

Sonuç olarak, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu "Deniz Ticareti" başlıklı 5. Kitabının tüm kısımlarında geniş kapsamlı değişiklikleri barındırdığı gibi, bayrak çekme hakkına ilişkin düzenlemelerde de gelişmelere uyum sağlamak ve hukuki eksiklikleri gidermek amacıyla çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Yeni düzenleme temel hatalar içermediğinden, uygulamada doğru yorumlanarak istenilen amaca ulaşılması mümkün gözükmektedir.

## KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM PLANININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Prof. Dr. Haluk Nami Nomer\*

### I. GİRİŞ

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yönetim Planı" kenar başlığını taşıyan 28. maddesinin birinci fıkrasında, yönetim planının hukuki niteliği *sözleşme* olarak belirtilmiştir. Fıkra hükmü şöyledir:

*"Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir."*

Sözleşme, hukuki işlem türlerinden bir tanesidir. Hukuki işlemler, hukuki sonuç doğurmaya yönelmiş irade beyanlarıdır. Arzu edilen hukuki sonucun doğması için ayrıca hukuk düzeninin o irade beyanlarıyla o hukuki sonucun doğmasını kabul etmiş olması gerekir<sup>1</sup>. Bir hukuki işlem türü olan sözleşmelerin özelliği, arzu edilen hukuki sonucun doğması için karşılıklı birbirine uygun irade beyanlarının gerekliliğidir. Başka bir ifade ile sözleşmeler karşılıklı birbirine uygun irade beyanları ile kuruluşlar (TBK m. 1, f. 1). Sözleşme ile hangi hukuki sonuçların doğabileceğini hukuk düzeni belirler. Dolayısıyla taraflar yapacakları bir sözleşme ile diledikleri hukuki sonucu yaratamazlar, ancak hukuk düzeninin öngördüğü, cevaz verdiği sonuçlardan birisini yaratabilirler. Örneğin taraflar sözleşme ile kendilerini bağlayan bir borç ilişkisi kurabilirler veya tasarruf yetkisine sahip oldukları bir hak üzerinde tasarrufta bulunabilir. Buna göre taraflar örneğin bir satış sözleşmesi yaparak kendi aralarında bir satış ilişkisinin doğmasını sağlayabilirler veya alacağın devri sözleşmesi ile bir taraf kendisine ait veya tasarruf yetkisine sahip olduğu bir alacağı muhatabına devredebilir.

\* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

<sup>1</sup> Necip Kocayusufpaşaoğlu, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, 4. Bası, İstanbul 2008, § 10, n. 1; Mustafa Dural/Suat Sarı, Türk Özel Hukuku, Cilt 1: Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2011, n. 1087; M. Kemal Oğuzman/Nami Barlas, Medeni Hukuk, 17. Bası, İstanbul 2011, 169.

Kanun koyucu yönetim planının bir sözleşme olduğunu belirtmiştir. Oysa yönetim planının niteliği onu kuran hukuki işlemin niteliği ile açıklanamaz. Yönetim planı, onu kuran hukuki işlemin yarattığı bir sonuçtur. Dolayısıyla yönetim planının hukuki niteliği ile onu kuran işlemin hukuki niteliği birbirinden ayrı hususlardır; tıpkı satış ilişkisi örneğinde olduğu gibi. Satış ilişkisini onu kuran işlem ile açıklamak mümkün değildir. Zira onu kuran hukuki işlem bir sözleşme (satış sözleşmesi) olabileceği gibi, tek taraflı bir işlem de (alım, önalım veya geri alım hakkının kullanılması) olabilir. Alım, önalım veya geri alım hakkının kullanılması ile doğan ilişki satış ilişkisidir, ancak ne bu ilişkinin kendisi ne de onu kuran işlem bakımından “sözleşme” kavramına bir yer vardır. Bununla birlikte borç ilişkileri genellikle sözleşme ile kurulduklarından, borç ilişkilerine sözleşme de denmektedir. Kanun dahi satış sözleşmesi, kira sözleşmesi vb. kavramları kullanmaktadır. Yanılgı buradan kaynaklanmaktadır. Oysa sözleşme sadece borç ilişkisini kuran işlemdir. Nitekim Borçlar Kanunu’nda esas itibarıyla sözleşmeden doğan borç ilişkilerinin düzenlendiği kısmın başlığı 818 sayılı Kanun’da “Akdin Muhtelif Nevileri” iken 6098 sayılı Kanun’da, doğru olarak “Özel Borç İlişkileri”dir.

