

ANKARA GÖLBAŞI İNCEK TOPLU KONUTLARI SİTE YÖNETİMİNE

HUKUKİ GÖRÜŞ NO : 2025/5

KONU : 13.05.2025 tarihli Yönetim Kurulu talebi çerçevesinde ortak alanlar ve ortak giderler hakkında hukuki görüşümüzdür.

İLGİLİ MEVZUAT :

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 4 – *Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.*

a) *Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar*

b) *Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,*

c) *Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.*

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 16 – *Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.*

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 20/b - *Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça; Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.*

Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 67 – *Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.*

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

Toplu Yapı Yönetim Planı Madde 11- *İncek Toplu Konut Alanında bulunan imar adalarındaki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu”na yönetilir.*

Toplu Yapı Yönetim Planı Madde 36- *Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri, trafo yapıları hariç) için “ortak giderlere katılma zorunluluğu” iki türdür. Bunlardan “Toplu Yapı Yönetimi” bütçesiyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.*

İkinci tür ortak gider, “Blok Yönetimi”nin bütçesiyle belirlenen yükümlülük ise, mutlak olmayıp, Blok Kat Malikleri Kurulunca bir bütçe kararlaştırıldığı takdirde zorunluluk olarak ortaya çıkar. Blok Kat Malikleri Kurulu, ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ise, doğal olarak, böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz. Yukarıda açıklanan giderler, “aidat” ve/veya “avans” biçiminde olabilir.

Toplu Yapı Yönetim Planı Madde 38– *Yönetim Planına ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, vb.) toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.*

Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesi hükümleri esas alınır.

- SORU - 1** : a- T2-13 Blok temsilcisinin talebinde bahsi geçen işler için Toplu Yapı veya Blok/Ana Yapı Ortak yeri ayrımı yapılması mutlak zorunluluk mudur ?
- b- Ayrım söz konusu ise hangi işler hangi kurul kararıyla bütçe oluşturularak yürütülmelidir ?
- c- İşlerin giderleri hangi bağımsız bölüm sahipleri tarafından karşılanmalıdır ?

CEVAP- 1 :

a- Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı hükümleri ile ortak alanlara ilişkin esaslar belirlenmiş olup, bu alanlar tüm kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilmiştir. Kat malikleri, ortak alanlardan arsa payları oranında yararlanma hakkına sahip oldukları gibi, bu alanlara ilişkin bakım, onarım ve işletme giderlerine de yine arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür.

Bu bağlamda öncelikle herhangi bir ortak alanın site geneline ait ortak alan mı yoksa blok ortak alanı mı olduğu tespit edilmelidir. Bu ayrım yetkili kurul, karar alma süreci ve giderlere katılım yükümlülüğünün belirlenmesi açısından önem arz etmektedir:

- Blok ortak alanları bakımından karar alma yetkisi, Yönetim Planı 11. maddesi gereğince ilgili blok kat malikleri kuruluna aittir.

- Site genelindeki ortak alanlar hakkında karar alma yetkisi ise, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı ilgili maddeleri uyarınca Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna aittir.

19.04.2025 tarihli yazı ekinde kat maliklerine sunulan anket formunda bahsi geçen işlere ilişkin değerlendirmelerimiz aşağıdaki gibidir :

1- Yangın algılama santralleri ve dedektörler blok içlerinde yer aldığından blok ortak alanına ilişkindir ve blok kat malikleri kurullarının yetki ve sorumluluğundadır. Yangın tüpleri ve uyarı levhaları blok içerisinde kullanılacaksa blok ortak alanı, sosyal tesis veya nizamiyelerde kullanılacaksa site ortak alanıdır. Site ortak alanları toplu yapı temsilciler kurulu yetki ve sorumluluğundadır.

2- Sulu yangın söndürme sisteminin devreye alınması, jeneratör alımı, elektrik projesi çizimi ve kabul işlemleri işinin tamamı blokların içinde olduğundan blok ortak yeridir ve ilgili bloğun kat malikleri kurulunun yetki ve sorumluluğundadır.

3- Güvenlik kameraları ve kayıt cihazları; sosyal tesis, nizamiyeler, parklar ve yollarda kullanılacak ise site ortak yeridir ve temsilciler kurulunun yetki ve sorumluluğundadır. Blok içlerinde (örneğin asansörde veya katlarda) kullanılacak ise blok ortak yeridir ve blok kat malikleri kurulunun yetki ve sorumluluğundadır.

