



PART 21

MAIN REAL PROPERTY
MANAGEMENT

ANAGAYRİMENKUL
YÖNETİMİ

BİRSU BAYDEMİR
ÖMER KALENDER

PART 21

ABSTRACT | ÖZET

Main real property management is the regular operation and management of independent sections and common areas in one or more buildings. While the main real estate is managed broadly in accordance with the Condominium Law and related legislation, the management plan prepared and implemented specifically for each building also holds an essential place for this purpose.

Anagayrimenkul yönetimi, bir veya birden çok yapıdaki bağımsız bölümler ve ortak alanların düzenli bir şekilde işletilmesi ve yönetilmesidir. Anagayrimenkul geniş çerçevede Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat doğrultusunda yönetilirken, bu amaç doğrultusunda her yapı özelinde hazırlanan ve uygulanan yönetim planının da önemli bir yeri vardır.

KEYWORDS | ANAHTAR KELİMELER

Main Real Property, Manager, Collective Structure, Management Plan.

Anagayrimenkul, Yönetici, Toplu Yapı, Yönetim Planı.

I. INTRODUCTION

Main real property management is the professional management of common areas, facilities, and general works of buildings such as apartments, sites, and business centers consisting of more than one independent section. This management involves carrying out necessary activities to protect the value of the structure, enhance the quality of life, and ensure the sustainability of the building while considering the common interests of the owners. Especially in today's society where urbanization is accelerating and population density is increasing, the importance of main real property management has increased. The complexity of management has required the owners of independent sections to effectively manage their rights and responsibilities over common areas and facilities. In the past, condominium owners undertook management tasks by mutual agreement or voluntarily among themselves, but with the proliferation of multi-storey buildings and sites over time, delegating these tasks to professional management companies has become more functional.

The primary legislation regarding the management of main real property is the Condominium Law No. 634¹ ("CL"), which came into force in 1965 and has been amended

I. GİRİŞ

Anagayrimenkul yönetimi, birden fazla bağımsız bölümden oluşan; apartman, site, iş merkezi gibi yapıların ortak kullanım alanlarının, tesislerinin ve genel işlerinin profesyonel bir şekilde yönetilmesidir. Bu yönetim, maliklerin ortak çıkarlarının gözetilerek, yapı değerinin korunması, yaşam kalitesinin artırılması ve yapının sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla gerekli faaliyetlerin gerçekleştirilmesini kapsar. Özellikle şehirleşmenin hızlandığı ve nüfus yoğunluğunun arttığı günümüz toplumunda, anagayrimenkul yönetiminin önemi artmıştır. Yönetim işlerinin karmaşıklaşması, bağımsız bölümlerin sahiplerinin ortak kullanım alanları ve tesisler üzerindeki hak ve sorumluluklarını etkin bir biçimde yönetmelerini gerektirmiştir. Geçmişte kat malikleri, kendi aralarında anlaşarak veya gönüllü olarak yönetim işlerini üstlenirken, zamanla çok katlı binaların ve sitelerin yaygınlaşmasıyla birlikte bu görevlerin profesyonel yönetim şirketlerine devredilmesi daha işlevsel hale gelmiştir.

Anagayrimenkul yönetimine ilişkin temel mevzuat 1965 yılında yürürlüğe giren ve zaman zaman tadil edilmiş hali ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu¹'dur ("KMK"). KMK, kat mülkiyetinin kurulması, yönetimi, ortak giderlerin paylaşımı, kat maliklerinin hak ve



from time to time. In CL, many issues such as the establishment and management of condominiums, the sharing of common expenses, and the rights and responsibilities of condominium owners are covered in detail. The assembling of the condominium owners board, where decisions regarding the management of the main real property are made by the condominium owners, the procedures for decision-making and the like are regulated in the CL. Additionally, the Turkish Code of Obligations² and the Turkish Civil Code³ also contain certain provisions that affect the management of main real property. For example, contracts made with management companies are subject to the Turkish Code of Obligations, while disputes arising from condominium ownership are governed by the provisions of the Turkish Civil Code. These legislations provide a legal framework for the management of main real property, clarifying the rights and responsibilities of condominium owners.

In terms of matters not regulated or mandatory in CL, one of the fundamental elements of main real property management is the management plan. The management plan determines the rights and responsibilities of the condominium owners, the method of sharing common expenses, management methods, and other important issues relat-

sorumlulukları gibi pek çok konuyu ayrıntılı bir şekilde ele alır. Kat malikleri tarafından anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili kararların alındığı kat malikleri kurulunun toplanması, karar alma usulleri gibi hususlar KMK'da düzenlenmiştir. Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu² ve Türk Medeni Kanunu³ da anagayrimenkul yönetimini etkileyen bazı hükümler içermektedir. Örneğin, yönetim şirketleriyle yapılan sözleşmeler Türk Borçlar Kanunu'na tabiyken, kat mülkiyetinden doğacak uyuşmazlıklara Türk Medeni Kanunu hükümleri uygulanmaktadır. Bu mevzuatlar, anagayrimenkulün yönetiminde hukuki bir çerçeve sunarak, kat maliklerinin haklarını ve sorumluluklarını netleştirir.

KMK'da düzenlenmeyen veya emredici nitelikte olmayan hususlar bakımından anagayrimenkul yönetiminin temel unsurlarından biri de yönetim planıdır. Yönetim planı ile, kat maliklerinin hak ve sorumlulukları, ortak giderlerin paylaşım usulü, yönetim şekilleri ve yapının ve kat maliklerinin ihtiyaçlarına ilişkin diğer önemli hususlar belirlenir. Yönetim planı, tüm kat maliklerini bağlayıcıdır ve tapuya ibraz edilir. Yönetim planı, anagayrimenkulün etkin ve sorunsuz bir şekilde yönetilmesi bakımından temel belgedir; yönetim planında belirtilen hükümler, kat maliklerinin arasındaki ilişkiyi ve ortak yaşam alanlarını düzenler.

DİPNOT

¹ 02.07.1965 tarih, 12038 sayılı Resmi Gazete (RG).

² 04.02.2011 tarih, 27836 sayılı Resmi Gazete (RG).

³ 08.12.2001 tarih, 24607 sayılı Resmi Gazete (RG).

FOOTNOTE

¹ Official Gazette (OG) dated 02.07.1965 and numbered 12038.

² Official Gazette (OG) dated 04.02.2011 and numbered 27836.

³ Official Gazette (OG) dated 08.12.2001 and numbered 24607.

PART 21

ed to the needs of the building and the condominium owners. The management plan is binding on all condominium owners and is submitted to the land registry. The management plan is the fundamental document for the effective and smooth management of the main real property; the provisions specified in the management plan regulate the relationship between the condominium owners and the common living areas.

It is aimed to ensure the sustainability of the buildings and the preservation of the quality of life, in addition to securing the rights of the condominium owners and encouraging them to fulfill their obligations properly, through the effective management of the main real property within the framework of the CL, relevant other legislative provisions and the management plan, with the condominium owners' assembly, board of directors, management companies and audit mechanism.

II. MANAGEMENT OF THE MAIN REAL PROPERTY

A. In General

The importance of main real property management becomes even more pronounced, especially with the increasing population density, complex constructions, and changing living standards in large cities. Effective management aims to preserve the value of the structure, enhance the quality of life in the main real property, ensure the sustainability of the structure, and regulate the relationships between the condominium owners and relevant third parties. In terms of activities related to the structure, the regular collection of dues, timely execution of maintenance and repair activities, and provision of services such as security and cleaning, ensure a more comfortable life for the condominium owners. In addition, the professional execution of management tasks strengthens communication among the building residents and prevents potential disputes.

