, 2019:370; Arpacı, 1984:269; İlgezdi, 2019:251).

Yönetim planının sözleşme hükmünde olmasının anlamı kat maliklerinin birbirlerine karşı alacaklı ve borçlu olabilmelerinden kaynaklanmaktadır. Yönetim planını sadece borçlar hukuku alanına giren bir sözleşme gibi değerlendirmek doğru olmaz. Zaten Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yönetim planının sözleşme olduğundan değil sözleşme hükmünde olduğundan söz edilmektedir. Aksi durum külli ve cüzi halefler ile bağımsız bölümlerden yararlananların yönetim planı hükümleri ile bağlı olmadıkları yönünde itirazlarına sebep olabilecek nitelikte sakıncalar yaratmaktadır. Yargıtay'ın bazı eski kararlarda yönetim planının sadece bağımsız bölüm malikleri için bağlayıcı olduğu, bağımsız bölümden kira gibi haklarla yararlananlar, cüzi ve külli halefler için bağlayıcı olmadığı ifade edilmiştir. Bu yönde bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin, 15.10.1993 tarihli, E. 1993/8742, K. 1993/10955 sayılı kararı; Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin, 14.04.2001 tarihli E. 2001/1632, K. 2001/3807. Buna karşılık Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 23.06.2021 tarihli E. 2020/11128 K. 2021/9359 sayılı yeni kararında ise birden fazla parselin kat malikleri tarafından imzalanmış yönetim planının sonraki malikler için de bağlayıcı olduğu ifade edilmiştir. Karara göre: *"Dava konusu site birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, Kat Mülkiyeti Kanununun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği dosya kapsamından anlaşılmalı, uyumsuzlukların çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hü-*

kümlerin uygulanması gerekmektedir. Yine birden fazla parselin maliki tarafından hazırlanarak kat irtifakının kuruluşunda tapuya kaydedilen ve birden fazla parselin birlikte yönetimini düzenleyen yönetim planı geçerli ve sonraki tüm kat maliklerini bağlayıcıdır. Sırf tek (ve ilk) malik tarafından düzenlenerek tapuya kaydedildiği gerekçesi ile yönetim planının yok hükmünde olduğuna veya geçersizliğine veya iptaline karar verilmez". Kararlar için bkz. www.kazanci.com.

Sonuç

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda klasik kat mülkiyeti ve toplu yapılar düzenlenmektedir, fakat komşu parsel toplu yapılar bakımından bu hükümler yetersiz kalmakta ve sorunlara çözüm üretmek yerine daha çok uyuşmazlıklara neden olmaktadır. Kanun hükümlerinin yanlış yorumlanması ve Yargıtay'ın kanımızca hatalı kararları komşu parsel toplu yapılarda genel giderlerin toplanmasında ciddi aksaklıklara neden olmaktadır.

Kanunun bazı hükümleri komşu parsel toplu yapılarda uygulanabilir nitelikte değildir. Bunlardan biri birtakım giderlerin arsa payına göre ödenmesini düzenleyen KMK m. 20 hükmüdür. Arsa payı parsel bazında tespit edildiğinden ve komşu parsel toplu yapılarda parsel sayısınca farklı arsa payı paydaları olacağından genel giderlerin dağıtılmasında bu oranların uygulanması adil olmayan sonuçlara neden olmaktadır. Örneğin herkesin eşit yararlandığı havuzdan arsa payı yüksek olan bağımsız bölümler daha fazla düşük olanlar ise daha az genel gider payı ödemesi gibi.

Komşu parsel toplu yapılar açısından genel giderlerin paylaşım usulü yönetim planında düzenlenmiş olsa bile Yargıtay kararlarına göre toplu yapı yönetimine geçilmediği sürece yönetim planları Kat Mülkiyeti Kanunu anlamında

yönetim planı niteliğinde sayılmamakta, kat malikleri arasında yapılmış sözleşme gibi değerlendirilmektedir.

Yargıtay, komşu parsel toplu yapılarda yönetim planı hükümlerinin uygulanabilmesi için bütün parseller için tek bir yönetim planının hazırlanmış olmasını aramaktadır. 5711 sayılı Kanun sonrası kurulan toplu yapılar için bu mümkündür. Fakat bundan önce kurulan komşu parsel toplu yapılar bakımından her parsel için ayrı ayrı yönetim planları hazırlanmış ve burada düzenlenen hükümlerle parseller arası bağlantılı ortak yerler için genel giderlerin paylaşılması usulü öngörülmüş olabilir. Yargıtay kararlarına göre bu yönetim planı hükümlerinin uygulanabilmesi için mutlaka uyarlama yapılması ve buna ilaveten tapu kaydında toplu yapı şerhi belirtmesi bulunması gerekmektedir. Genel giderlerin paylaşılması usulü öngörülmüş ve yönetim planı ile parseller arasında bağlantı sağlanmış ise uyarlama yapılması kanımızca gerekmez. Uyarlama 5711 sayılı Kanun öncesi kurulan fiilen toplu yapı niteliğinde olan fakat yönetim planlarında bu yönde açıklık bulunmayan toplu yapılar açısından gereklidir. Uyarlama yapılmamış ve toplu yapı şerhi belirtmesi bulunmasa bile yönetim planı hükümleri ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanmalıdır. Fakat Yargıtay anılan şartlar mevcut olmadığı takdirde genel hükümlerin uygulanmasına ve davaların asliye hukuk mahkemelerinde görülmesi gerektiğine karar vermektedir.