Yönetim planının bir sözleşme olduğunu belirten kanun hükmünden de ancak, yönetim planını kuran hukuki işlemin niteliğini ve onun tabi olacağı kuralları çıkartabiliriz. Dolayısıyla bu hükümden bağımsız olarak yönetim planının hukuki niteliğini ortaya koymak, daha sonra onu kuran hukuki işlemin niteliğini belirten kanun hükmü üzerinde bir değerlendirme yapmak gerekir.

## II. YÖNETİM PLANININ HUKUKİ NİTELİĞİ

İsviçre öğretisinde yönetim planının hukuki niteliğini açıklayan temelde iki görüş bulunmaktadır.

### 1. Eşyaya Bağlı Borç Görüşü

Bir görüşe göre, yönetim planı (Reglement), eşyaya bağlı bir borç ilişkisidir (Realobligation<sup>2</sup>).<sup>3</sup> Türk öğretisinde de bu görüş kabul görmektedir<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Eşyaya bağlı borç tabirinin, İsviçre hukukunda yerleşmiş olan “Realobligation” deyiminin tam karşılığı olmadığı, Realobligation deyiminin sadece mülkiyete bağlı borçlar için değil, bunların yanında irtifaklara ve zilyetliğe bağlı borçları da içine aldığı hususunda bkz. Kemal **Oğuzman**, Eşyaya Bağlı Borçlara Hakim Olan Esaslar, Medeni Kanun 50. Yıl Sempozyumu, 1. Tebliğler, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü, İstanbul 1978, 226.

<sup>3</sup> Kurt **Müller**, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Zweite, unveränderte Auflage, Bern 1971, 46, 59; Fritz **Schmid**, Die Begründung von

Borç ilişkileri genellikle sözleşme ile doğarlar. Dolayısıyla borç altına girecek olan kimsenin bu hususta bir irade beyanında bulunması gerekir. Ancak belirli bazı durumlarda bu yolda irade beyanı aranmaksızın bir kimse bir şeyin maliki olduğu için bir borç ilişkisinin (geniş anlamda borç ilişkisi) tarafı olur ve malik olduğu sürece bu durum devam eder. Mülkiyet el değiştirdiğinde ise, önceki malikin taraf olduğu borç ilişkisi sona erer ve yeni malikin taraf olduğu yeni bir borç ilişkisi doğar. Başka bir ifade ile eşyaya bağlı borç ilişkisinde, -borç ilişkisinin kanunen devrinden farklı olarak- borç ilişkisi olduğu gibi yeni malike geçmez; yeni malik eski malikin döneminde doğan münferit borçlardan sorumlu olmaz. Eşyaya bağlı borç ilişkisi ya doğrudan kanuna ya da sözleşmeye dayanır. Şu var ki sözleşmeyle eşyaya bağlı borç ilişkisinin kurulması da kanunun buna imkân tanınması halinde mümkündür<sup>5</sup>.

Burada bir görüşe göre *kanundan doğan*<sup>6</sup>, diğer bir görüşe göre ise *hukuki işlemde doğan*<sup>7</sup> eşyaya bağlı borç söz konusudur; yönetim planı, kat mülkiyetine (İsviçre Hukuku bakımından mülkiyet payına) bağlı bir borç ilişkisidir. Kim kat mülkiyetine sahip ise, yönetim planı ile bağlıdır; yönetim planındaki yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Kat mülkiyeti el değiştirdiğinde, eski kat maliki borç ilişkisinden kurtulur, yeni hak sahibinin (cüzi halef) taraf olduğu yeni bir borç ilişkisi doğar. Yönetim planı

Stockwerkeigentum, Zürich 1974, 82 vd.; yönetim planının bağlayıcılığının bu şekilde de açıklanabileceği görüşünde, Arthur **Meier-Hayoz/Heinz Rey**, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 5. Teilband: Grundeigentum IV, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988, Art. 712g N. 83; aynı şekilde eşyaya bağlı borç görüşünde, Hans-Peter **Friedrich**, Das Stockwerkeigentum, Zweite, unveränderte Auflage, Bern 1972, § 9, N. 1.

