

KAT MÜLKİYETİ BÜLTENİ



Bu bültende:

—
Başlarken
Sayfa 02

Riskli Yapı Tespitinde
Apartman/Site
Yönetimlerinin
Sorumluluğu

Sayfa 03-04

Toplantı Çağrı ve
Tebliğat Usulleri

Sayfa 04-05-06

Yöneticinin Belirlenmesi
ve Geçmiş Yönetimin
İbrası

Sayfa 07-08

Ülkemizdeki örf ve adet uyarınca genellikle yılın ilk aylarında apartman/site yönetimlerinin olağan genel kurulları gerçekleştirilmektedir. Bu noktada bültenimizin ilk sayısının çıkış tarihini de dikkate alarak bu hususta dikkat edilmesi gereken birtakım konularda çalışma yapmaya karar vermiştik.

Bununla birlikte ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle son zamanlarda tarafımıza en çok sorulan soru; yönetimlerin/yöneticilerin, yapıların riskli olup olmadığı ve riskli yapı tespitine ilişkin bir çalışma yaptırılıp yaptırılmayacağı hususudur. Bu sebeple bültenimizde yukarıdaki konuya ek olarak ilgili hususta da ihtiyaca istinaden bir çalışma eklenmesinin faydalı olacağını düşündük.

Başlarken,

EHC Hukuk & Danışmanlık olarak yaklaşık 8 yıldır Kat Mülkiyeti Hukukunun her alanında aktif olarak yer almaktayız. Bu süre içerisinde Kat Mülkiyeti Hukuku nezdinde 200'ün üzerinde müvekkilimize toplamda 2000'e yakın hukuki süreçte destek sağladık. Bunun vermiş olduğu tecrübe ile Kat Mülkiyeti Hukuku nezdindeki birikimlerimizi 2023 yılı itibari ile aylık olarak hazırlayacağımız bültenler aracılığıyla sizlerle paylaşmaya karar verdik.

Bültenimiz ile hem kat mülkiyeti alanında aktif olarak çalışan profesyonellere hem de bu alanda çalışmayan ancak günümüz şartlarında işin doğası gereği kat mülkiyeti hukukunun sükrelerinden biri olan kişilere gündemdeki konular başta olmak üzere aydınlatılmasına inandığımız hususlarda bilgi vermeyi amaçlamaktayız.

Saygılarımızla,

EHC Hukuk & Danışmanlık
Kat Mülkiyeti Departmanı

RİSKLİ YAPI TESPİTİNDE APARTMAN/SİTE YÖNETİMLERİNİN SORUMLULUĞU

Son günlerde gerek kat maliklerinin gerekse apartman/site yöneticilerinin en önemli gündem konusu yapıların riskli olup olmadığının tespiti, riskli ise kentsel dönüşüm sürecine girilmesidir.

Burada uygulamada çokça rastlanan bir yanlışın altını çizmek gerekmektedir. Riskli yapının tespiti ancak idare, kat malikleri veya temsilcileri tarafından talep edilebilmektedir. Bu noktada doğrudan genel kurul tarafından bu hususa özel yetkilendirilmemiş yöneticilerin böyle bir talepte bulunmaları doğru değildir.

KMK 38'e göre *"Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur"* ibaresinden yola çıkarak bu hususta özel olarak yetkilendirilmiş yöneticilerin 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 7.2. maddesinde sayılan kişilerden birisi olduğunu kabul etmek mümkündür. Bu durumda genel kurulda hangi çoğunluk ile bu kararın alınması gerektiği hususu ortaya çıkmaktadır. KMK'da buna özel bir düzenleme bulunmamakla birlikte fikrimizce KMK 45'in burada uygulama alanı bulması gerekmektedir. Zira böyle bir tespit işlemi son derece önemli sonuçlar doğurabilecek bir iştir.

Madde 45 - Temlik tasarruflar ve önemli işler:

"Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir."

Yukarıdaki görüşümüz KMK'nın 19. Maddesi ile de örtüşmektedir.

"DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

A) Kat Maliklerinin borçları

II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk:

Madde 19 -

Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. (Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/8 md.) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur."