5711 sayılı Kanun sonrası kurulan komşu parsel toplu yapılarda veya 5711 sayılı Kanun öncesi kurulmakla beraber yönetim planları uyarlanmış ve toplu yapı şerhi belirtmesi bulunan yerler bakımından ise genel giderlerin paylaşılması yönetim planında düzenlenmemiş ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır. Bu noktada da arsa payına göre genel giderlerin paylaşılması adil değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda komşu parsel toplu yapılarda arsa payına göre

ödenmesi gereken genel giderlerin bağımsız bölümler arasında nasıl paylaşılacağı düzenlenmemiştir.

Sonuç olarak toplu yapı şerhi belirtmesi yapılmış yönetim planları uyarlanmış fakat yönetim planında genel giderlerin paylaşılması usulü öngörülmemiş komşu parsel toplu yapılarda KMK m. 20 uygulanır. Bu hükmün arsa payına göre ödenmesi gereken giderlerin hesabı ise komşu parsel toplu yapıların niteliğine uygun değildir.

Komşu parsel toplu yapı yönetim planında toplu yapının niteliğine uygun adil bir paylaşım usulü öngörülmüş ise bu hükmün uygulanabilmesi için tüm parseller için tek bir yönetim planının hazırlanması ve parsellerin tapu kaydında toplu yapı şerhi belirtmesi bulunması gerekir. 5711 sayılı Kanun öncesi kurulan bir toplu yapı ise bunlara ilaveten yönetim planlarının uyarlanması gerekmektedir. Anılan bu şartlar gerçekleşmediği takdirde yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre değil; sebepsiz zenginleşme, vekaletsiz iş görme gibi genel hükümlere göre genel giderler hesaplanmaktadır.

Kat mülkiyeti Kanunu'nda birlikte yaşamın huzur içinde sürdürülebilmesi açısından bazı düzenlemeler getirilmiştir. Bunlardan biri genel giderler ödenmediği takdirde aylık %5 gecikme tazminatı ödenmesidir. Yargıtay'ın toplu yapı yönetimine geçilmeyen yerlerde genel giderler ödenmediği takdirde aylık 5% gecikme tazminatı yerine yasal faiz ödenmesine karar vermektedir. Kat Mülkiyet Kanunu hükümlerinin uygulanabilmesi için toplu yapı şerhi gibi Kanunda düzenlenmeyen şartlar aranması kabul edilemez. Parseller arası bağlantılı ortak yer ve/veya hizmetler varsa burası toplu yapıdır ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabidir. Böyle bir kabul aynı yerin tapu kütüğüne belirtme yokken toplu yapı olması, belirtme yapıldıktan sonra ise toplu yapı olacağı gibi isabetsiz bir sonuç yaratır.

Kaynakça

- Arpacı, A. (1984). Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul.
- Aybay, A. ve Sanal, N. (1985). Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul.
- Belen, H. (2000). Kat mülkiyetinde yönetim planına tahkim şartı konulması ve buna bağlı hukuksal sonuçlar, *Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan*, 205-228.
- Belen, H. (2001). Kat mülkiyetinde yönetim planına cezai şart konulması. *Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan*, 1, 499-542.
- Cihan, A. H. (2019). Kat mülkiyetine yönetim planı ve hukuki sonuçları, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri* (Ed. Tuzcuoğlu T./Cihan, A.H.), 613-624.
- Genç Arıdemir, A. (2021). Kat Mülkiyeti I, İstanbul.
- Germeç, M. E. (2020). Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara.
- Gökçe, E. (2009). Kat mülkiyeti kanununu değiştiren 5711 sayılı kanun'dan sonra ortak gider alacak davası'nın çözüm yolları, *İstanbul Barosu Dergisi*, 83 (2), 709- 714.
- Gökçe, E. (2008). Kat mülkiyeti kanunu'nu değiştiren kanun'un yeni düzenlemelerinin eleştirisi, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2(2), 2008, 813-820.
- Hatemi H. vd. (1991). Eşya Hukuku, İstanbul.
- İlgezdi, A. R. (2019). Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara.
- Kaşıkçı, G. (2014). Toplu Yapıların Denetimi, Yeditepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kutlu Doğar, N. (2022). Toplu Yapılarda Yönetim Planı, İstanbul.
- Öktem Çevik, S. (2010). Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul.
- Özmen, E. S. ve Ernas, S. C. (2016). Yapı kooperatifleri tarafından yönetilen kat mülkiyeti oluşumlarına yönelik eleştiriler, *Legal Hukuk Dergisi*, 14 (157), 41-58.
- Özmen, E. S. ve Kır, H. (2010). Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), İstanbul.

- Özmen, E. S. ve Vardar Hamamcıoğlu, G. (2017). Kat İrtifakı, İstanbul.
- Özmen, E. S. ve Şengül, M. (2018). Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, İstanbul.
- Özmen E. S. vd. (2019). İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları (İmar Kanunu Geçici 16. Madde Hükmü Çerçevesinde 114 Soru Cevap), İstanbul.
- Pulak, T. M. (2019). Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara.
- Şengül, M. (2011). Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul.
- Ürem, M. (2022). Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK m. 20/1 ve 22/1 Hükümleri Uyarınca), İstanbul.
- Yavuz, N. (2006). Paylı Mülkiyet Yönetimi, Ankara.