<sup>4</sup> Şafak N. **Erel**, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, 115, 236, 241 vd.; Abdülkadir **Arpacı**, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984, 74; Seda **Öktem Çevik**, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul 2010, 78.

<sup>5</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman**, 225 vd.; özellikle 231, 232, 238.

<sup>6</sup> **Meier-Hayoz/Rey**, Art. 712g N. 83; **Arpacı**, 74; **Öktem Çevik**, 78; aynı şekilde, yönetim planının bağlayıcılığının doğrudan yasadaki ileri geldiği, tapu kütüğünde beyan ya da şerh verilmesinden ileri gelmediği, dolayısıyla doğrudan doğruya yasadaki doğan bir nesnel borcun söz konusu olduğu görüşünde, İsmet **Sun-gurbey**, Medeni Kanun Öntasarısının Nesnel Hukukunun Eleştirisi, İstanbul 1972, 328.

<sup>7</sup> Arthur **Meier-Hayoz**, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Fünfte Auflage, Bern 1981, Systematischer Teil N. 279, 283 (ancak yazar yönetim planının bağlayıcılığını birlik ilişkisine dayandıran görüşün de doğru olduğunu belirtmektedir); **Erel**, 115; **Müller**, 47.

artık onun için bağlayıcıdır, yönetim planındaki yükümlülükleri artık o yere getirecektir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kat maliklerinin borçlarını düzenleyen 18. maddesine göre;

*"Kat malikleri, ... yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.*

*Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur."*

Kanun koyucu sadece kat maliklerini değil, bunların yanı sıra aynı veya kişisel bir hakka dayalı olarak bağımsız bölümlerden devamlı olarak faydalanan kimseleri de yönetim planı ile bağlı tutmuştur. İntifa veya oturma (sükna) hakkı gibi bir irtifak hakkına dayalı olarak bağımsız bölümlerden faydalanan kimselerin yönetim planı ile bağlılığı "irtifak hakkına bağlı borç"; kira, kullanma ödünçü (arıyet) gibi kişisel bir hakka dayalı olarak bağımsız bölümlerden devamlı surette yararlanan kimselerin bağlılığı ise "zilyetliğe bağlı borç" şeklinde açıklanmıştır<sup>8</sup>.

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki, yönetim planının bağlayıcılığını "eşyaya bağlı borç", "irtifak hakkına bağlı borç" ve "zilyetliğe bağlı borç" şeklinde izah etmek mümkündür. Burada hukuki işlemde doğan eşyaya bağlı borç olduğu kabul edildiğinde, aynı zamanda bu tür borçların doğumunda tapu kütüğüne şerh veya tescilin zorunlu bir unsur olmadığı, yani bunlar olmaksızın da eşyaya bağlı borcun söz konusu olabileceğinin de kabul edilmesi gerekecektir<sup>9</sup>, zira yönetim planı tapu kütüğüne şerh verilmeyip sadece beyanlar hanesine kaydedilmektedir (KMK m. 28, f. 5). Ancak aşağıda açıklanacağı üzere, yönetim planının bağlayıcılığını açıklamak için "eşyaya bağlı borç" kurumuna başvurma zorunluluğu bulunmamaktadır. Yönetim planının hukuki niteliği, onu kuran işlemin niteliği bakımından önem taşımaktadır. Aşağıda belirteceğimiz ikinci görüş, yönetim pla-

<sup>8</sup> Arpacı, 76.