Main real property management is not only about ensuring the maintenance and repair of buildings. Management encompasses many functions such as the maintenance of common areas, security services, administrative tasks, legal compliance, and financial management. The regular maintenance and repair of common areas include the opera-

Anagayrimenkulün KMK, ilgili diğer mevzuat hükümleri ve yönetim planı çerçevesinde kat malikleri kurulu, yönetim kurulu, yönetim şirketleri ve denetim mekanizması ile etkin bir şekilde yönetilmesi ile, kat maliklerinin haklarının güvence altına alınıp yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmelerinin teşvik edilmesinin yanında, binaların sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesinin korunması amaçlanır.

II. ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

A. Genel Olarak

Anagayrimenkul yönetiminin önemi, özellikle büyük şehirlerde artan nüfus yoğunluğu, karmaşık yapılaşma ve değişen yaşam standartları ile daha da belirgin hale gelmektedir. Etkin bir yönetim, yapının değerini korumayı, anagayrimenkuldeki yaşam kalitesini artırmayı, yapının sürdürülebilirliğini sağlamayı, kat maliklerinin birbirleri ve ilgili üçüncü kişilerle aralarındaki ilişkileri düzenlemeyi amaçlar. Yapıya ilişkin faaliyetler bakımından, aidatların düzenli olarak toplanması, bakım ve onarım faaliyetlerinin zamanında yaptırılması, güvenlik, temizlik gibi hizmetlerin verilmesi ile kat maliklerinin yaşamının daha konforlu hale getirilmesi sağlanır. Bunun yanı sıra, yönetim işlerinin profesyonel bir biçimde yapılması, bina sakinleri arasındaki iletişimi güçlendirir ve olası anlaşmazlıkları önler.

Anagayrimenkul yönetimi, yalnızca binaların bakım ve onarımını sağlamaktan ibaret değildir. Yönetim, ortak alanların bakımı, güvenlik hizmetleri, idari işler, hukuki uyum ve mali yönetim gibi pek çok fonksiyonu kapsamaktadır. Ortak alanların düzenli bakımı ve onarımı, asansör, çatı, bahçe, yüzme havuzu gibi alanların işletilmesini kapsar. İdari işler, aidatların toplanması, muhasebe işlemleri ve resmi yazışmalar gibi yönetim faaliyetle-

tion of areas such as elevators, roofs, gardens, and swimming pools. Administrative tasks include management activities such as the collection of dues, accounting processes, and official correspondence. Additionally, legal compliance ensures the execution of management activities within the framework of the CL and other relevant legislation. Financial management involves financial processes such as budget preparation, expense control, and the creation of a reserve fund. The effective implementation of these elements contributes to the preservation of the main real property's value and the enhancement of the quality of life for the building residents.

Types of main real property management: i. management by the condominium owners' assembly, ii. management by the manager, iii. management by the board of management iv. management by professional management companies. The manager is a single person appointed by the condominium owners' assembly and possesses the duties and authorities specified in Article 35 of the CL. The board of directors is an entity also elected by the condominium owners' assembly and operates with a collective decision-making mechanism. The fundamental difference between the manager and the board of directors is in the decision-making process. While the manager makes decisions alone, decisions on the board of directors are made collectively. In small apartment buildings, a manager is usually appointed, whereas in large complexes, a board of directors is preferred. Additionally, in large complexes, professional management companies may be consulted. Management companies act on behalf of the condominium owners' assembly and within the scope of the authorities granted by the board. Another management body that emerged with today's developing and changing housing systems is "site management". Although the expression "site management" is not included in the CL, it is an entity mentioned in local court and Supreme Court decisions, becoming a party and/or subject to lawsuits with its increasing presence in daily life. In addition to managing by choosing one of these models, it is also possible to implement hybrid models. For example, there may be a board of directors, and this board can authorize a management company. The most appropriate management style is determined by considering the size of the main real property, the preferences of the condominium owners, and other special circumstances.

rini içerir. Ayrıca, hukuki uyum, KMK ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yönetim faaliyetlerinin yürütülmesini sağlar. Mali yönetim ise bütçenin hazırlanması, giderlerin kontrolü ve yedek fon oluşturulması gibi mali işlemlerdir. Bu unsurların etkin bir şekilde uygulanması, anagayrimenkulün değerinin korunmasına ve bina sakinlerinin yaşam kalitesinin artmasına katkı sağlar.

Anagayrimenkul yönetiminin çeşitleri: i. kat malikleri kurulu tarafından yönetim, ii. yönetici tarafından yönetim, iii. yönetim kurulu tarafından yönetim ve iv. profesyonel yönetim şirketleri tarafından yönetimdir. Yönetici, kat malikleri kurulu tarafından atanan ve KMK'nın 35. maddesinde belirtilen görev ve yetkilere sahip tek bir kişidir. Yönetim kurulu ise yine kat malikleri kurulu tarafından seçilen ve toplu karar alma mekanizmasıyla çalışan bir organdır. Yönetici ve yönetim kurulu arasındaki temel fark, karar alma sürecinde yatar. Yönetici tek başına karar alırken, yönetim kurulunda kararlar ortaklaşa alınır. Küçük apartmanlarda genellikle yönetici atanırken, büyük sitelerde yönetim kurulu tercih edilir. Bunun yanında büyük sitelerde profesyonel yönetim şirketlerine başvurulabilir. Yönetim şirketleri, kat malikleri kurulu adına ve kurulun verdiği yetkiler çerçevesinde hareket eder. Günümüzde değişen ve gelişen konut sistemleri ile ortaya çıkan bir diğer yönetim organı "site yönetimi"dir. Site yönetimi ifadesi her ne kadar KMK'da yer almasa da günlük hayatta artan yeri ile birlikte yerel mahkeme ve Yargıtay kararlarında bahsedilen, davalara taraf ve/veya konu olan bir organdır. Bu modellerden birinin seçilerek yönetimin gerçekleştirilmesinin yanında karma modellerin de uygulanması mümkündür. Örneğin, bir yönetim kurulu olup, bu kurul bir yönetim şirketine yetki verebilir. En uygun yönetim şekli, anagayrimenkulün büyüklüğü, kat maliklerinin tercihleri ve diğer özel durumlar göz önüne alınarak belirlenir.

PART 21

B. Appointment of the Manager

The manager of the main real property is appointed by the condominium owners in accordance with the regulations outlined in the CL. Regarding the appointment of the manager, Article 34/1 of the CL states: "Condominium owners may entrust the management of the main real property to a person chosen from among themselves or from outside or to a board of three people; this person is called the (Manager) and the board is called the (Board of Management)". In the absence of a contrary provision in the management plan, it is at the discretion of the condominium owners to determine the management procedure. The exception to this is if there



are eight or more independent sections in the main real property, according to CL Article 34/2. In this case, the law mandates the appointment of a manager. The manager (or management board) can be chosen from among the condominium owners or from outside. The choosing will be conducted by the majority of the condominium owners in terms of number and land share.