Görüldüğü üzere güçlendirme işleminin yapılması dahi “Kat Maliklerinin Borçları” başlığı altında değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak yukarıda yer alan maddeden de yola çıkıldığında riskli yapı tespitine ilişkin esas sorumluluk kat maliklerine verilmiş olup ancak ve ancak genel kurulda bütün kat maliklerinin oy birliği ile yöneticiye böyle bir sorumluluk verilebileceği kanaatindeyiz.

TOPLANTI ÇAĞRI VE TEBLİGAT USULLERİ

Bilindiği üzere ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu doğrultuda, ana taşınmazın yönetimine ilişkin kararlar alınması amacıyla kat malikleri kurulu toplantısı düzenlenmektedir. İşbu toplantılar olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde gerçekleştirilmektedir.

1- Olağan Genel Kurul Toplantısı

Olağan genel kurul toplantısı, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 29. Maddesi düzenlemesi doğrultusunda, *yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.*

Kanunen yılda en az bir defa, toplu yapılarda ise iki yılda en az bir defa toplanmak zorunlu tutulmuş olup yönetim planında gösterilmek şartıyla daha fazla toplantı yapılabilmesi de mümkündür. Yönetim planında olağan toplantı zamanının belirlenmemiş olması ya da yer, gün, saat gibi konularda belirlilik bulunmaması hallerinde çağrının yönetici tarafından yapılması gerekmektedir. Yöneticinin çağrıyı yapmadığı, ihmal ettiği ya da yönetici mevcut olmayan yapılar için çağrıyı kimin, ne zaman ve nasıl yapacağına dair kanunumuzda bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda, olağan toplantıya çağrı hususunda kanunda çağrı usulüne ilişkin özel bir düzenleme bulunmamakla beraber yerleşik içtihatlar ve doktrinin de kabul ettiği üzere olağanüstü toplantıya çağrı usullerinin kıyasen uygulanması gerekmektedir. Buna göre; toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilerek kat malikleri toplantıya çağırılabilir.

2- Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Olağanüstü genel kurul toplantısı, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 29. Maddesi düzenlemesi doğrultusunda, *önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.*

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Olağanüstü toplantı için, toplantının yapılmasının planlandığı tarihten en az on beş gün önce ellerinde olacak şekilde tüm kat maliklerine çağrı yapılması gerekmektedir. Bu on beş günlük süre hesabında dikkate alınması gereken çağrının gönderildiği tarih değil, çağrının kat malikinin eline ulaşacağı tarihtir. Bu doğrultuda çağrının tek seferde ulaşmaması ve tekrardan gönderilmek durumunda kalınması gibi durumlarda süre bakımından sıkıntı yaşamamak adına söz konusu işlemlerin son ana bırakılmaması gerektiği kanaatindeyiz.

Önemle belirtmek isteriz ki, olağanüstü toplantıya çağrı usulünde yapılacak mevzuata muhalif uygulamalar, kurulun alacağı kararların iptaline sebebiyet verebilmektedir. Bundan dolayı, Tebligat kanununun da sağladığı kolaylıklar da dikkate alınarak, toplantı çağrısı yeterli belge, ek ve imzalarla bir tutanak haline getirilip, gönderi makbuzları ile birlikte muhafaza edilmelidir. Dolayısıyla usulüne uygun olarak düzenlenen çağrı kağıdının kat malikinin eline ulaştığını gösteren tutanakların muhafaza edilmesi, herhangi bir sebepten ulaşmayarak iade dönen çağrı kağıdının ise yeniden gönderilmesi yahut aşağıda belirteceğimiz şekilde çağrının yapılması gerekmektedir.

a) İkameti Ana Gayrimenkulde Olmayan Kat Maliklerine Tebligat Usulü

Site yönetimlerinin başlıca problemlerinden biri, ikameti ana gayrimenkulde olmayan kat maliklerine olağan ya da olağanüstü genel kurul kararlarının, genel kurul çağrı ilamlarının veya ilgili dönem işletme projelerinin (bütçe, yatırım projesi vs) nasıl tebliğ edileceği konusudur.

7201 Sayılı Tebligat Kanunu'nun Ek-1 maddesi uyarınca "*Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır.*

Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır.

Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır." denilmektedir.

Kat malikinin, kendisini ulaşılabilir kılması için adresini yönetime yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir.

Aksi takdirde Tebligat Kanunu Ek 1. maddesi gereğince; kat malikine ait tebligat bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır ve tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bu şekilde bağımsız bölümde oturana yapılan tebligat kat malikine yapılmış sayılır.