<sup>9</sup> Bu görüşte, Schmid, 83; eşyaya bağlı borç görüşünün kabul edilmemesi durumunda, "Realobligation" (eşyaya bağlı borç) tabiri farklı şekilde tanımlanmak gerekecektir: Hukuki ilişkiye dayalı, eşyaya bağlı borçlardan sadece tapuya tescil veya şerh yoluyla aleni hale getirilenler "Realobligation" sayılabilirler (Meier-Hayoz, Systematischer Teil N. 284; aynı yönde, Peter Liver, Das Miteigentum Als Grundlage des Stockwerkeigentums, Gedächtnisschrift Ludwig Marxer, Zürich 1963, 178).

nını kuran hukuki işlemin niteliğinin belirlenmesinde bize bir dayanak oluşturmaktadır.

## 2. Statü Görüşü

İsviçre öğretisindeki ikinci görüş yönetim planının cüzi halefler bakımından bağlayıcılığını birlik ilişkisine dayandırmaktadır<sup>10</sup>. Kat malikleri aynı zamanda tüzel kişiliği olmayan bir kişi birliğini oluştururlar. Tıpkı derneklerdeki tüzük gibi, yönetim planı da bu kişi birliğinin statüsünü oluşturur<sup>11</sup>. Yönetim planı kullanma ve yönetime ilişkin normlar ihtiva eder. Bu normlar, kişi birliğine dâhil olan herkes için bağlayıcıdır. Kişi birliğine dâhil olan bir kimse, bu birlikten çıkıp yerine yeni bir kimse geldiğinde, çıkan kimse bağlılıktan kurtulur, artık birliğin yeni üyesi bu normlarla bağlı olur. Bağlılığın birlik ilişkisine dayandığı görüşü Türk hukuku bakımından da kabul edilmelidir. Kat maliklerinin kendi aralarında bir kişi birliği oluşturduğu konusunda tereddüt bulunmadığına göre, İsviçre Medeni Kanunu'ndaki kat malikleri kurulu bakımından dernek hükümlerine atf yapan hükmün (ZGB Art. 712m, Abs. 2) bir benzerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer verilmemiş olması bu kabule bir engel oluşturmaz<sup>12</sup>.

Yönetim planının öngördüğü normlarla bağlılık için kişi birliğine üye olmak, yani bir bağımsız bölümü edinmek yeterlidir. Yönetim planı ve onda yapılacak değişiklikler, hali hazırda üye olan herkes, yani kuruluştan itibaren kat maliki olmaya devam edenler ile onların külli ve cüzi halefleri, ayrıca kişi birliğinin organları (kat malikleri kurulu, yönetici, denetici) için

<sup>10</sup> Yönetim planının cüzi halefler için bağlayıcılığının birlik ilişkisine dayandığı ve eşyaya bağlı borç (Realobligation) konstrüksiyonuna ihtiyaç olmadığı hususunda bkz. Liver, Gedächtnisschrift für L. Marxer, 175 vd.; aynı yazar, Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins (ZBJV), Band 101 (1965), 308; Ch. Müller, 80 vd.; yönetim planının bağlayıcılığını birlik ilişkisine dayandıran görüşün de doğru olduğu hususunda bkz. Meier-Hayoz, Systematischer Teil N. 283.

<sup>11</sup> Organizasyon, yararlanma ve yönetim düzeninin, statünün karakter ve etkisine sahip olduğu hususunda bkz. Liver, Gedächtnisschrift für L. Marxer, 178; aynı yönde Ch. Müller, 81; yönetim planının, etkisi bakımından tüzel kişiliğe sahip kişi birliklerindeki statülere benzediği hususunda bkz. Meier-Hayoz/Rey, Art. 712g, N. 83; Meier-Hayoz, Systematischer Teil N. 284; yönetim planının derneklerdeki tüzüğe (Statut) benzer şekilde büyük bir öneme sahip olduğu hususunda bkz. Gerhard Eggen, ZBJV, Band 102 (1966), 402.

