AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPI HUKUKU

Apartmanda ve Toplu Yapıda Yönetim Planı Nasıl Değiştirilir? 2026'da Beşte Dört ve Üçte İki Ayrımı

MAKALE ÖZETİ

Apartmanlarda beşte dört, toplu yapı yönetim planında 2026'dan itibaren üçte iki: yetkili kurul, oy hesabı, geçici yönetim ve tapu işlemleri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Apartmanın yönetim planı, **bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyuyla** değiştirilebilir (KMK m. 28). Hukuken toplu yapı niteliğindeki sitelerde ise farklı bir kural uygulanır: **22 Mayıs 2026'dan itibaren toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının üçte ikisinin oyu** gerekir (KMK m. 70). Geçici yönetime ilişkin plan hükümlerinde ise oy kullanacak kişiler ve çoğunluk hesabı ayrıca düzenlenmiştir.

Dolayısıyla yalnız “sitemiz 200 daireli” veya “toplantıya katılanların çoğu kabul etti” demek yeterli değildir. Önce taşınmazın hangi hukuki yönetim rejimine tabi olduğu, sonra değişikliği yapmaya yetkili kurul, oy hesabı, kararın içeriği ve tapu sicilindeki işlem belirlenmelidir. **Yeterli oy bulunması da kanunun emredici hükümlerine aykırı bir düzenlemeyi geçerli kılmaz.**

Apartman yönetim planını değiştirmek için kaç oy gerekir?

KMK m. 28'e göre olağan kat mülkiyetinde yönetim planı, bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyuyla değiştirilebilir. Bu, toplantıya gelenlerin beşte dördü demek değildir. Karar yeter sayısı, kat malikleri bütününden hareketle belirlenir.

Örneğin her biri farklı bir kişiye ait on bağımsız bölümlü bir apartmanda yönetim planının değiştirilmesi için en az sekiz malikin olumlu oyu aranır. Altı kişinin katıldığı bir toplantıda altısının da kabul oyu vermesi, tek başına gerekli çoğunluğu oluşturmaz.

Ancak bir kişinin birden fazla bağımsız bölümün maliki olması, bir bölümün birden fazla paydaşa ait bulunması veya vekâleten oy kullanılması halinde hesap basit bir daire sayma işlemine indirgenmemelidir. KMK m. 28'in lafzı, m. 31'deki oy hakkı kuralları ve tapu uygulaması birlikte incelenmelidir. Bu konuda öğretide de değerlendirme farklılıkları vardır. Özellikle oy hakkına ilişkin sınırlamalar ve hangi malik adına kaç oy kullanıldığı, karar alınmadan önce kayıt altına alınmalıdır.

Toplu yapılarda 2026 yılında yönetim planı hangi çoğunlukla değişir?

KMK m. 70'in güncel metni üçte iki çoğunluk arıyor. Bu değişiklik, 7 Mayıs 2026 tarihli 7579 sayılı Kanun'un 5. maddesiyle kabul edilmiş ve 22 Mayıs 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Önceden toplu yapı yönetim planı için öngörülen beşte dört oranı artık güncel kural değildir.

Buradaki üçte iki, temsilciler kurulunda hazır bulunan kişi sayısının üçte ikisi olarak hesaplanmaz. Kanun, **temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısını** esas alır. KMK m. 69 uyarınca temsilcilerin oy ağırlığı, yönettikleri veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısına bağlıdır.

Örneğin 120 bağımsız bölümün temsil edildiği bir toplu yapıda, yönetim planı değişikliğini destekleyen temsilcilerin toplamda **en az 80 bağımsız bölümü temsil etmesi** gerekir. Kurulda on temsilci bulunması, bunlardan yedisinin olumlu oyunun tek başına yeterli olduğunu göstermez. Üç temsilci 90 bağımsız bölümü, diğer yedi temsilci 30 bağımsız bölümü temsil ediyorsa kişi sayısına göre yapılacak hesap yanıltıcı olur.