Bu düzenlemenin yapılmasının en temel sebebi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı durumlarda apartman yönetimi ve ortak giderlerle alakalı tebligatların yapılmasında yaşanan güçlüklerdir. Bu durum ise özel bir mülkiyet çeşidi olan kat mülkiyetinde kanuni yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine gerekli yasal işlemlerin zamanında ve gereği gibi yapılamamasına bu da kat mülkiyetinin çekilmez bir hal almasına neden olmaktadır.

Adres bildirme yükümlülüğünün yerine getirildiğine dair bir ihtilaf çıkması halinde, adres bildirme yükümlülüğünü yerine getirdiğini bağımsız bölüm sahibinin ispat etmesi gerekmektedir. Zira Tebligat Kanunu Ek 1/1. maddeye göre adres bildirme yükümlülüğü bağımsız bölüm sahibine ait olduğundan bu yükümlülüğü yerine getirdiğini de bağımsız bölüm sahibi ispat etmelidir. Tebligat Kanunu Ek 1. maddede belirtilen adres bildirme zorunluluğu ancak bağımsız bölüm sahibi ortak taşınmazda oturmaması durumunda söz konusu olacaktır. Dolayısıyla bağımsız bölüm sahibi ortak taşınmazda oturuyorsa adres bildirmesine gerek olmayacaktır.

Kat maliki adres bildirmemiş ise adres araştırması yapılmaksızın apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan olup olmadığı araştırılmadan tebligatın apartman ilan tahtasına asılmak suretiyle yapılması tebliğ işleminin usulsüz olmasına neden olacaktır.

Ancak bağımsız bölümde oturan olmadığı durumlarda, tebligatın yine ilan tahtasına asılması ile tebligat kat malikine yapılmış sayılacaktır. Belirtmek gerekir ki, kanunen tebligatın yapılması için ilan tahtasına asılması yeterli olsa da, ispat hukuku açısından, ilan tahtasına asılan tebligatların ispatı amacıyla buna ilişkin fotoğraf çekilmesi ve tutanak tutulması önem arz etmektedir.

Sonuç olarak; yönetim planında belirlenmemiş olağan genel kurul toplantıları ve olağanüstü genel kurul toplantıları açısından kanunda belirlenen çağrı usulüne uyulması gerekmektedir. Bu doğrultuda çağrının yönetici tarafından yapılması ve çağrı kağıtlarının toplantıdan en az on beş gün önce kat maliklerine tebliğ edilmiş olması gerekmektedir. Zira belirtmek gerekir ki, ilk seferde tebliğ olmayan çağrı kağıdının tekrardan tebliğ edilmesi gerekmekte olup işbu işlemin de toplantıdan en az on beş gün önce tamamlanmış olması gerekir. İlgili tebliğ evraklarının muhafaza edilmesi de önem arz etmekte olup bağımsız bölümünde ikamet etmeyen ve tebliğe yarar adresini bildirmeyen kat maliklerine yapılacak tebligata ilişkin ilan tahtasına asılan bildirim de fotoğraf ve tutanakla birlikte muhafaza edilmesi ispat hukuku açısından önem arz etmektedir.

YÖNETİCİNİN veya YÖNETİM KURULUNUN İBRASI

Apartman ve sitelerde, kat malikleri tarafından ana gayrimenkulün yönetimi; kendi aralarından veya dışarıdan kararlaştırılacak bir Yöneticiye veya üç kişiden oluşan Yönetim Kuruluna bırakılabilmektedir. Ana gayrimenkulün sekiz ve üzeri bağımsız bölümü var ise, yönetici atanmasının kararlaştırılmasının mecburi olduğu düzenlenmiştir.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 34. maddesi uyarınca Yönetici veya Yönetim Kurulu, kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanmaktadır ve bir yıl süreyle sorumludur. Yönetici, her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanmaktadır ve eski yönetici tekrar atanabilmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu 34/6. maddesi uyarınca *“Kat malikleri ana gayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur. Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.”* ilgili madde doğrultusunda, kat malikleri Yönetici atanması konusunda anlaşmaya varamazlarsa, kat maliklerinden herhangi birinin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurması ile mahkeme tarafından Yönetici belirlenebilecektir.

