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

KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPI HUKUKU

Kat Malikleri Kurulu Kararının İptali: Dava Süresi, İtiraz Şerhi ve Geçersiz Kararlar

MAKALE ÖZETİ

Kat malikleri kurulu kararlarının iptalinde bir ve altı aylık süre, karşı oy kaydı, yokluk ve mutlak butlan ayrımı ile dava şartı arabuluculuk.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kat malikleri kurulunun hukuka aykırı bir kararına karşı kural olarak **KMK m. 33 uyarınca sulh hukuk mahkemesinde iptal davası** açılabilir. Toplantıya katılıp karara karşı oy kullanan malik için süre karar tarihinden itibaren **bir ay**; toplantıya katılmayan malik için öğrenmeden itibaren **bir ay**, her durumda karar tarihinden itibaren **altı ay**dır. Karar yok hükmündeyse veya mutlak butlanla hükümsüzse bu süreler uygulanmaz. Ancak bir usul eksikliğini "yokluk" diye adlandırmak, kendiliğinden süresiz dava hakkı yaratmaz.

Dava açmadan önce yalnız kararın haksız olup olmadığına değil, **kararı hangi kurulun aldığına, çağrının zamanında yapılıp yapılmadığına, davacının toplantıya katılıp katılmadığına, karşı oyunun nasıl kaydedildiğine ve kararın hangi hukuki sakatlıkla malul olduğuna** bakılmalıdır. **Hak sahipleri ve yönetimler için ilk kontrol**, çağrı–gündem–hazirun–vekalet–karar defteri–öğrenme tarihi zincirini birlikte kurmaktır. Aynı itiraz, somut olaya göre süreye bağlı iptal sebebi, kesin hükümsüzlük iddiası veya kurul kararı yerine yöneticinin işlemine karşı farklı bir başvuru niteliğinde olabilir.

Kat malikleri kurulu kararını kim iptal ettirebilir?

Karar iptali davasının asıl davacısı kat malikidir. KMK m. 33, kurul toplantısına katılan ve karara aykırı oy kullanan malik ile toplantıya katılmayan maliki farklı başlangıç sürelerine tabi tutar. Kararın ekonomik sonuçlarından etkilenmek tek başına herkese aynı dava hakkını vermez.

Toplantıda bulunup karara olumlu oy veren malik, sonradan fikrini değiştirmesini olağan bir iptal sebebi olarak ileri süremez. Karara katılmamış olan malikin ise hangi tarihte, hangi yolla kararı öğrendiği önemlidir. Kararın yalnız karar defterinde yazılı olması ile kararın ilgili kişiye hangi tarihte ulaştığının ispatı aynı mesele değildir.

Kiracı veya diğer devamlı kullanıcı, kat maliki sıfatına dayanarak kurul kararının iptalini kural olarak isteyemez. Bununla birlikte doğrudan kendi hukuki konumunu etkileyen bir uygulamaya karşı başka hukuki başvuru yolları bulunabilir. Yönetici de kat maliki değilse yalnız yönetici sıfatıyla kurul kararına karşı kişisel iptal hakkı kazanmaz. Somut talep ile kişinin sıfatı birbirinden ayrılmalıdır.

Blok veya toplu yapı temsilciler kurulu kararları söz konusuysa temsilcinin yalnız temsilci olması ile kendi adına kat maliki olması da ayırt edilmelidir. Bir blok temsilcisinin toplantıda olumlu oy kullanmış olması, karardan etkilenen bütün blok maliklerinin davadan peşinen vazgeçtiği anlamına gelmeyebilir. Davacının hangi kurulun hangi sıfatıyla üyesi olduğu ve kararın hangi bağımsız bölümleri etkilediği incelenmelidir.

Toplantıya katılan malik için karşı oy ve itiraz şerhi neden önemli?

KMK m. 32, kurul kararlarının noter tasdikli karar defterine yazılmasını ve toplantıda bulunan kat maliklerince imzalanmasını öngörür. **Aykırı oy kullanan malik, karşı çıkma nedenini belirterek imza koymalıdır.** Bu kayıt, sonradan açılacak iptal davasında hem davacının karara muhalif kaldığını hem de hangi konuya itiraz ettiğini ispatlamaya yarar.

Toplantıya katılıp yalnız sözlü itirazda bulunmak, buna karşılık karar tutanağında olumlu oy kullanmış görünmek ciddi bir ispat sorunu doğurur. İtirazın “kararı kabul etmiyorum” şeklinde muğlak bırakılması da özellikle hangi kararın iptalinin istendiği bakımından tartışma yaratabilir. Toplantıda birden çok karar alınmışsa karşı oy, mümkün olduğunca **ilgili karar numarası ve somut gerekçeyle** ilişkilendirilmelidir.