The CL does not mandate that the manager must be chosen from among the condominium owners. An external manager can be appointed to manage the main real property. Therefore, the condominium owners' assembly can delegate the management of

B. Yöneticinin Atanması

Anagayrimenkul yöneticisi, kat malikleri tarafından KMK'da yer alan düzenlemelere uygun olarak atanır. KMK madde 34/1 yöneticinin atanması hususunda; "Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir." hükmünü haizdir. Yönetim planında aksine bir düzenleme bulunmaması halinde nasıl bir yönetim usulünün belirleneceği kat maliklerinin takdirindedir. Bunun istisnası, KMK madde 34/2 uyarınca anagayrimenkulde sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm bulunmasıdır. Kanun, bu halde yönetici

atanmasını zorunlu kılmıştır. Yönetici (veya yönetim kurulu), kat malikleri arasından seçilebileceği gibi dışarıdan da seçilebilir. Seçim, sayı ve arsa payı bakımından kat maliklerinin çoğunluğu ile yapılacaktır.

KMK, yöneticinin kat malikleri arasından seçilmesi zorunluluğu getirmez. Anagayrimenkulü yönetmek üzere dışarıdan bir yönetici atanabilir. Dolayısıyla, kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün yönetimini uzmanlığına güvendiği dışarıdan bir kişiye veya bir yönetim şirketine devredebilir. Bu durumda, yönetici, kat malikleri kuruluna karşı sorumludur ve kurulun talimatları doğrultusunda hareket etmek zorundadır. Dışarıdan yönetici

the main real property to an external person or a management company whom they trust for their expertise. In this case, the manager is responsible to the condominium owners' assembly and must act in accordance with the assembly's instructions. Appointing an external manager is a preferred method, especially in large complexes or situations requiring expertise.

The term of office for the manager is determined in the management plan. If no duration is specified in the management plan, the manager serves for one year⁴. When the manager's term expires, they can be reappointed by the condominium owners' assembly. There are no restrictions on reappointment.

Although it is necessary to elect a manager, if the condominium owners fail to elect one for any reason, a manager will be appointed by the civil court of peace where the main real property is located, upon the application of one of the condominium owners⁵.

C. Duties, Responsibilities, and Rights of the Manager

The duties of the manager (management board, professional management company, or the condominium owners' assembly when their presence is not required) are specified in Article 35 and subsequent Articles of the CL. Examples of these duties include ensuring the main real property is used according to its purpose, taking necessary measures for its protection, maintenance, and repair, collecting the required advance from the condominium owners, and keeping it in a bank account opened in their name as a manager, making and accepting necessary payments, ensuring the main real property, calling the condominium owners' assembly to a meeting and keeping and preserving the book containing the decisions of the condominium owners' assembly.

The manager is obliged to act diligently while performing their duties and is responsible to the condominium owners and third parties for their actions. In case of negligence or misuse of their duties, they can be sued by those who suffer damages. The manager is responsible to the condominium owners like an agent⁶ and must account to the assembly⁷. If no specific time is determined in the management plan, the manager is required to provide an account of income and expens-

atanması, özellikle büyük sitelerde veya uzmanlık gerektiren durumlarda tercih edilen bir yöntemdir.

Yöneticinin görev süresi, yönetim planında belirlenir. Yönetim planında bir süre belirtilmemişse, yönetici bir yıl süreyle görev yapar⁴. Yöneticinin görev süresi dolduğunda, kat malikleri kurulu tarafından tekrar atanabilir. Atama konusunda herhangi bir sınırlama yoktur.

Yöneticinin seçilmesinin gerekli olması ile birlikte herhangi bir sebeple kat malikleri tarafından seçilememesi halinde yönetici, kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesi tarafından atanır⁵.

C. Yöneticinin Görevleri, Sorumluluğu ve Hakları

Yöneticinin (yönetim kurulunun, profesyonel yönetim şirketinin veya bunların bulunmasının gerekmediği halde kat malikleri kurulunun) görevleri, KMK'nın 35 ve devamı maddelerinde belirtilmiştir. Bu görevlere örnek olarak; anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması, bunların gerçekleştirilmesi için gerekli avansın kat maliklerinden toplanarak kendi adına, yönetici sıfatıyla açtığı banka hesabında tutulması, gerekli ödemelerin yapılması ve kabul edilmesi, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması, kat malikleri kurulu kararlarının yer aldığı defterin tutulması ve saklanması sayılabilecektir.

Yönetici, görevlerini yerine getirirken özenli davranmakla yükümlüdür ve yaptığı işlemlerden kat maliklerine ve üçüncü kişilere karşı sorumludur. Görevini ihmal veya kötüye kullanması durumunda, zarar görenler tarafından dava edilebilir. Yönetici, kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumludur⁶ ve kurula hesap vermek zorundadır⁷. Yönetici, yönetim planında özel olarak belirlenmiş bir vakit bulunmaması halinde her Ocak ayınca o tarihe kadarki gelir ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Kat malikleri kurulu, yöneticinin

FOOTNOTE

⁴ CL Article 34/5

⁵ CL Article 34/6.

⁶ CL Article 38.

⁷ CL Article 39.

DİPNOT

⁴ Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) madde 34/5.

⁵ KMK madde 34/6.

⁶ KMK madde 38.

⁷ KMK madde 39.

PART 21

es up to that date every January. The condominium owners' assembly can audit the manager's accounts and if necessary, remove the manager from their position.

The rights of the manager are determined by Article 40 of the CL and the management plan. The manager has all the necessary authority to fulfill their duties. For example, they can collect common expenses, enter into contracts with service companies for the maintenance and repair of the main real property, and give instructions to workers. The manager may be paid a fee by the condominium owners' assembly. The amount of this fee is determined by the condominium owners' assembly and is included in the management plan. If the payment of the fee is decided but not made, the manager can claim the fee through the court.

D. Supervision of the Manager

The supervision of whether the manager complies with the obligations set out in Article 35 of the CL is carried out by the condominium owners' assembly within the framework of Article 41 of the CL. If there is no provision in the management plan regarding the timing of the supervision, it is conducted every three months and at any time if there is a justified reason.

The supervision of the main real property manager is carried out by an auditor or a committee of three people selected by the condominium owners' assembly within the framework of the CL. Unless otherwise stipulated in the management plan, the auditor or the audit committee prepares an audit report every January to inform the condominium owners of their evaluation. The reports are kept in a notary-certified book.

The supervision of the manager by the condominium owners' assembly pertains to all duties assigned to the manager by Article 35 and subsequent Articles of the CL and the management plan. The audit process includes the examination of the manager's income and expense accounts, bank accounts, received bids, and executed contracts. In this context, all documents related to the manager's activities are reviewed in detail. As a result of the audit, the condominium owners' assembly may approve the manager's activities or decide to remove the manager from their position if deemed necessary.

hesaplarını denetleyebilir ve gerekirse yöneticiyi görevden alabilir.

Yöneticinin hakları KMK'nın 40. maddesi ve yönetim planı ile belirlenir. Yönetici, görevlerini yerine getirebilmek için gerekli tüm yetkilere sahiptir. Örneğin, ortak giderleri toplayabilir, anagayrimenkulün bakım ve onarımı için hizmet şirketleri ile sözleşme akdedebilir, işçilere talimat verebilir. Yöneticiye, kat malikleri kurulu tarafından ücret ödenebilir. Bu ücretin miktarı, kat malikleri kurulu tarafından belirlenir ve yönetim planında yer alır. Ücret ödenmesinin kararlaştırılması ancak ödenmemesi durumunda, yönetici mahkeme aracılığıyla ücretini talep edebilir.