Değiştirilen düzenleme	Yetkili oy çevresi	Kanuni çoğunluk
Olağan apartmanın yönetim planı	Kat malikleri	Bütün kat maliklerinin **4/5'i** (KMK m. 28)
Toplu yapının genel yönetim planı	Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümler	Temsil edilen bağımsız bölümlerin tam sayısının **2/3'ü** (KMK m. 70)
Toplu yapının geçici yönetimine ilişkin plan hükümleri	Toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm malikleri	Bağımsız bölüm maliklerinin **2/3'ünün oyu** (KMK m. 70)

Bu tablo üç ayrı hukuki kararın hesabını gösterir. Birinin çoğunluğu diğerine uygulanamaz.

Tek yönetim şirketi bulunan site toplu yapı sayılır mı?

Hayır. Bir yerleşkenin günlük dilde site olarak anılması, KMK m. 66–74 kapsamındaki toplu yapı rejiminin kurulmuş olduğunu kendiliğinden göstermez.

Toplu yapı niteliği araştırılırken imar parselleri, onaylı yerleşim ve vaziyet planı, yapıların ortak yer ve tesislerle bağlantısı, tapu kayıtları, mevcut yönetim planı ve toplu yapı yönetim organlarının hukuki dayanağı birlikte incelenmelidir. Özellikle birden fazla parsel üzerindeki eski sitelerde, yalnız yıllardır

ortak aidat toplanması veya tek bir site yöneticisinin bulunması, bütün parseller için usulüne uygun bir toplu yapı düzeninin kurulduğunu ispatlamaz.

Fiilen tek yönetim şirketiyle işletilmek, tapuda usulüne uygun toplu yapı rejiminin kurulmasıyla aynı şey değildir. Ayrı parsellerde bağımsız kat mülkiyeti düzeni devam ediyorsa, her parselin **kendi yönetim planı** bakımından KMK m.28'in **bütün ilgili kat maliklerinin 4/5'i** kuralı değerlendirilir; farklı parsellerin maliklerini bir araya getiren şirket toplantısı, her parseldeki yetkili kurulun yerine kendiliğinden geçmez. Ortak hizmet sözleşmesi veya fiilî tek aidat uygulaması, bu sonucu 2/3'e dönüştürmez.

Hukuken kurulmuş bir toplu yapı bulunduğu belgelenirse KMK m.70'in temsil edilen bağımsız bölümler üzerinden **2/3** hesabına geçilir. Sadece blok yönetimi, ayrı parsel yönetimi ya da KMK dışında kalan mülkiyet birlikteliği söz konusuysa kendi hukuki rejiminin karar ve yetki kuralları ayrıca belirlenir. Bu nedenle 'tapuya şerh yok, kesinlikle 4/5' veya 'site adı var, mutlaka 2/3' gibi tek belgeli sonuçlar güvenli değildir. Blok ve toplu yapı organlarının yetki sınırları bu ön incelemeyi tamamlar.

Aynı parselde çok sayıda blok bulunmasının özellikle kentsel dönüşümde yarattığı farklı karar sorunlarını çok bloklu kentsel dönüşüm yazımızda ayrıca inceliyoruz. Oradaki **6306 sayılı Kanun kapsamındaki salt çoğunluk**, KMK yönetim planı değişikliğinin yerine geçmez.

Geçici site yönetimine ilişkin hükümler kim tarafından değiştirilebilir?

Toplu yapıların genel yönetim planı ile **geçici yönetime ilişkin hükümlerinin değiştirilmesi** aynı işlem değildir. KMK m. 70, geçici yönetimle ilgili hükümler için toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin üçte ikisinin oyunu arar. Bu özel durumda temsilcilerin kendi oy ağırlığı üzerinden genel yönetim planı hesabını yapmak yeterli olmaz.

KMK m. 73 uyarınca geçici yönetim, toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar öngörülebilir. Ancak kanun, geçici yönetimin devamı için de süre sınırı koymuştur: Toplu yapının bitimini izleyen bir yıl ve her hâlde ilk yapı ruhsatından itibaren on yıllık üst sınır dikkate alınır.

Bu nedenle özellikle teslimi tamamlanan büyük projelerde yalnız “geçici yönetimin görev süresi” başlığını değil, hangi tarihte olağan yönetime geçilmesi gerektiğini, temsilciler kurulunun oluşturulup oluşturulmadığını ve değişiklik kararının gerçekten yetkili kişilerce alınıp alınmadığını araştırmak gerekir.

Yönetim planı değişikliği nasıl hazırlanır ve tapuya nasıl işlenir?