Yöneticinin veya Yönetim Kurulunun görevleri Kat Mülkiyeti Kanunu 35 ve devamında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre, yöneticinin bir kısım görevleri; Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi, ana gayrimenkulün amacı doğrultusunda kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması, ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, defterlerin tutulması ve belgelerin saklanması, işletme projesinin yapılmasıdır.

Yönetici, kanunla kendisine yüklenen görevleri yapmak noktasında kat maliklerine karşı aynı bir vekil gibi sorumludur. Zira, Yönetici kat maliklerini temsil etmektedir. Bu nedenle, Yöneticinin kat maliklerine karşı hesap verme yükümlülüğü bulunmaktadır. KMK'nın 39. maddesi: *“Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, ana gayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermeye yükümlüdür.”*

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.” şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre, yönetim planı ile yöneticinin hangi tarihte gelir giderlere ilişkin hesap vereceği belirlenebilecektir. Yönetim Planında buna ilişkin bir düzenleme mevcut değil ise, kanun uyarınca Ocak ayı içerisinde Yönetici tarafından gelir giderlere ilişkin tüm belgeler kat maliklerine sunulacaktır ve hesap verme yükümlülüğü yerine getirilecektir. Ayrıca kat maliklerinin yarısının talep etmesi halinde, Yöneticinin hesap verme yükümlülüğünü yerine getirmesi her zaman istenebilecektir. Genel olarak, Kat Malikleri Kurulu Olağan Genel Kurul toplantılarında; Yönetici geriye dönük bir yıl içindeki gelir ve giderleri kat maliklerine sunar, hesap verme borcunu yerine getirir ve kat malikleri tarafından Yöneticinin ibra edilmesine karar verilir.

Yönetici veya geçmiş dönem yönetim kurulu hesap verme borcunu yerine getirdikten sonra kat malikleri tarafından ibra edilir ve yeni yönetici veya yönetim kurulu kararlaştırılır. Yöneticinin görev süresi bir yıla sınırlı olmakla beraber, toplu yapılarda yönetim planında buna ilişkin bir düzenleme mevcut ise, yöneticinin görev süresi en fazla iki yıl olarak kararlaştırılabilecektir. Bu nedenle, Yönetici veya yönetim kurulu en geç iki yıl içerisinde ibra edilmektedir.

Yöneticinin veya Yönetim Kurulunun İbra Edilmemesi

Yönetici veya Yönetim Kurulu hesap verme yükümlülüğünü yerine getirmemezse veya kat malikleri tarafından hesap verdiği gelir gider tablolarının olumsuz olduğu düşünülür ise, ibra edilmemesi de söz konusu olabilecektir. Bu hallerde, dava yolu ile Yöneticinin hesap verme yükümlülüğünü yerine getirmesi için hakimin müdahalesi Sulh Hukuk Mahkemesinden istenebilecektir.

Bununla birlikte, Yönetici tahsil ettiği ortak gider ve avans paylarından üzerinde bulunanları ve banka hesaplarını yeni yöneticiye devretmek zorundadır. Yöneticinin davranışlarıyla veya sorumluluklarını yerine getirmemesi nedeniyle kat maliklerini maddi olarak zarara uğratması ayrıca TCK M. 257 uyarınca “Güveni Kötüye Kullanma” suçunu oluşturmaktadır. Bu nedenle, Cumhuriyet Başsavcılıklarına bildirilmesi halinde, yöneticinin veya Yönetim Kurulunun cezai sorumluluğunun doğması da mümkün olabilecektir.

Sonuç olarak;

Ana gayrimenkulün yönetim yetkisi, kat malikleri tarafından, kendi aralarından veya dışarıdan kararlaştırılacak bir Yönetici veya üç kişilik Yönetim Kuruluna bir yıl süre ile sınırlı olarak devredilebilecektir. Bu halde, kanun gereği yöneticinin yapmakla görevli olduğu birtakım görevleri mevcuttur. Yönetici, bu görevleri yerine getirirken vekil gibi sorumlu olmakla birlikte, görev süresinin sona ermesinden önce hesap verme yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Hesap verme yükümlülüğünü yerine getiren yöneticinin kat malikleri tarafından ibrasına karar verileceği gibi, bu yükümlülüğü yerine getirmeyen yönetici hakkında yasal yollara başvurulabilecektir.