D. Yöneticinin Denetlenmesi

Yöneticinin KMK'nın 35. maddesinde düzenlenen yükümlülüklerine uygun hareket edip etmediğinin denetimi kat malikleri kurulu tarafından KMK'nın 41. maddesi çerçevesinde yapılır. Yönetim planında denetimin vaktine ilişkin bir düzenleme bulunmaması halinde denetim, her üç ayda bir ve haklı bir sebep olması halinde herhangi bir zamanda yapılır.

Anagayrimenkul yöneticisinin denetimi, KMK çerçevesinde, kat malikleri kurulu tarafından seçilecek bir denetçi veya 3 kişilik bir kurul tarafından gerçekleştirilir. Denetçi veya denetim kurulu yönetim planında aksi düzenlenmedikçe her yılın ocak ayında bir denetim raporu düzenleyerek kat maliklerini değerlendirmeleri hususunda bilgilendirir. Raporlar, noter tasdikli bir defterde saklanır.

Kat malikleri kurulunun yöneticiyi denetlemesi KMK'nın 35 ve devamı maddeleri ve yönetim planı ile yöneticiye verilen tüm görevlere ilişkindir. Denetim süreci, yöneticinin gelir ve gider hesaplarının yanı sıra banka hesapları, alınan tekliflerin ve yapılan sözleşmelerin incelenmesini içerir. Bu kapsamda, yöneticinin tüm faaliyetlerine dair belgeler detaylı bir şekilde gözden geçirilir. Denetim sonucunda, kat malikleri kurulu, yöneticinin faaliyetlerini onaylayabileceği gibi, gerekli görülmesi hâlinde yöneticinin görevden alınmasına karar verebilir.

KMK madde 39'da yöneticinin kendiliğinden ve öngörülen zamanlarda hesap ver-

Although Article 39 of the CL regulates that the manager must account for themselves spontaneously and at prescribed times, Article 41 of the CL stipulates that the condominium owners can terminate the manager's duties without waiting for an account if a justified reason arises. For example, if the manager (whether a condominium owner or appointed from outside) engages in behaviors that endanger the common interests of the main real property and the condominium owners or if they become unable to perform their managerial duties (such as clearly embezzling collected advances or being detained for any reason), the condominium owners can convene, remove the manager from their position and appoint someone else⁸.

E. The Personality of the Main Real Property Management

As regulated in Article 34 of the CL, condominium owners can entrust the management of the main real property to a person (manager) or a board (management board) chosen from among themselves or from outside. The duties of the manager to be selected according to this article are listed in Article 35 and subsequent articles of the same law. These duties are related to the management of the main real property and are described as "the implementation of the decisions made by the condominium owners' assembly." Additionally, the manager has rights under Article 40 of the CL. The responsibilities and rights arising from the execution of these duties by the manager or management board (or increasingly common site management today) on behalf of the assembly should be subject to demand.

In Turkish law, the condominium owners' assembly or the bodies authorized by the assembly do not have a legal personality. However, this does not mean that they cannot be parties to a lawsuit in terms of rights and responsibilities. Because in Article 20/2 of the CL, it is explicitly states that "A lawsuit can be filed or enforcement proceedings can be initiated against the condominium owner who does not pay the expense or advance share by any of the other condominium owners or the manager, according to the management plan, this Law and general provisions." thereby clearly regulating that a lawsuit can be filed by the manager. Additionally, the second paragraph of Article 38, which regulates the manager's responsibility,

mesi düzenlenmişse de KMK madde 41; kat maliklerinin, haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde, hesap vermesi de beklenmeksizin yöneticinin görevine son verebileceklerini hükme bağlamıştır. Örneğin yöneticinin (ister kat maliki ister dışarıdan atanmış olsun) anagayrimenkulün ve kat maliklerinin ortak yararlarını tehlikeye sokacak davranışlarda bulunması ya da yöneticilik görevini yerine getiremeyecek bir duruma düşmesi (topladığı avansları zimmetine geçirdiğinin açıkça anlaşılması veya herhangi bir nedenden ötürü tutuklanması gibi) hallerinde kat malikleri toplanıp yöneticiyi görevden alır ve başkasını atar⁸.

E. Anagayrimenkul Yönetiminin Kişiliği

KMK'nın 34. maddesinde düzenlendiği üzere kat malikleri, ana gayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye (yönetici) veya kurula (yönetim kurulu) verebileceklerdir. Bu maddeye göre seçilecek yöneticinin görevleri ise yine aynı kanunun 35 ve devamı maddelerinde sayılmıştır. Bu görevler anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili olup, "kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi" olarak gösterilmiştir. Bunun yanında yöneticinin KMK madde 40 uyarınca hakları da mevcuttur. Kat malikleri kurulunun, kurulu temsilen yönetici veya yönetim kurulunun (veya günümüzde giderek yaygınlaşan site yönetiminin) söz konusu görevlerini yerine getirirken doğan sorumlulukları ve hakları talebe konu olabilmelidir.

Türk hukukunda kat malikleri kurulunun veya kurul tarafından yetkilendirilen organların bir tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Ancak bu durum hak ve sorumlulukları bakımından davaya taraf olamayacakları sonucunu doğurmamaktadır. Zira, KMK madde 20/2'de; "Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir." ifadelerine yer verilerek yönetici tarafından dava açılacağı açıkça düzenlenmiştir. Bunun yanında yöneticinin sorumluluğunun düzenlendiği 38. maddenin 2. fıkrası; "Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılar-

FOOTNOTE

⁸ Mahir Ersin Germeç, Condominium Law, 11th Edition, Ankara 2024, p. 1086.

DİPNOT

⁸ Mahir Ersin Germeç, Kat Mülkiyeti Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2024, s. 1086.

PART 21

states; "Lawsuits for the annulment of decisions of the condominium owners' assembly, block representatives' assembly or collective structure representatives' assembly can be filed by directing hostility to the manager representing the condominium owners or in collective structures, to the manager selected by the block representatives' assembly or collective structure representatives' assembly. The manager shall notify all condominium owners and the block or collective structure representatives' assembly of the lawsuit filed. In the event of annulment of the assembly decision, the litigation costs shall be covered from the common expenses." As regulated in the provision, it is possible to file a lawsuit



against the manager. The term "manager" used in the law encompasses the management board, professional management company and site management. Indeed, all these management models serve the purpose of performing the management duties regulated in the CL.

Lawsuits related to the responsibilities or rights of the main real property management have been instituted and, in these lawsuits, the manager (or management board, site management) has been a party. In this regard, the Supreme Court Assembly of the Civil Chambers, in its decision numbered F. 2011/3-588 D. 2011/678, stated; "Since the plaintiff site management has claimed and sued for the common expense amount (dues and fuel) falling on the defendant's share, the dispute is of a nature that can be resolved

da ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır." hükmünü haizdir. Hükümde düzenlendiği üzere yöneticiye karşı dava açılması mümkündür. Kanunda kullanılan yönetici ifadesi yönetim kurulu, profesyonel yönetim şirketi ve site yönetimini de kapsar niteliktedir. Nitekim bahsedilen tüm yönetim modelleri KMK'da düzenlenen yönetim görevini ifa etmek amacıyla hizmet vermektedir.