4- Paslanan ve delinen borular blok içlerinde ise blok ortak yeridir ve ilgili bloğun kat malikleri kurulunun sorumluluğundadır. Sosyal tesiste ise toplu yapı ortak yeridir ve temsilciler kurulu yetki ve sorumluluğundadır.

b- Ortak alanlara ilişkin yukarıda açıklamış olduğumuz tespitler yapıldıktan sonra ortak giderlere katılım noktasında sorumluluk ve yükümlülükler tespit edilmelidir. Bu bağlamda;

- Bloklara ait ortak alan giderlerinden, yalnızca ilgili bloğun kat malikleri, kendi arsa payları oranında sorumludur.

- Site geneline ilişkin ortak alan giderlerinden ise tüm kat malikleri, arsa payları oranında sorumludur.

Site ortak alanlarına ilişkin yapılacak harcamalarda bütçe oluşturmaya yetkili olan organın Temsilciler Kurulu olduğu hususunda bir tereddüt bulunmamaktadır. Ancak mevcut somut uyuşmazlıkta blok ortak alanları için yapılacak harcamalarda bütçe oluşturmaya yetkili organın kim olduğu tartışma konusudur.

Toplu Yapı Yönetim Planı 11. maddesinde ;*”kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu”na yönetilir”* düzenlemesi yer almaktadır.

Yine Toplu Yapı Yönetim Planı 36. maddesinin 2. bendinde *“ikinci tür ortak gider, “Blok Yönetimi”nin bütçesiyle belirlenen yükümlülük ise, mutlak olmayıp, Blok Kat Malikleri Kurulunca bir bütçe kararlaştırıldığı takdirde zorunluluk olarak ortaya çıkar. Blok Kat Malikleri Kurulu, ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ise, doğal olarak, böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz. Yukarıda açıklanan giderler, “aidat” ve/ veya “avans” biçiminde olabilir.”* düzenlemesi yer almaktadır.

Yönetim Planında tereddüte mahal bırakmayacak şekilde yalnız o bloğa ait ortak yerlerin blok kat maliklerince yönetileceği hüküm altına alınmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı gereğince blok ortak alanlarının kendi kat malikleri tarafından yönetileceği açıktır. Bu bağlamda bloğa ait her türlü onarım, tadilat, yenilik gibi düzenlemelere ilişkin karar alma yetkisi blok kat maliklerine aittir.

Blok ortak giderlerine ait bütçe oluşturma konusunda ise Toplu Yapı Yönetim Planı 36. maddesinin gözetilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Buna göre kat maliklerinin katlanması gereken ikinci tür ortak gider olarak Blok Yönetimi'nin bütçesiyle belirlenecek olan yükümlülükler atıf yapılmıştır. En nihayetinde bu yükümlülük, Blok Kat Malikleri Kurulunca bir bütçe kararlaştırıldığı takdirde ortaya çıkacaktır denilerek blokların ortak alanlarıyla ilgili olarak bütçe oluşturabilecekleri ifade edilmiştir. **Bu bağlamda blok ortak alanlarına ait karar alma yetkisi ilgili blok kat maliklerine ait olduğu gibi, bloklarda gerçekleştirilecek onarım, tadilat ve yenilikler noktasında blok kat maliklerince bütçe oluşturulması da Yönetim Planı 36. maddesi çerçevesinde mümkündür.**

Tüm bunlarla birlikte her ne kadar teorik anlamda blokların kendi ortak alanları için bütçe oluşturma imkanları bulunmakta ise de pratikte her blok temsilcisinin kendi bloğu için gerçekleştirilecek tadilat, onarım, yenilik gibi (su boruları değişimi, yangın söndürme sistemleri v.b.) işler için gerekli aksiyon ve koordinasyonları sağlaması ve süreç takiplerini yapması mümkün olmayabilir. Bu sebeple blokların, kendi blok kat malikleri kurulunda alacağı bir karar neticesinde blok ortak alanlarında yapılacak tadilat, onarım ve yenilik gibi işler için temsilciler kuruluna yetki verebilecekleri kanaatindeyiz. Bu şekilde temsilciler kurulunda kabul edilecek bütçe ve verilecek yetki ile yönetim kurulu tarafından bloklara ait ortak alanlarda planlanan işler gerçekleştirilebilir. Ancak bu durumda yine ortak alanlara ait giderlerin her blok için ayrı ayrı düzenlenerek, bir blok ortak alanını ilgilendiren giderlerin farklı bir bloktaki kat maliklerine yansıtılmadan, ortak giderlerin arsa payı oranında belirlenmesi gerekeceği kanaatindeyiz.

c- Yukarıda açıklamış olduğumuz üzere siteye ait ortak alanlara ilişkin giderlerden tüm kat malikleri arsa payı oranında sorumludur. Yalnız blokları ilgilendiren, (blok) ortak alanlara ilişkin giderlerden ise ilgili blok kat maliklerinin arsa payı oranında sorumlulukları bulunmaktadır.