<sup>12</sup> Kat mülkiyeti birliğinin bir dernek, ortaklık benzeri hukuki ilişki oluşturduğu hususunda bkz. Erel, 242 vd.; krş. Arpacı, 75, dn. 79; Yazar, kat mülkiyeti birliğinin müşterek mülkiyet birliği olduğunu, kanunda hüküm bulunmayan hallerde tüzel kişilerle ilgili hükümlerden yararlanmanın mümkün olduğunu kabul etmekle birlikte, bu birliğin dernek ya da ortaklık benzeri bir hukuki ilişki oluşturmadığı görüşündedir.

bağlayıcıdır. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin 4. fıkrası şöyledir:

*“Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.”*

Yönetim planının bağlayıcılığı için ayrıca onun ve özellikle onda yapılacak değişikliklerin tapu kütüğünde gösterilmiş olmasına gerek yoktur. Birliğin üyesi olan o birliğin kuralları ile bağlıdır. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu da yönetim planının tapu kütüğünde gösterilmesine kurucu bir etki tanıyan herhangi bir ifadeye yer vermemiştir. Yönetim planının kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi sadece açıklayıcı etkiye sahiptir<sup>13</sup>. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin 5. fıkrası şöyledir:

*“Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.”*

Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18. maddesi sadece kişi birliğinin asıl üyesi olan kat maliklerini değil, üyeliğin kaynağını oluşturan bağımsız bölümlerden devamlı olarak faydalananları da kat malikleri gibi borçlarla yükümlü kılmış ve onları borçların yerine getirilmemesinden kat malikleriyle birlikte müteselsil sorumlu tutmuştur. Kanun koyucu bu hükümle, bağımsız bölümlerden devamlı olarak faydalananları kişi birliğinin asıl üyesi olan kat maliklerine eş tutmuştur. Dolayısıyla onların kanun uyarınca yönetim planı ile bağlı olmaları, onların birlik üyesi olan kat maliklerine eş tutulmalarına dayanır. Birlik üyesi olmayan veya onlara eş tutulmayan üçüncü kişiler, örneğin bir bağımsız bölümden geçici olarak faydalanan kişiler de ortak alanları kullanmaya ilişkin normları ihlal etmemekle yükümlüdürler. Ancak bu yükümlülük birlik ilişkisine dayanmaz; onların ortak alanlara ilişkin normları ihlal etmesi, kat maliklerinin mülkiyet hakkının ihlali demektir ve dolayısıyla kat malikleri mülkiyet haklarına dayalı olarak saldırıya son verilmesini talep edebilirler (TMK m. 683)<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> **Arpacı**, 75, dn. 79; Şeref **Ertaş**, Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara 2002, 421; **Erel**, 115, 236, 245, 246; İsviçre hukuku bakımından aynı görüşte, **Meier-Hayoz/Rey**, Art. 712g, N. 85; iyi niyetin birliğe karşı etkisinin bulunmadığı, buna karşılık devreden tapu kütüğündeki beyan kapsamında devralana karşı olan aydınlatma borcundan kurtulacağı hususunda bkz. Christoph **Müller**, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1973, 82, dn. 26; buna karşılık yönetim planının sonraki malikleri bağlamasının beyanlar hanesine yapılacak kayıtla gerçekleşeceği görüşünde, M. Kemal **Oğuzman/Özer Selçü/Saibe Oktay Özdemir**, Eşya Hukuku, 12. Bası, İstanbul 2009, 538; Selâhattin Sulhi **Tekinay**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991, 105.

<sup>14</sup> **Ch. Müller**, 83, 84.

Sadece yönetim planı değil, aynı şekilde kişi birliğinin normlarını oluşturan kat malikleri kurulu kararları ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesine göre verilmiş mahkeme kararları da kat malikleri, onların külli ve cüzi halefleri, kat malikleri birliğinin organları (kat malikleri kurulu, yönetici, denetçi) ve bağımsız bölümlerden devamlı olarak faydalananlar için bağlayıcıdır. Kat malikleri kurulu kararlarının bağlayıcılığı kanunda açıkça belirtilmiştir: *“Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.”* (KMK m. 32, f. 2). Yönetim planının bağlayıcılığında olduğu gibi, ne kat malikleri kurulu kararlarının ne de mahkeme kararlarının bağlayıcılığı, tapu kütüğünde gösterilmiş olmalarına bağlıdır.

### III. YÖNETİM PLANINI KURAN HUKUKİ İŞLEMİN NİTELİĞİ

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesinde yönetim planının sözleşme hükmünde olduğunu belirtilmiştir.