Usulüne uygun toplantı yapılmadığını veya tutanağın gerçeğe aykırı düzenlendiğini düşünen malikin, toplantıdan ayrılmadan önce karşı oyunu yazdırmaya çalışması ve daha sonra karar defterinin örneğini istemesi önemlidir. İtiraz şerhinin yazılmasına izin verilmediyse bunun ispatına elverişli belgeler korunmalıdır. **Şerh bulunmaması her olguda aynı sonucu doğurmaz;** özellikle malikin gerçekten katılıp katılmadığı, oyunun nasıl kaydedildiği ve tutanağın doğruluğu somut delillerle değerlendirilir.

Kat malikleri kurulu kararının iptali için bir ve altı aylık süre nasıl hesaplanır?

KMK m. 33'teki süreler hak kaybı riski taşıyan **hak düşürücü sürelerdir**. Davacının toplantıya katılıp katılmadığı başlangıç noktasını değiştirir:

Davacının durumu	Sürenin başlangıcı	Sınır
Toplantıya katılıp karara aykırı oy kullanan kat maliki	**Karar tarihi**	**Bir ay**
Toplantıya katılmayan kat maliki	**Kararı öğrendiği tarih**	**Bir ay**; ayrıca karar tarihinden itibaren **en geç altı ay**
Yokluk veya mutlak butlan iddiası	KMK m. 33'teki iptal süreleri uygulanmaz	Sakatlığın gerçekten yokluk veya mutlak butlan oluşturduğu hukuken gösterilmelidir

Örneğin toplantıya katılmayan malik kararı toplantıdan dört ay sonra öğrenirse, öğrendiği tarihten itibaren bir ay içinde harekete geçmesi gerekebilir. Ancak karardan yedi ay sonra öğrenmiş olması, **olağan iptal davası bakımından altı aylık üst sınırı** kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Bu örnek, yokluk veya mutlak butlan hâllerindeki ayrı rejimi kapsamaz.

Karar defterindeki tarih, toplantı tutanağı, kararın ilanı, elektronik bildirim ve yazışmalar, özellikle öğrenme tarihinin tartışıldığı dosyalarda önem kazanır. **Toplantıya katılmayanın süresini otomatik olarak karar tarihinden başlatmak da, kararı hiç öğrenmediğini ileri sürerek altı aylık sınırı görmezden gelmek de hatalıdır.**

Toplantı çağrısı usulsüzse bütün kararlar iptal edilir mi?

KMK m.29'da olağan ve olağanüstü toplantının usulü birbirinden ayrılır. Özellikle olağanüstü toplantıda, önemli sebep ve gündem bildirilerek **en az 15 gün önce** kanunda öngörülen çağrı yapılması gerekir. Birinci ve ikinci toplantı arasında **en az 7 gün** bırakılması da ayrı bir güvencedir. Bu usullerden birine uyulmaması dava sebebi olabilir; fakat **çağrı kusurunun her toplantıda ve bütün kat malikleri bakımından otomatik yokluk yaratacağı** söylenemez. Kimin usulünce çağrıldığı, toplantıya katılımı, kararlara karşı oy durumu ve sakatlığın sonuca etkisi ayrı incelenir.

Bir bağımsız bölüm birden fazla kişiye aitse, kurulda bu bölüm için KMK m.31'e uygun **temsilci belirlenmesi** gerekir. Vekâletname, hazirun listesi ve fiilen kullanılan oy sayıları özellikle incelenmelidir; ortak maliklerin toplantıdaki temsili ile **kendi adına dava açma hakkı** aynı mesele değildir.

Hangi karar iptal edilebilir, hangisi yok veya mutlak butlanla hükümsüzdür?

Bu ayrım yalnız teorik değildir; **davanın süresini ve mahkemenin kararı değerlendirme şeklini** etkiler.

İptal edilebilir karar, yetkili kurulun aldığı fakat çağrı, toplantı usulü, karar alma yöntemi veya yönetim planıyla ilişkisi gibi yönlerden hukuka aykırılık taşıyan karardır. İptali istenmediği ve mahkemece iptal edilmediği sürece uygulanması gündeme gelebilir.

Yokluk, hukuken kurul kararı sayılabilecek iradenin hiç oluşmadığı çok ağır eksiklikleri ifade eder. Örneğin hiç toplantı yapılmadan bir karar alınmış gibi belge üretilmesi, karar organının hiç oluşmaması veya ilgili kurulun iradesi bulunmadan karar varmış gibi işlem yapılması bu başlık altında değerlendirilebilir.

Mutlak butlan ise kararın mevcut görünmesine rağmen kanunun emredici hükümleri, kamu düzeni veya işlemin içeriğindeki ağır hukuka aykırılık nedeniyle baştan itibaren geçersiz olmasıdır. Kat maliklerinin mülkiyet hakkını ortadan kaldıran yahut kanunun açıkça aradığı farklı bir rıza biçimini dolanan kararlar bakımından bu ayrım önem kazanır.