Anagayrimenkul yönetiminin sorumluluğu veya haklarına ilişkin davalar ikame edilmiş ve bu davalarda yönetici (veya yönetim kurulu, site yönetimi) taraf olmuştur. Bu hususta Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2011/3-588 K. 2011/678 sayılı kararında; "Davacı site yönetimi, davalı payına düşen ortak gider bedelini (aidat ve yakıt) talep ve dava ettiğine göre ihtilaf haksız zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümleri dairesinde çözümlenebilecek mahiyettedir."⁹ ifadesine yer vermiştir. Üçüncü kişilerle yapılan sözleşmelerden doğan uyumsuzluklarda husumetin sözleşmede taraf olan yönetime yöneltilmesine dair Yargıtay 13. Hukuk Dairesi E. 2009/6851 K. 2009/12611 sayılı kararında; "Site yönetiminin tüzel kişiliğinin bulunmadığı gerekçesiyle ve pasif husumet nedeniyle dava reddedilmiş ise de gerek apartman ve gerekse sitedeki kat maliklerinin bir araya gelerek site yönetimini

within the provisions of unjust enrichment or unauthorized agency"⁹. In its decision numbered F. 2009/6851 D. 2009/12611, the 13th Civil Chamber of the Supreme Court ruled that in disputes arising from contracts made with third parties, hostility should be directed to the management that is a party to the contract; "Although the lawsuit was dismissed on the grounds that the site management does not have legal personality and due to passive hostility, it is consistently accepted by our Chamber that in disputes arising from these contracts, hostility can be directed to the management that is a party to the contract, given that the condominium owners in both apartments and sites come together to form the site management and authorize these managers to make purchases and service contracts with third parties and all condominium owners benefit from the contracts made by the management"¹⁰. As can be understood from the quoted decisions, the established jurisprudence of the Supreme Court is that the main real property management can be a party to lawsuits.

The individuals who can file a lawsuit against the manager or the management board and the reasons for the lawsuit can be listed as follows:

1. Condominium Owners

Audit of Accounts and Non-Discharge: Condominium owners can review the accounts of the manager or the management board and if they detect any irregularities, may choose not to discharge them. A lawsuit can be filed against the manager or the management board due to accounts that are not discharged.

Negligence or Abuse of Duty: If the manager or the management board neglects or abuses their duty, the condominium owners who suffer damages can file a lawsuit seeking compensation for their losses. For example, in cases where necessary maintenance is not performed or common expenses are spent improperly.

Violation of the Management Plan: If the manager or the management board acts contrary to the provisions of the management plan, condominium owners can file a lawsuit. For example, not adhering to the common area usage rules specified in the management plan.

oluşturmaları ve karar defterine de bu yöneticilerin 3.kişilerle gerek mal alımı, gerekse hizmet sözleşmeleri yapmaları hususunda yetki vermeleri ve yönetimin yaptığı sözleşmeden tüm kat maliklerinin yararlanmaları karşısında bu sözleşmelerden doğan uyumsuzluklarda husumetin sözleşmede taraf olan yönetime yöneltilebileceği Dairemizce istikrarlı olarak kabul edilmektedir"¹⁰ şeklinde hüküm kurmuştur. Alıntılanan kararlardan da anlaşılacağı üzere Yargıtay'ın yerleşik içtihadı anagayrimenkul yönetiminin davalara taraf olabileceği yönündedir.

Yönetici veya yönetim kuruluna karşı dava açabilecek kişiler ve dava nedenleri şu şekilde sıralanabilir:

1. Kat Malikleri

Hesapların Denetlenmesi ve İbra Edilmesi: Kat malikleri, yöneticinin veya yönetim kurulunun hesaplarını inceleyebilir ve usulsüzlük tespit etmeleri halinde ibra etmeyebilirler. İbra edilmeyen hesaplar nedeniyle yönetici veya yönetim kuruluna dava açılabilir.

Görevini İhmal veya Kötüye Kullanma: Yönetici veya yönetim kurulu, görevini ihmal eder veya kötüye kullanırsa, zarar gören kat malikleri zararlarının tazmini talebiyle dava açabilirler. Örneğin, gerekli bakımların yapılmaması veya ortak giderlerin usulsüz harcanması durumunda.

Yönetim Planına Aykırı Davranış: Yönetici veya yönetim kurulu, yönetim planı hükümlerine aykırı hareket ederse, kat malikleri dava açabilirler. Örneğin, yönetim planında belirlenen ortak alan kullanım kurallarına uyulmaması gibi.

Görevden Alınması: Kat malikleri, KMK'nın 35 ve devamı maddelerinde belirtilen görevlerin yönetici tarafından gereği gibi ifa edil-

FOOTNOTE

⁹ Supreme Court ACC., D. 02.11.2011, F. 2011-3/588, D. 2011/678.

¹⁰ 13th CC. of the Supreme Court, D. 04.11.2009, F. 2009/6851, D. 2009/12611.

DİPNOT

⁹ Yargıtay HGK., T. 02.11.2011, E. 2011-3/588, K. 2011/678.

¹⁰ Yargıtay 13. H.D., T. 04.11.2009, E. 2009/6851, K. 2009/12611.

PART 21

Dismissal: Condominium owners can file a lawsuit for the dismissal of the manager or the management board if the duties specified in Article 35 and subsequent articles of the CL are not properly fulfilled by the manager. For example, if the manager consistently fails to implement the assembly's decisions.

2. Third Parties

Contractual Disputes: The manager or the management board can enter into contracts with third parties on behalf of the condominium owners of the main real property. In disputes arising from these contracts, third parties can file a lawsuit against the manager or the management board. For example, if the management fails to fulfill its payment obligation in a renovation contract, the contractor company may file a lawsuit.

Tortious Acts: If third parties suffer damages due to the actions of the manager or the management board, they can file a lawsuit seeking compensation for damages arising from torts. For example, if a poorly maintained roof collapses and damages a vehicle, the vehicle owner may file a lawsuit.

In addition to the lawsuits filed against the manager or the management board as exemplified above, it is also possible for the manager or the management board to file lawsuits on behalf of the condominium owners. Examples of this include lawsuits against a condominium owner who does not pay their advance share or does not comply with the management plan or against service companies for failing to properly fulfill their obligations.

F. Management of the Collective Structure

The legal regulations regarding the collective structure are found in Article 66 and subsequent articles of the CL. Accordingly, a collective structure refers to one or more buildings constructed or to be constructed on one or more zoning parcels according to a specific approved settlement plan, which is interconnected in terms of infrastructure facilities, common-use areas, social facilities, and services, and their management¹¹. According to Article 66/2 of the CL, for a group of blocks to be qualified as a collective structure, the parcels on which the blocks are con-

memesi halinde, yöneticinin veya yönetim kurulunun görevden alınması için dava açabilirler. Örneğin, yöneticinin sürekli olarak kurul kararlarını uygulamaması durumunda.

2. Üçüncü Kişiler

Sözleşmeden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar: Yönetici veya yönetim kurulu, anagayrimenkul kat malikleri adına üçüncü kişilerle sözleşme yapabilir. Bu sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, üçüncü kişiler yönetici veya yönetim kuruluna dava açabilirler. Örneğin, yönetimin bir tadilat sözleşmesindeki ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, yüklenici firma dava açabilir.

Haksız Fiiller: Yönetici veya yönetim kurulunun eylemleri nedeniyle üçüncü kişiler zarar görürse, haksız fiilden doğan zararlarının tazmini talebiyle dava açabilirler. Örneğin, bakımı yapılmayan çatının çökmesi sonucu bir aracın zarar görmesi durumunda, araç sahibi dava açabilir.

Yukarıda örneklendirilen yönetici veya yönetim kuruluna karşı açılan davaların yanında yönetici veya yönetim kurulu tarafından kat malikleri adına dava açılması da mümkündür. Bu duruma örnek olarak, avans payını ödemeyen veya yönetim planına uymayan kat malikine karşı veya hizmet şirketlerinin yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmemesi sebebiyle açılacak davalar verilebilecektir.