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesine göre, kat mülkiyetine çevrilecek taşınmazın tek maliki var ise, onun talebi üzerine de kat mülkiyeti kurulabilir. Böyle bir durumda maddenin (b) bendine göre, yönetim planının talepte bulunan tek malik tarafından imzalanması yeterlidir. Tek bir imza ile kurulan işlemin sözleşme olamayacağı ve bu işleme sözleşmelere ilişkin hükümlerin uygulanamayacağı açıktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin 3. fıkrasına göre, *“Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır...”*. Yönetim planında değişiklik yapmak eski hükmün kaldırılması ve yerine yeni hükmün konması demektir. Buna göre yönetim planını kuran ilk işlem ile onu değiştiren işlemin aynı hukuki niteliğe sahip olması gerekir. Neticede her ikisi de bir norm koymaktadır. Oysa kanunun lafzına göre yönetim planını kuran ilk işlem sözleşme iken, onu değiştiren işlem, sözleşme değil nitelikli çoğunlukla alınan bir “karar” niteliğindedir. Yönetim planının tümüyle değiştirilmesinde bu çelişki daha açık gözükmektedir. Yönetim planını baştan kuran işlem ile onu tümüyle değiştiren işlemin aynı karakterde olması, hukuk tekniği bakımından daha yerinde bir çözüm olacaktır.

Diğer taraftan sözleşmelerin geçersizliğine ilişkin hükümlerin yönetim planını kuran işleme uygulanması da mümkün değildir. Örneğin;

(1) Sözleşmeyi imzalayanlardan birinin ayırt etme gücüne sahip olması (tam ehliyetsiz olması) halinde sözleşme kesin hükümsüzdür, batıldır;

herhangi bir hukuki sonuç doğurmaz. Oysa yönetim planını imzalayan kat maliklerinden sadece birinin ayırt etme gücüne sahip olmaması, yıllarca uygulanan yönetim planının baştan itibaren, kesin olarak hükümsüz olması sonucunu doğurmamalıdır.

(2) Yanılma, aldatma, korkutma (hata, hile, ikrah) durumlarında da sözleşmeye ilişkin hükümlerin yönetim planına uygulanması uygun bir çözüm tarzı değildir. Örneğin yönetim planını imzalayan kat maliklerinden sadece birinin hataya düşmesi halinde, o malike TBK m. 39'a göre hataya düştüğünü öğrendiği tarihten itibaren 1 yıl içinde, tek taraflı olarak diğer kat maliklerine yönelteceği bir beyanla yönetim planını iptal hakkı tanınması işin bünyesine uygun düşmez. Yıllarca uygulanan yönetim planının, hataya düştüğünü yeni öğrenen bir kat maliki tarafından diğer kat maliklerine yöneltilecek bir beyanla iptal edilebilir olmasının işin bünyesine uygun düşmeyeceği çok açıktır.

Dolayısıyla kanun yönetim planını kuran işlemi sözleşme olarak nitelendirmiş olsa dahi, bu işleme sözleşmeye dair hükümlerin uygulanması mümkün gözükmemektedir. Aslında yönetim planının niteliği bakımından "statü görüşü"ne üstünlük tanındığı takdirde, onu kuran işlemin hukuki niteliği bakımından farklı bir sonuca varmak mümkündür. Şöyle ki, kat malikleri tüzel kişiliği bulunmayan bir kişi birliğini oluştururlar. Yönetim planı, bu birliğin statüsüdür. Dolayısıyla yönetim planını kuran işlem kişi birliğinin iç ilişkisini düzenleyen bir işlemdir. Kişi birliklerinde iç ilişkiyi düzenleyen, kişi birliğinin iradesini belirleyen işlemlere ise "karar" denir<sup>15</sup>. Kararları konuları itibariyle norm koymaya (Normensetzung), yönetime (Verwaltung) ve iç yargılamaya (Eigengerichtsbarkeit) dair kararlar şeklinde üç grupta toplamak mümkündür<sup>16</sup>. Buna göre yönetim planını kuran işlem de norm koyan bir karardır. Nitekim İsviçre hukukunda yönetim planının kat mülkiyetinin kurulması safhasında yapılması zorunluluğu bulunmamakta ve sonradan yönetim planının kabulü kat malikleri kurulunda kişi ve pay çoğunluğuyla alınacak bir *kararla* gerçekleşmektedir (ZGB Art. 712g, Abs. 3). İsviçre hukukunda yönetim planı kat mülkiyetinin kurulma safhasında, kurucu işlemin bir parçasını da oluşturabilir. Böyle bir durumda dahi, kişi ve pay çoğunluğuyla değiştirilebilir nitelikte olması, onun, "statü" karakter ve etkisine sahip olduğunu açıkça gösterir<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Karl **Larenz**/Manfred **Wolf**, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Achte, neubearbeitete und erweiterte Auflage, München 1997, § 23 Rn. 19; Halük N. **Nomer**, Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, İstanbul 2008, 7 vd., 11 vd.