Özetle; yukarıda yer vermiş olduğumuz değerlendirmeler çerçevesinde ortak alanın blok ortak alanı mı site ortak alanı mı olduğu gözetilerek ilgili karar alma ve gider paylaşımı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı hükümleri doğrultusunda sitedeki tüm kat malikleri (1061) veya bloktaki kat malikleri arasında arsa payı esasına göre yürütülmelidir. Aksi bir uygulama, kat maliklerinin eşitlik ve hakkaniyete dayalı mülkiyet haklarını ihlal eder nitelikte olacağından, yasal düzenlemelere uygun hareket edilmesi önem arz etmektedir.

SORU-2 :

a- Aidat (işletme) bütçesi veya dönem içinde ortaya çıkabilecek büyük onarım ile yapım işleri (yatırım) bütçesi hazırlanırken işin Toplu Yapı veya Blok/Ana Yapı ortak yeri olarak ayrıma tutulma zorunluluğu bulunmakta mıdır ?

b- Böyle bir ayırım zorunluluğu var ise ; **b/(1)-** Toplu Yapı ile Blokların ortak yerleri somut, açık ve net olarak nerelerdir ? Bu yerlerin sorumluluğu hangi kurulun sorumluluğundadır ? Ortak yerlerde ihtiyaç duyulan işlerin giderlerinin mutlak ödeme sorumluluğu kimlerdedir ? İşlerin bütçesi hesaplanır iken avanslar hangi kriterlere göre hesaplanıp belirlenmelidir ?

b/(2) - Yönetim Planında bu ayırımın yapılmasına engel teşkil eden herhangi bir aykırılık veya eksiklik bulunmakta mıdır ?

CEVAP-2 :

a- Site ortak alanı/blok ortak alanı ayrımının yapılması yetkili kurulun tespiti, karar alma süreci ve giderlere katılım yükümlülüğünün belirlenmesi açısından önem arz etmektedir. Bu ayrımın yapılmasının bir zorunluluk olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda takdirin Temsilciler Kuruluna ait olduğunu belirtmekle birlikte 1. soruya cevaplarımız kısmında yer alan görüşlerimizi bu soru için de tekrarlamaktayız.

b/(1) - Toplu Yapı ile Blokların ortak yerlerine örnek olarak aşağıda yer alan bölümler gösterilebilir :

Sosyal Tesiste yer alan ; elektrik, soğuk ve sıcak su, ısınma, asansör, havuz, hamam, sauna, spor sahaları, yangın algılama ve uyarma santralleri (dedektör, siren, buton). Site çevresindeki ihata duvarları, duvarlar üzerindeki kamera sistemi, site giriş nizamiyeleri, site içi ortak alanlarında yer alan istinat duvarları, trafo, park, bahçe, kulübeler, duvarlar, yollar, kanalizasyon hatları, gibi ortak alanlar toplu yapı (site) ortak alanlarına örnek olarak gösterilebilir.

Blokların temelden çatıya kadar olan alanlarında ve içlerinde yer alan; Asansörler, Kalorifer Kazanı ve Düzenekleri, Jeneratör, Hidrofor, Yangın Pompaları, Temiz Su ve Yangın Su Depoları, dam teras, televizyon antenleri ve tesisatları, yağmur iniş boruları, su boruları, Blok logar bağlantıları, sıgınak, kolonlar, duvarlar, Temiz su, Elektrik ve Doğalgaz Tesisatları, Yangın Algılama Santralleri, Uyarı Sistemleri (dedektör, siren, buton), Sulu Sprink Yangın Söndürme Sistemleri, Yangın Dolapları, Blok logar bağlantıları blok ortak alanlarına örnek olarak gösterilebilir.

Yukarıda belirtmiş olduğumuz gibi site ortak alanlarına ait giderlerden tüm kat malikleri (1061) arsa payları oranında sorumludur. Bloklara ait ortak giderlerden ise ilgili blok kat maliklerinin arsa payları oranında sorumlulukları bulunmaktadır.

b/(2)- Yönetim Planında yukarıda bahsi geçen ayrımların yapılmasına engel olacak bir hüküm bulunmamaktadır. Aksine bu ayrımın yapılması gerektiğini bildiren hükümler gerek KMK gerek ise Yönetim Planının birçok maddesinde yer almaktadır.

Tarafımıza iletilen sorulara ilişkin hukuki görüş ve değerlendirmelerimiz belirtildiği şekilde olmakla birlikte nihai takdir yetkisi Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kuruluna aittir. 16.05.2025

YAMAN
Hukuk&Danışmanlık