F. Toplu Yapının Yönetimi

Toplu yapıya ilişkin kanuni düzenlemeler, KMK'nın 66 ve devamı maddelerinde yer alır. Buna göre toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder¹¹. KMK madde 66/2 uyarınca bloklar topluluğunun toplu yapı olarak nitelendirilmesinin için blokların inşa edildiği parsellerin bitişik veya komşu olması şarttır. Bu bağlamda, toplu yapıyı oluşturan her bir yapı, ayrı bir

structured must be adjacent or neighboring. In this context, each building that constitutes the collective structure is referred to as a separate block. The fundamental difference between a collective structure and classical condominium ownership is that the collective structure forms a larger building complex by combining multiple blocks. In classical condominium ownership, there is a single main real property and independent sections attached to it, whereas, in a collective structure, there are multiple blocks, independent sections attached to each, areas allocated for the common use of these sections, and areas available for the common



use of the entire collective structure. For example, each block within a site is a separate main real property and all these blocks come together to form the collective structure. While each block within the site has its own common areas, there are also areas allocated for the common use of all blocks (such as a swimming pool, gym, security booth, etc.).

The CL provides special regulations for the management of collective structures. These regulations are found in Article 69 and establish the principles related to the management of collective structures. While each block has its own management plan and manager, a "collective structure condominium owners' assembly" consisting of the condominium owners of all blocks forming the collective structure is also established. The collective

blok olarak adlandırılır. Toplu yapı ile klasik kat mülkiyeti arasındaki temel fark, toplu yapının birden fazla bloğun birleşmesi ile daha büyük bir yapı kompleksini oluşturmasıdır. Klasik kat mülkiyetinde, tek bir anagayrimenkul ve buna bağlı bağımsız bölümler bulunurken, toplu yapıda birden fazla blok, her birine bağlı bağımsız bölümler, bu bölümlerin ortak kullanımına ayrılmış alanlar ve toplu yapının tamamı için ortak kullanımda bulunan alanlar yer almaktadır. Örneğin, bir site içerisinde yer alan blokların her biri ayrı birer anagayrimenkul olup, bu blokların tümü bir araya gelerek toplu yapıyı oluşturur. Site içindeki her bloğun kendine ait ortak alanları bulunurken,

tüm blokların ortak kullanımına ayrılmış alanlar da (yüzme havuzu, spor salonu, güvenlik kulübesi vb.) mevcuttur.

KMK'da toplu yapıların yönetimine ilişkin özel düzenlemeler öngörülmüştür. Bu düzenlemeler, 69. maddede yer almaktadır ve toplu yapı yönetimiyle ilgili esasları belirler. Her bir bloğun, kendi yönetim planı ve yöneticisi bulunmakla birlikte, toplu yapıyı oluşturan tüm blokların kat maliklerinden oluşan bir "toplular yapı kat malikleri kurulu" da oluşturulmaktadır. Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapının yönetimine dair kararlar alır ve ortak kullanım alanlarının bakım ve onarımıyla ilgili gerekli düzenlemeleri yapar. Ayrıca, KMK'nın 74. maddesinden hareketle 20. maddesine göre, aksi bir kararlaştırma bulunmadıkça, toplu yapı kat malikleri ara-

FOOTNOTE

11 CL Article 66/1.

DİPNOT

11 KMK madde 66/1.

PART 21

structure condominium owners' assembly makes decisions regarding the management of the collective structure and makes necessary arrangements for the maintenance and repair of common-use areas. Additionally, based on Article 74 and according to Article 20 of the CL, unless otherwise decided, expenses for the concierge, heating operator, gardener, and security personnel, as well as advances to be collected for them, are shared equally among the condominium owners of the collective structure; other expenses such as the maintenance, protection, strengthening and repair of all common areas and the manager's salary, are distributed according to the land share.

III. MANAGEMENT PLAN

A. In General

Condominium ownership is a form of ownership that has become widespread, especially with the increase in urbanization. In this system, different sections of a building are used by individuals with separate ownerships; however, the use of common areas, sharing of expenses, and other managerial issues should be regulated in line with the common interests of all condominium owners. In this context, the concept of a "management plan" plays an important role in ensuring the proper functioning of condominium ownership. The management plan is a written document that determines the management principles of a main real property subject to condominium ownership, is binding on the residents of the main real property, and functions almost like a law. Thanks to the management plan, potential disputes are prevented and a peaceful residence in the main real property is ensured.

B. Definition and Function of the Management Plan

The management plan is defined in CL Article 28/1 as follows; "The management plan regulates the management style, purpose and manner of use, the fees to be received by the manager and auditors and other matters related to management. The management plan is in the nature of a contract binding on all condominium owners". The management plan provides a legal framework among the residents of the main real property, the manager (condominium owners' assembly, management board, or site management), and third parties while regulating the rights

sında kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri ve bunlar için toplanacak avanslar eşit olarak; bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderler arsa payları oranında paylaşılır.

III. YÖNETİM PLANI

A. Genel Olarak

Kat mülkiyeti, özellikle şehirleşmenin artmasıyla birlikte yaygınlaşan bir mülkiyet biçimidir. Bu sistemde, bir yapının farklı bölümleri, ayrı mülkiyetlere sahip kişiler tarafından kullanılmaktadır; ancak, ortak alanların kullanımı, giderlerin paylaşımı ve diğer yönetsel konular, tüm kat maliklerinin ortak çıkarları doğrultusunda düzenlenmelidir. Bu bağlamda, "yönetim planı" kavramı, kat mülkiyetinin işleyişinin düzgün bir şekilde sağlanmasında önemli bir rol oynamaktadır. Yönetim planı, kat mülkiyetine tabi bir anagayrimenkulün yönetim esaslarını belirleyen, anagayrimenkulde ikamet edenleri bağlayıcı nitelikte ve adeta bir kanun işlevi gören yazılı bir belgedir. Yönetim planı sayesinde, olası anlaşmazlıkların önüne geçilir ve anagayrimenkulde huzurlu şekilde ikametgah temin edilir.

B. Yönetim Planının Tanımı ve İşlevi

Yönetim planı, KMK madde 28/1'de; "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." şeklinde tanımlanmıştır. Yönetim planı, anagayrimenkulde ikamet edenlerin haklarını, yükümlülüklerini ve ortak kullanım alanlarının yönetimini, giderlerin paylaşımını, yöneticinin (kat malikleri kurulunun, yönetim kurulunun veya site yönetiminin) yetkilerini, toplantı usullerini düzenlerken, aynı zamanda anagayrimen-

and obligations of the residents, the management of common areas, the sharing of expenses, the authorities of the manager (condominium owners' assembly, management board or site management) and meeting procedures.

In the CL, it is possible to amend all regulations with the management plan, except for the mandatory provisions. Provided that they do not contradict mandatory provisions and other legislative provisions, specific obligations can be imposed on the owners, the manager, and relevant third parties in the management plan; rights can be granted; rules regarding the use of common areas of the main real property can be established; regulations regarding the usage of independent sections in the main real property can be made; and limits can be set. Everyone concerned is obliged to comply with the final version of the management plan, including all its regulations and amendments.