Önce mevcut yönetim planı ve tapudaki dayanağı temin edilmeli; hangi maddelerin neden değişeceği, yeni hükmün tam metni ve bu hükmün kimlerin haklarını etkileyeceği belirlenmelidir. Yalnız “aidat sistemi değişsin” veya “site yönetimi yenilensin” gibi genel bir ifade, sonradan uyuşmazlık çıktığında yeterli açıklığı sağlamaz.

İzlenecek yol, taşınmazın yönetim rejimine göre değişmekle birlikte şu belgeler etrafında kurulmalıdır:

1. **Mevcut hukuki durum:** Güncel tapu kaydı, onaylı proje ve vaziyet planı, mevcut yönetim planı, varsa toplu yapı temsil düzeni.
2. **Değişiklik metni:** Eski hüküm ile önerilen yeni hüküm, yürürlük ve uygulanma biçimi, varsa ek cetveller.
3. **Karar ve oy hesabı:** Yetkili kurulun toplantı ve karar belgeleri, malik veya temsilci listesi, temsil edilen bağımsız bölüm sayıları, vekâletler ve olumlu/olumsuz oyların dökümü.
4. **Tapu işlemi:** Yeterli kabulü gösteren usulüne uygun karar ve değişiklik metniyle tapu müdürlüğüne başvuru; yönetim planı değişiklik tarihinin tapu kütüğünün beyanlar bölümünde gösterilmesi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Genelgesi, yönetim planı değişikliğinin tapuda gösterilmesi bakımından yeterli kabul beyanlarını içeren **noter onaylı kurul kararı** ve planın saklanmasına ilişkin usulü açıklamaktadır. Toplu yapıya ilişkin bölüm, Temmuz 2026'da güncellenerek m. 70'teki yeni üçte iki çoğunluğuyla uyumlaştırılmıştır.

Tapu müdürlüğünün çoğunluk kontrolü yapması, kararın her yönden hukuka uygun olduğunun mahkemece tespit edildiği anlamına gelmez. Toplantıya çağrı, temsil yetkisi, oyların geçerliliği veya yeni düzenlemenin emredici kurallara uygunluğu hakkında uyuşmazlık mahkeme önüne taşınabilir. Dolayısıyla yalnız tapuda işlem yapılmış olması, değişikliğin hiçbir şekilde tartışılamayacağı anlamına gelmez.

Dörtte beş veya üçte iki oy, arsa payını ve özel hakları değiştirir mi?

Hayır. Yönetim planı çoğunluğu, yapılmak istenen her işlemin ayrıca aradığı izni veya oybirliğini ortadan kaldırmaz. Burada iki farklı soru vardır: Yönetim planının hangi çoğunlukla değiştirileceği ve yeni hükmün maddi hukuk bakımından geçerli olup olmadığı.

Hayır. KMK m.28'deki **4/5** veya toplu yapılar için m.70'teki **2/3**, **yönetim planını değiştirmeye ilişkin karar nisabıdır**; bu çoğunluklar, kanunun başka bir işlem için aradığı **oybirliğini, özel malik rızasını veya tapu işlemini** ortadan kaldırmaz.

İşlem	Yönetim planı çoğunluğu yeterli mi?
Arsa paylarını yeniden dağıtmak	**Hayır.** Yönetim planı kararı, tapuda arsa paylarını değiştirmez; gerekli malik iradeleri ve kanuni düzeltme yolları ayrıca aranır.
Ortak yeri mülkiyet veya kullanım bakımından bir kişiye ayırmak	**Tek başına hayır.** KMK m.16, 19, 24 ve 45 ile ilgili maliklerin özel hakları ve gerekli rızalar ayrıca incelenir.
Bir bağımsız bölüme geçerli biçimde özgülenmiş kullanımı kaldırmak	**Her zaman değil.** Hakkın tapu, proje, yönetim planı veya ayrı sözleşmeden doğduğu ve kazanılmış bir hak niteliği taşıyıp taşımadığı araştırılır; gerekiyorsa hak sahibinin rızası aranır.
Yalnız yönetim usulünü kanuna uygun biçimde değiştirmek	İşlemin içeriğinde ayrıca özel rıza gerekmiyorsa **KMK m.28 veya m.70 nisabı** uygulanabilir.