<sup>16</sup> Johannes **Baltzer**, Der Beschluß als rechtstechnisches Mittel organschaftlicher Funktion im Privatrecht, Köln, Berlin 1965, 172.

<sup>17</sup> **Liver**, Gedächtnisschrift für L. Marxer, 178.

Kişiler arasında bir hukuki ilişkinin kurulması, var olan ilişkinin sona erdirilmesi veya değiştirilmesi, özellikle devri için başvuru hukuki işlem, kural olarak sözleşmelerdir<sup>18</sup>. Kararlar da bir tür hukuki işlemdirler. Sözleşmelerde içerik itibariyle birbirine uygun irade beyanlarının varlığı gerekirken (consensus), kararlarda oy çokluğu yeterli görülmektedir. Birden fazla kişinin katılımıyla bir norm koymanın gerektiği belirli durumlarda, oy birliğinin yerine çoğunluk prensibi tercih edilmiştir. Özellikle tüzel kişilerin organları ile hak ve menfaat birliklerinde çoğunluk prensibi geçerlidir<sup>19</sup>. Bununla birlikte bunlarda belirli konular bakımından oybirliği aranmış olabilir. Bu takdirde geniş anlamda "sözleşme" tipine dâhil olmakla birlikte, gene "karar" adı altında ve "karar" şekline bürünmüş bir hukuki işlem söz konusu olur<sup>20</sup>. Dolayısıyla tüzel kişiliği bulunsun veya bulunmasın bir kişi birliğinde, iç ilişkiyi düzenleyen, tüm birlik üyelerini bağlayan normları koyan hukuki işlem, oybirliği aransın veya aranmasın "karar" niteliğindedir ve kararlara ilişkin hükümlere tabi olur.

Yönetim planının bir toplantıda kabul edilmiş olmaması onu kuran işlemin karar olarak nitelendirilmesine engel oluşturmaz. Kararlar kural olarak kişi birliğine üye olanların yapacakları toplantıda (genel kurul) alınır. Fakat kurul kararlarının yerine geçen başka usuller de bulunur. Toplantı yapılmaksızın kişi birliğine dâhil kimselerin yazılı katılımıyla da karar alınabilir. Örneğin derneklerde TMK m. 76 hükmüne göre "*Bütün üyelerin bir araya gelmeksizin yazılı katılımıyla alınan kararlar... geçerlidir.*" Yönetim planı da aynı şekilde toplantı yapılmaksızın, tüm kat maliklerinin yazılı katılımıyla alınmış bir karar niteliğindedir.

Kat mülkiyetine çevrilecek taşınmazın tek malikinin bulunduğu durumlarda, sadece onun imzası ile kurulan yönetim planının hukuki niteliği de bundan farklı değildir. Sözleşme tek kişinin irade beyanı ile kurulamaz, ama tek kişiden oluşan kişi birliklerinde birliğin iradesi tek kişi tarafından belirlenir<sup>21</sup>. Örneğin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 338. maddesi tek pay sahipli anonim şirketlerin varlığına imkân tanımıştır. TTK m. 408, f. 3 hükmüne göre, "*Tek pay sahipli anonim şirketlerde bu pay sahibi genel kurulun tüm yetkilerine sahiptir. Tek pay sahibinin genel kurul sıfatıyla alacağı kararların geçerlilik kazanabilmeleri için yazılı olmaları şarttır.*" Aynı şekilde tek kat malikinden oluşan kişi birliklerinde birliğin iradesi tek

<sup>18</sup> Andreas **von Tuhr**, Der Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Zweiter Band, Erste Hälfte, Tıpkı Bası, Berlin 1957, 220.