C. Preparation, Submission to the Land Registry, and Amendment of the Management Plan

The management plan is listed among the documents required to be submitted to the land registry for the establishment of condominium ownership according to the CL and its submission to the land registry is a prerequisite for the establishment of condominium ownership¹². Before the management plan is submitted to the land registry, only a construction servitude can be established; after submission, the construction servitude can be converted into condominium ownership. The management plan is signed by all condominium owners at the time it is prepared. Since condominium ownership cannot be established without submitting the management plan to the land registry, it is not possible for the company (or contractor) constructing the main real property to transfer the ownership of independent sections to buyers without preparing a management plan. As no independent section sales have been made yet, the construction company will be the owner of all independent sections in the main real property. Therefore, especially for newly constructed buildings, the general practice is for the management plan to be prepared by the construction company and submitted to the land registry. Independent section buyers review the management plan at the time of the transfer of ownership

kulde ikamet edenler, yönetici (kat malikleri kurulu, yönetim kurulu veya site yönetimi) ve üçüncü kişiler arasında hukuki bir çerçeveye sağlar.

KMK'da emredici nitelikte olan hükümler haricindeki tüm düzenlemelerin yönetim planı ile değiştirilmesi mümkündür. Emredici hükümlere ve diğer mevzuat hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile yönetim planında maliklere, yöneticiye ve ilgili üçüncü kişilere belirli yükümlülükler yüklenebilir, haklar verilebilir, anagayrimenkulün ortak alanlarının kullanımına ilişkin kurallar konabilir, anagayrimenkuldeki bağımsız bölümlerin kullanım şekline ilişkin düzenlemeler yapılabilir, sınırlar konabilir. Tüm düzenlemeleri ve değişiklikleri ile birlikte yönetim planının son haline ilgili herkesin uyma yükümlülüğü bulunmaktadır.

C. Yönetim Planının Hazırlanması, Tapuya İbrazı ve Değiştirilmesi

Yönetim planı, KMK uyarınca kat mülkiyetinin kurulmasında tapuya ibraz edilmesi gerekli belgeler arasında sayılmış olup yönetim planının tapuya ibraz edilmesi kat mülkiyetinin kurulmasının ön şartlarından biridir¹². Yönetim planı tapuya ibraz edilmeden önce yalnızca kat irtifakı kurulabileceği; ibraz akabinde kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilebilecektir. Yönetim planı, hazırlandığı sırada tüm kat malikleri tarafından imzalanır. Yönetim planı tapuya ibraz edilmeden kat mülkiyeti kurulamadığından anagayrimenkulü inşa eden firma (veya müteahhit) tarafından yönetim planı hazırlanmadan bağımsız bölümlerin mülkiyetinin alıcılara devri mümkün değildir. Henüz hiçbir bağımsız bölüm satışı yapılmamış olduğundan anagayrimenkuldeki tüm bağımsız bölümlerin maliki söz konusu inşaat şirketi olacaktır. Bu nedenle, özellikle yeni inşa edilen yapılar için genel uygulamada yönetim planı inşaat şirketi tarafından hazırlanarak tapuya ibraz edilir. Bağımsız bölüm alıcıları, tapuda bağımsız bölümlerin mülkiyetinin kendilerine devrinin yapıldığı sırada yönetim planını inceler ve bağımsız bölümün mülkiyetini devralmaları ile yönetim planına uymayı da taahhüt etmiş olur.

FOOTNOTE

¹² CL Article 12.

DİPNOT

¹² KMK madde 12.

PART 21

of the independent sections to them at the land registry and by acquiring the ownership of the independent section, they also commit to complying with the management plan.

It is possible to amend the management plan after it has been submitted to the land registry. To make an amendment, the vote of four-fifths of all condominium owners is required¹³. The amendments made are attached to the management plan and kept among the establishment documents of the condominium ownership and the date of these amendments is indicated in the declarations section at the land registry. Every owner who voted against the decisions made in the condominium owners' assembly has the right to apply to the judge according to CL Article 33 and the same right exists for an owner who voted against the management plan amendments. In such cases, the judge will decide according to the management plan if there is a regulation or according to the CL and other relevant legislation if there is not.

D. The Binding Nature of the Management Plan and the Consequences of Violating the Management Plan

The management plan binds all condominium owners, their total and partial successors, tenants in the independent sections, persons with limited real rights in the independent section, the manager (condominium owners' assembly, management board, site management, or professional management company) and the auditor (audit board or professional audit company)¹⁴. Condominium owners, their total and partial successors, and those residing in the independent section as tenants or with limited real rights are responsible for ensuring that individuals residing with them, their guests, assistants, customers, and other similar persons also act in accordance with the management plan. This responsibility not only pertains to the independent section but also includes compliance with the regulations in the common areas of the main real property.

Those who are obliged to comply with the management plan but act contrary to it can be sued under general provisions by the condominium owners who suffer from the violation, the manager on behalf of the condominium owners, and other relevant

Yönetim planının tapuya ibraz edilmesi halinde değiştirilmesi mümkündür. Değişikliğin yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu gerekmektedir¹³. Yapılan değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır ve tapuda beyanlar hanesinde söz konusu değişikliklerin tarihi gösterilir. Kat malikleri kurulunda alınan kararlara karşı aykırı oy kullanan her malikin KMK madde 33 uyarınca hakime başvurma hakkı vardır, aynı hak yönetim planı değişikliklerinde aleyhe oy kullanan malik için de mevcuttur. Bu durumda hakim düzenleme varsa yönetim planına, yoksa KMK ve diğer ilgili mevzuata göre karar verecektir.

D. Yönetim Planının Bağlayıcılığı ve Yönetim Planına Aykırılığın Sonuçları

Yönetim planı, tüm kat maliklerini, külli ve cüzi haleflerini, bağımsız bölümlerdeki kiracıları, bağımsız bölüm üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olan kişileri, yöneticiyi (kat malikleri kurulu, yönetim kurulu, site yönetimi veya profesyonel yönetim şirketini) ve denetçiyi (denetim kurulunu veya profesyonel denetim şirketini) bağlar¹⁴. Kat malikleri, külli ve cüzi halefleri ile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bağımsız bölümde ikamet eden kişiler söz konusu bağımsız bölümde kendisi ile birlikte ikamet eden kişilerin, misafirlerinin, yardımcıların, müşterilerinin ve benzeri diğer kişilerin de yönetim planına uygun hareket etmesinden sorumludur. Bu sorumluluk yalnızca bağımsız bölüme ilişkin olmayıp anagayrimenkulün ortak alanlarındaki düzenlemelere uyulmasını da kapsamaktadır.

Yönetim planına uymakla yükümlü olan ancak buna aykırı hareket eden kişilere; aykırılıktan zarar gören kat malikleri, kat malikleri adına yönetici ve diğer ilgililer tarafından genel hükümlere göre dava açılabilir. Dava konuları arasında anagayrimenkulün ortak alanına verilen zarar, avans ödemesinin tam ve zamanında yapılmaması, yönetim pla-

parties. The subjects of the lawsuit may include compensation for damages caused to the common area of the main real property, failure to make advance payments in full and on time, or requests for the cessation of violations such as using the independent section for purposes other than residence, despite being prohibited by the management plan. If a third party, who is not a condominium owner, tenant, or holder of a limited real right but is under the responsibility of these individuals, causes damage in any way to a condominium owner (or right holder), the main real property, another independent section, a common area or an item in the common area, the party to be addressed by the injured party or the manager on behalf of the condominium owners will be the relevant condominium owner (tenant or holder of a limited real right).

nı ile yasaklanmış olmasına rağmen bağımsız bölümün ikametgah harici bir amaç için kullanılması gibi durumlardan kaynaklı zararların tazmini veya aykırılığın durdurulması talepleri sayılabilir. Kat maliki, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olmamakla birlikte bu kişilerin sorumluluğu altında anagayrimenkulde bulunan üçüncü kişiler tarafından herhangi bir şekilde bir kat malikine (veya hak sahibine), anagayrimenkule, bir diğer bağımsız bölüme, ortak alana veya ortak alandaki bir eşyaya zarar verilmesi halinde zarar görenin veya kat malikleri adına yöneticinin muhatabı; ilgili kat maliki (kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kişi) olacaktır.