Bu ayrım özellikle ortak otopark, bahçe, teras, depo, eklenti ve arsa payı uyuşmazlıklarında kritiktir. **Yönetim planı değişikliği kararıyla ayni hak kurulmaz veya mevcut ayni hak kendiliğinden kaldırılmaz.** Buna karşılık yönetim planındaki her kullanma düzeninin de otomatik olarak dokunulamaz bir kazanılmış hak olduğu söylenemez; hakkın hukuki kaynağı, süresi ve kapsamı somut dosyadan bulunmalıdır.

Özellikle gider paylaşımında KMK m. 20'deki **“aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça”** ifadesinin uygulanması konusunda doktrinde ve yargısal uygulamada ayrıntılı tartışmalar bulunmaktadır. Yönetim planı değişikliği için gerekli çoğunluğun sağlanması, gider paylaşımının her koşulda tek taraflı biçimde değiştirilebileceği şeklinde yorumlanmamalıdır. Değişikliğin kimi hangi borçtan kurtardığı ve diğerlerine ne yüklediği ayrıca değerlendirilmelidir.

Kanuni paylaşım esasları, yeni bir yönetim planı hazırlanırken düşünülebilecek modeller ve asansör ile çatı giderleri konusunu ortak giderlerin paylaşılmasına ilişkin yazımızda ele alıyoruz. Buradaki mesele ise **yeni düzenlemenin hangi hukuki usulle kabul edilebileceği**dir.

Eski yönetim planında “değişiklik için beşte dört gerekir” yazıyorsa 2026'dan sonra ne olur?

Önce hangi yönetim planından söz edildiğine bakılmalıdır. **Olağan kat mülkiyetinde** KMK m. 28'deki beşte dört kuralı yürürlüktedir. **Toplu yapılarda** ise m. 70'te 2026 yılında yapılan değişiklikle üçte iki çoğunluk kabul edilmiştir.

Üstelik 7579 sayılı Kanun, m. 70'e yeni bir fıkra eklemiştir: **Yönetim planlarının bu maddeye aykırı hükümleri uygulanmaz.** Dolayısıyla hukuken toplu yapı sayılan bir yerleşkenin eski planında üçte iki yerine beşte dört oy arayan bir madde bulunması, kanundaki yeni çoğunluğun uygulanmasını sırf bu nedenle engellemez.

Bununla birlikte yeni kuralı uygulamadan önce toplu yapı statüsü, değiştirilmek istenen hükmün geçici yönetimle ilgili olup olmadığı ve kararın temsilciler kurulu ya da maliklerin oyuyla mı alınması gerektiği belirlenmelidir. Eski planın her hükmünün kendiliğinden geçersiz olduğu söylenemez; uygulanmayacak olanlar, **m. 70'e aykırı düşen hükümleridir**.

Yönetim planı yerine işletme projesi değiştirilerek aynı sonuca ulaşılabilir mi?

Hayır. **Yönetim planı**, ana taşınmazın yönetim düzenini ve kullanım esaslarını belirleyen bağlayıcı metindir. **İşletme projesi** ise belirli dönemin tahmini gelir, gider ve avans ihtiyacının dağıtılmasıyla ilgilidir. İkisi farklı işlev görür.

KMK m. 37, 7579 sayılı Kanun'la 2026 yılında ayrıca değiştirilmiştir. Güncel düzenlemede işletme projesi kat malikleri genel kurulunda onaylanır; onaylı proje yoksa yönetici geçici proje hazırlar ve en geç üç ay içinde kurulda karara bağlanması süreci yürütülür. Ancak bu mekanizma, yöneticinin geçici işletme projesi adı altında geçerli yönetim planının temel kurallarını tek başına değiştirmesine yetki vermez.

Yönetim planındaki gider paylaşım hükmü ile işletme projesindeki somut aidat tahakkuku birbirinden ayrılmadan yapılan itirazlar, yanlış hukuki işlemi hedefleyebilir. Bu ayrım özellikle yüksek aidat, çok bloklu site ve profesyonel yönetim şirketi uyuşmazlıklarında önemlidir.

Değişiklik kabul edilmezse veya hukuka aykırıysa hangi yola başvurulur?