<sup>19</sup> **von Tuhr**, 235.

<sup>20</sup> **von Tuhr**, 236, dn. 204.

<sup>21</sup> İstisnaen sadece bir irade beyanı ile kurulan kararların da bulunduğu hususunda bkz. **Larenz/Wolf**, § 23 Rn. 18; ayrıca bkz. **Nomer**, 24, 25.

malik tarafından belirlenir. Dolayısıyla tek kat malikinin imzaladığı yönetim planı, sözleşme değil, ama *karar* hükmündedir.

Yönetim planına, kararlara ilişkin hükümlerin, özellikle usule aykırılıklarda geçersizlik bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesinin uygulanması için bünyesine daha uygun düşer. Buna göre, yukarıda verdiğimiz örneklerde yönetim planını imzalayan kat maliklerinden birinin ayırt etme gücüne sahip olmaması veya yanılma, aldatma veya korkutma sebebiyle iradesinin sakatlanmış olması yönetim planının, kararların tabi olduğu hükümlere göre (KMK m. 33) *iptal edilmesine* yol açabilir. Yönetim planının içeriğinin emredici hükümlere aykırılığında durum farklıdır. Yönetim planı genel ve soyut içerikli hükümler içerir. Bu tür hükümler içeren genel kurul kararlarının emredici hukuk kurallarına aykırılığı iptal edilebilirliğe değil, *kesin hükümsüzlüğe* (butlan) yol açar<sup>22</sup>.

Yönetim planını kuran işlemin sözleşme değil, karar olarak nitelendirilmesi veya kararlara ilişkin hükümlere tabi olmasının usule ilişkin pratik sonuçları da bulunmaktadır. Yönetim planına ilişkin açılacak davalar yıllar önce yönetim planı kurulurken imza atan ve fakat bağımsız bölümünü başkalarına devretmiş kat maliklerine değil, o anda kat maliki (kişi birliğinin üyesi) olan kişilere veya onları temsilen yöneticiye karşı açılır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesine, 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunla eklenen 2. fıkraya göre "Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir..." Fakat Yargıtay yönetim planını kuran hukuki işleme, kararlara ilişkin bu hükmü uygulamadığından, yönetim planının iptaline ilişkin davalarda husumetin, davanın ana taşımazdaki tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerektiği sonucuna varmaktadır<sup>23</sup>. Birçok kat malikinden oluşan sitelerde yönetim planının geçersizliği için husumetin bütün maliklere yöneltilmesinin nasıl bir güçlük yaratacağı ortadadır.

## SONUÇ

Yönetim planı, kat maliklerinin oluşturduğu kişi birliğinin statüsünü belirler. Kişi birliğinin statüsü, ancak karar niteliğindeki bir işlemle kurulabilir. Dolayısıyla yönetim planını kuran işleme, özellikle usule ilişkin geçersizlikler bakımından, sözleşmelere ilişkin değil, kararlara ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir ve işin bünyesine uygun düşen de budur.

<sup>22</sup> Nomer, 78, 79.

<sup>23</sup> Örnek olarak bkz. Yargıtay 18. HD, 03.03.2009, E. 2009/1903, K. 2009/2118; Yarg. 18. HD, 08.02.2010, E. 2009/7385, K. 2010/1528 (Kazancı Otomasyon).

Fakat kanun, yönetim planını kuran işlemi sözleşme olarak nitelendirmiştir (KMK m. 28, f. 1, c. 2). Bu nitelendirme, birden fazla malikin bulunduğu durumlarda, hepsinin imzası arandığından (KMK m. 12, (b)), doğru, fakat yanıltıcıdır. Oybirliği ile alınan kararlar, geniş anlamda sözleşme tipine dâhil sayılırsalar dahi, bunlara sözleşmelere değil, kararlara ilişkin hükümler uygulanırlar.