Yönetim planının bağlayıcılığının sınırı doktrinde şu şekilde ifade edilmiştir; "Yönetim planının bu genel bağlayıcı niteliği, Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesinin 1. fıkrasında be-



The limit of the binding nature of the management plan is expressed in the doctrine as follows; "The general binding nature of the management plan must be limited to the matters specified in the first paragraph of Article 28 of the Condominium Law. If a matter not covered by the first paragraph is included in the management plan, it only binds the condominium owners who have signed the management plan, not their partial successors. This is because partial successors are bound by a contract to which they are not a party by law. In this case, the content of this contract must relate to matters limited

lirilmiş olan hususlarla sınırlı olmasını gerektirir. Birinci fıkra kapsamında olmayan bir husus, yönetim planında yer alıyorsa, bu husus sadece yönetim planını imzalamış bulunan kat maliklerini bağlar, onların cüzi haleflerini bağlamaz. Çünkü cüzi halefler taraf olmadıkları bir sözleşmeden kanun gereği bağımlıdır. Bu durumda, bu sözleşmenin içeriğinin, yasa hükmü ile sınırlı konulara ilişkin olması gerekir"¹⁵. KMK madde 28; "Yönetim planı yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler." hükmünü haizdir. Doktrinde yer alan ifadede-

FOOTNOTE

¹³ CL Article 28/3.

¹⁴ CL Article 28/1.

DİPNOT

¹³ KMK madde 28/3.

¹⁴ KMK madde 28/1.

¹⁵ Ali Rıza İlgezdi, Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2023, s. 123.

PART 21

by legal provisions"¹⁵. Article 28 of the CL states; "The management plan regulates the management style, purpose and manner of use, the fees to be received by the manager and auditors and other matters related to management". Based on the expression in the doctrine, it can be said that the binding nature of the management plan is limited to regulations concerning the use and management of the main real property.

In conclusion, the management plan is an indispensable tool for the orderly, fair, and smooth functioning of condominium relationships. It protects the rights of condominium owners and regulates the use of common areas, contributing to the enhancement of quality of life. The correct creation, implementation, and amendment of the management plan when necessary are fundamental elements that ensure the healthy management of condominium ownership.

IV. CONCLUSION

The management of the main real property is a complex process that requires care from both legal and practical perspectives. Effective management of the main real property ensures the preservation of its value, sustainability, and the regulation of relationships among residents and relevant third parties, thereby ensuring a peaceful living environment. Main real property management not only ensures the maintenance and repair of the structure but also determines the conditions for the use of common areas, regulates

hareketle, yönetim planının bağlayıcılığının anagayrimenkulün kullanım ve yönetimine ilişkin düzenlemeler ile sınırlı olduğu söylenebilecektir.

Sonuç olarak, yönetim planı, kat mülkiyeti ilişkilerinin düzenli, adil ve sorunsuz bir şekilde işlemesi için vazgeçilmez bir araçtır. Hem kat maliklerinin haklarını korur hem de ortak alanların kullanımını düzenleyerek, yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlar. Yönetim planının doğru bir şekilde oluşturulması, uygulanması ve gerektiğinde değiştirilmesi, kat mülkiyetinin sağlıklı bir şekilde yönetilmesini sağlayacak temel unsurlardır.

IV. SONUÇ

Anagayrimenkul yönetimi, hukuki ve pratik açıdan özen gerektiren karmaşık bir süreçtir. Anagayrimenkulün etkin bir şekilde yönetilmesi, anagayrimenkulün değerinin korunması, sürdürülebilirliğinin sağlanması ve anagayrimenkulde ikamet edenlerin birbirleri ve ilgili üçüncü kişiler ile aralarındaki ilişkinin düzenlenmesi huzurlu bir yaşamı temin eder. Anagayrimenkul yönetimi; yalnızca yapının bakım ve onarımını sağlamakla kalmaz, ortak alanların kullanım koşullarını belirler, anagayrimenkuldeki kişilerin aralarındaki

the relationships among individuals in the main real property, and provides multidimensional compliance for the sustainability of the main real property and the enhancement of quality of life through the correct application of legal and financial regulations.

Compliance with the CL and relevant legislative provisions is of great importance for both the protection of the rights of condominium owners and the effective execution of management. The management plan is a fundamental document at the center of this process, binding all condominium owners. To ensure that the management of the main real property is conducted properly and in a manner conducive to achieving its purpose, the CL and the management plan of the relevant main real property (or collective structure) provide a legal framework by regulating the rights and obligations of condominium owners and managers, helping to prevent potential disputes and resolve issues. Therefore, it is necessary for the management plan to clearly define the duties and responsibilities of both the condominium owners (including their families, guests, assistants, tenants, and holders of real rights) and the manager (whether it be a management board, site management or professional management company, depending on the needs of the main real property) within the limits of legal compliance. This clarity is essential for transparency, the protection of condominium owners' rights, and the creation of a secure living environment.

ilişkileri düzenler, bunlarla birlikte hukuki ve mali düzenlemelerin doğru şekilde uygulanmasıyla anagayrimenkulün sürdürülebilmesi ve yaşam kalitesinin artırılmasında da çok boyutlu bir uyumluluk sağlar.

KMK ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun hareket edilmesi hem kat maliklerinin haklarının korunması hem de yönetimin etkin bir şekilde yürütülmesi açısından büyük önem taşır. Yönetim planı, bu sürecin merkezinde yer alan ve tüm kat maliklerini bağlayan temel bir belgedir. Anagayrimenkul yönetiminin layıkıyla, amacını gerçekleştirmeye elverişli şekilde yapılabilmesi adına KMK ve ilgili anagayrimenkulün (veya toplu yapının) yönetim planı, kat malikleri ve yöneticilerin hak ve yükümlülüklerini düzenleyerek hukuki bir çerçeveye sunarak olası ihtilafları önlemeye ve sorunları çözmeye yardımcı olur. Bu nedenle yönetim planı ile hukuka uygunluk sınırları içerisinde hem kat maliklerinin (aileleri, misafirleri, yardımcıları, kiracıları, aynı hak sahipleri de dahil olmak üzere) hem de yöneticinin (anagayrimenkulün ihtiyaçlarına göre yönetim kurulu, site yönetimi veya profesyonel yönetim şirketinin) görev ve sorumluluklarının net olarak belirlenmesi şeffaflık, kat maliklerinin haklarının korunması ve güvenli bir yaşam alanının oluşturulması adına gereklidir.



FOOTNOTE

¹⁵ Ali Rıza İlgezdî, Step by Step Condominium Law, 3rd Edition, Ankara 2023, p. 123.

BIBLIOGRAPHY

ALİ RIZA İLGEZDİ, Step by Step Condominium Law, 3rd Edition, Ankara 2023.

MAHİR ERSİN GERMEÇ, Condominium Law, 11th Edition, Ankara 2024.

KAYNAKÇA

ALİ RIZA İLGEZDİ, Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2023.

MAHİR ERSİN GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2024.