Gerekli çoğunluk sağlanamıyorsa yönetim planı yalnız yöneticinin iradesiyle değiştirilemez. Kanunda öngörülen çerçevede yönetimden veya hakkaniyete aykırı uygulamadan kaynaklanan uyuşmazlık için hâkimin müdahalesi gündeme gelebilir; ancak **hâkim, kat maliklerinin yerine geçerek dilediği yeni yönetim planını yazan bir kurul değildir**.

Yönetim planının geçersizliği ile kurul kararının iptali nasıl ayrılır?

Talep	Süre ve hukuki sonuç
Yönetim planı değişikliği kararının iptali	KMK m.33'e göre toplantıya katılıp **karşı oy kullanan malik** için karar tarihinden itibaren **1 ay**; toplantıya katılmayan malik için öğrenmeden itibaren **1 ay**, her hâlde karar tarihinden itibaren **6 ay**. Toplantı, oy hesabı ve usule aykırılıklar bu yolla incelenir.
Emredici hukuka aykırı plan hükmünün hükümsüzlüğünün tespiti	İddia gerçekten **yokluk veya mutlak butlan** niteliğindeyse m.33'teki **1/6 aylık iptal süresi otomatik olarak uygulanmaz**. Ancak yalnız iptal sebebi oluşturan usul eksikliği, dilekçede 'butlan' yazılarak süresiz talebe çevrilemez.
Yönetim planının uyarlanması veya hâkimin müdahalesi	Değişen koşullar ve hakların korunması bakımından **talebin maddi hukuk dayanağı**, tarafları ve usulü ayrıca belirlenir; hâkim dilediği yeni planı maliklerin yerine sınırsız biçimde yazamaz.

Taraf teşkili de taleple birlikte değişir. KMK m.38, **kurul kararının iptali** bakımından yöneticiye husumet yöneltilmesini düzenler; fakat doğrudan plan hükmünün geçersizliği, mülkiyet hakkına veya bütün maliklerin sözleşmesel konumuna etkili bir istemde **yalnız yöneticiye dava açmak her durumda yeterli olmayabilir**. İlgili maliklerin davada yer alması gerekip gerekmediği ayrı

belirlenmelidir. **KMK m.33'teki süreler hak düşürücü niteliktedir; dava şartı arabuluculuk** öngörülen uyuşmazlıklarda başvurunun sürelere etkisi ayrıca hesaplanmalıdır.

Uyuşmazlığın **hangi kişilere karşı ileri sürüleceği** de talebe göre belirlenir. KMK m. 38, kurul kararlarının iptali davalarında yöneticiye husumet yöneltilmesine imkân tanır. Yönetim planının bir hükmünün doğrudan hükümsüzlüğü veya maliklerin sözleşmesel konumunu etkileyen farklı taleplerde ise taraf teşkili ayrıca incelenmelidir.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan ve dava şartı arabuluculuk kapsamına giren uyuşmazlıklarda, 6325 sayılı Kanun m. 18/B uyarınca **dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması** gerekir. Görevli mahkeme bakımından KMK Ek Madde 1'in sulh hukuk mahkemesine ilişkin düzenlemesi esas alınır. Süreli bir kurul kararına karşı başvurulacaksa arabuluculuk süreciyle dava süresinin ilişkisi de ayrıca takip edilmelidir.

Sonuç: Doğru çoğunluk kadar, doğru hukuki işlem de önemli

Yönetim planı değişikliğinde en sık yapılan hata, bütün apartman ve siteler için tek bir çoğunluk oranı bulunduğunu sanmaktır. Olağan kat mülkiyetinde **beşte dört**, hukuken kurulmuş toplu yapılarda **temsil edilen bağımsız bölüm sayısına göre üçte iki**, toplu yapının geçici yönetim hükümlerinde ise **bağımsız bölüm maliklerinin üçte ikisi** esas alınır.

Fakat yeter sayı, işlemin yalnız bir unsurudur. Değiştirilen hükmün kanuna uygunluğu, yetkili kurul, temsilin doğruluğu, karar belgeleri ve tapu siciline ilişkin usul de kontrol edilmelidir. Özellikle 2026 öncesi hazırlanmış bir toplu yapı planı uygulanıyorsa eski beşte dört maddesiyle yetinmek veya yeni üçte iki kuralını bütün sitelere yaymak aynı ölçüde hatalı olabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Feridun Çakır'ın Seçkin Yayıncılık tarafından Ankara'da 2025 yılında 3. baskısı yayımlanan *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar* kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.