

Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. maddesine göre, toplu yapı; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına uygun yapılmış veya yapılacak altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkillerinin davalı B... Sitesi'nde kat malikleri olduklarını, 30.03.2008 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında davalı yöneticilerin kat maliklerini yanıltarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 5711 sayılı Yasa ile değişik geçici 3. maddesi uyarınca toplu yapı yönetimine geçiş işlemi yapılmış gibi kendi istekleri doğrultusunda yönetim planı değişikliği kararı aldıklarını, bu kararda 4/5 çoğunluğun sağlanmadığını, yönetim planında yapılan değişiklikler ile B Bloktaki kat maliklerinin haklarını ihlal etmeye yönelik düzenlemeler yapıldığını ileri sürerek yasaya aykırı olarak alınan 30.03.2008 günlü genel kurul kararının iptalini istemiş, mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içindeki bilgi ve belgelerden dava konusu tek parsel üzerine kurulu B... Sitesi'nde 15.10.2003 tarihinde kat irtifakı

tesis edildiği, bu sitenin A ve B Bloktan mteşekkıl 83 adet bağımsız bölümden oluştuğu, 30.03.2008 günü yapılan olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısına 75 kat malikinın katıldığı, bunlardan 44nn olumlu oyları ile B... Sitesi Yönetim Planı adı altında bir yönetim planının düzenlendiği anlaşılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 66. maddesine göre, toplu yapı; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına uygun yapılmış veya yapılacak altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Aynı Yasanın 70. maddesinde; toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planının düzenleneceği ve bu planın toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı, yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyunun şart olduğu öngörülmüştür. Öte yandan aynı Yasaya 5912 sayılı Yasanın 5. maddesi ile eklenen geçici 2. maddeye göre, bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacı ile yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Yukarıdaki Yasa metinlerinden de anlaşılacağı gibi bu hükümlerin tamamı toplu yapı yönetimine geçilmiş siteler için geçerlidir. Somut olaya gelince, dava konusu site tek parsel üzerinde kurulmuş, kat irtifaktı bir sitedir. Bu tür sitelerin toplu yapı yönetimine geçmelerine gerek bulunmamaktadır. Zira 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 5711 sayılı Yasa ile eklenen ve yukarıda açıklanan 66. madde, bir sitede toplu yapı yönetimi kurulabilmesi için bu sitenin bir veya birden çok imar parseli üzerinde kurulmuş olması, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olması, tüm bunların yanında altyapı tesislerinin bulunması, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmetlerinin mevcut olması, bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmesi gerekmektedir. Tek parsel üzerinde kurulmuş bir sitenin altyapı tesislerinin, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmet binalarının bulunması ve bunların yönetimi ile ilgili olarak birbiriyle bağlantılı birden çok yapının mevcut olması koşullarının hep birlikte ve birarada bulunması gerekir. Tüm bunlardan başka bu parselde

daha önce kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmalıdır. Birden çok imar parseli üzerinde kurulan bu tür toplu yapılarda, her bir parsel için bu Yasa yürürlüğe girmeden önce ayrı ayrı yönetim planları yapılmış ise, bu takdirde Yasa'nın 70. maddesindeki bir tek yönetim planının düzenlenebilmesini sağlamak için, siteye dahil parsellerin yönetim planlarında gerekli uyarlama ve değişikliğin Yasa'nın geçici 2. maddesindeki koşullara uygun şekilde mevcut kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar almaları gerekir. Geçici 2. maddenin getiriliş amacı bu konuya yöneliktir. Yukarıda açıklanan nedenlere göre tek parsel üzerinde kurulu bulunan dava konusu B... Sitesi'nde 2003 yılında kat irtifakı kurulup yönetim planı tanzim edilmiş olduğundan, bu yönetim planının değiştirilmesi, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesinin üçüncü fıkrasına göre bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün bulunmaktadır. Tüm bu hususlar dikkate alınarak mahkemece usulüne uygun şekilde bir yönetim planı değişikliği gerçekleştirilmediğinden istem gibi 30.03.2008 günlü genel kurulda alınan kararların iptaline karar verilmesi gerekir **(18. HD. 11.11.2010, 8986/15084)**.