En tehlikeli genelleme şudur: **"Toplantı yeter sayısı sağlanmadı, o hâlde karar yok hükmündedir ve istediğim zaman dava açarım."** Kitapta aktarılan öğretide toplantı ve karar nisabı eksikliklerinin nitelendirilmesi tartışılır; yargı uygulamasında da her nisap aykırılığının aynı yaptırımla karşılanmadığı görülür. Özellikle **Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17.05.2022 tarihli E.2019/20-34, K.2022/654 sayılı kararı**, yönetici ve denetçi seçimi için gereken sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadığında işlemi otomatik **yokluk** saymak yerine, **süresinde iptal davasına** konu edilmesi gereken bir karar olarak değerlendirmiştir. Bununla birlikte kurulun hiç oluşmadığı veya kararın içeriğinin emredici hukuka açıkça aykırı olduğu daha ağır hâller ayrıca araştırılır. Bu yüzden süresi geçmiş bir iptal davasını yalnız "butlanın tespiti" olarak adlandırmak güvenli bir strateji değildir.

Bir kararın iptal mi, yokluk mu, mutlak butlan mı konusu olduğu, adıyla değil somut sakatlığın niteliğiyle belirlenir. Önce kararı alan organ, o organa tanınan yetki, aranan özel çoğunluk, işlemin mülkiyet hakkına etkisi ve kararın oluşma süreci incelenmelidir.

Kurulun yetkisini aşması ve yanlış çoğunlukla karar alması ne sonuç doğurur?

Kat malikleri kurulu, yöneticinin yapabileceği olağan işlere ilişkin karar alabileceği gibi kanunun özel çoğunluk aradığı konularda da karar verebilir. Fakat **genel yönetim işlerinde kullanılan basit çoğunluk, her karar için geçerli bir yetki belgesi değildir**. Özellikle ortak yerlere ilişkin mülkiyet hakkına müdahale, yönetim planı değişikliği ve önemli tasarruflar için ilgili kanun maddesindeki özel şartlar aranır.

Ayrıca toplu yapı temsilciler kurulu ile blok kat malikleri kurulunun görevleri farklıdır. Yalnız bir bloğa ait ortak yer hakkında tüm siteyi ilgilendiriyormuş gibi karar alınması veya bütün blokların kullandığı tesis hakkında yalnız bir blokta oylama yapılması, kararın **yetkili organ** yönünden denetlenmesini gerektirebilir. Bu konu, site ve blok yönetiminin yetkileri yazımızda ayrı ele alınmaktadır.

Yönetim planının değiştirilmesine özgü **2026 üçte iki ve beşte dört ayrımını** da yönetim planı değişikliği yazımızda açıklıyoruz. Yönetim planı değişikliği için gereken çoğunluğu, olağan kurul kararının çoğunluğu olarak kullanmak doğru değildir.

Kurul kararına karşı dava kime yöneltilir?

Kat malikleri kurulu kararının iptali ile yöneticiye karşı açılacak sorumluluk veya elatmanın önlenmesi davası farklıdır. KMK m. 38, kurul kararlarının iptaline ilişkin davalarda kat maliklerini temsilen yöneticiye; toplu yapılarda ise ilgili temsilciler kurulu tarafından seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi bakımından özel düzenleme içerir.

Bununla birlikte her uyuşmazlıkta yöneticiye dava açmanın yeterli olduğu söylenemez. Talep bir kurul kararının iptalini değil, bir malikin ayni hakkının ortadan kaldırılmasını, belirli maliklerin şahsi yükümlülüğünü veya ortak yere fiilî müdahalenin giderilmesini konu alıyorsa **taraf teşkili farklılaşabilir**. Kitap, özellikle kurul kararını olumlu oyla kabul eden maliklerin veya bütün maliklerin davalı konumuyla ilgili uygulama ve görüş ayrılıklarını ayrıca inceler. Talep sonucu belirlenmeden davalı seçmek usul riski yaratır.

Sitede tek bir kişinin “site yöneticisi” olarak tanıtılması da onun her blok ve her parsel adına davada temsil yetkisi bulunduğunu kanıtlamaz. Tapu düzeni, yönetim planı, atama kararı ve hangi kurulun kararının iptalinin istendiği birlikte değerlendirilmelidir.

Dava açmadan önce arabuluculuk gerekir mi, görevli mahkeme hangisidir?

KMK'dan kaynaklanan uyuşmazlıklarda 1 Eylül 2023'ten itibaren dava şartı arabuluculuk bulunmaktadır. Kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin uyuşmazlıkta da 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamı dikkate alınmalıdır. Arabulucuya başvurulmadan dava açılması, dava şartı yokluğu nedeniyle usulden ret sonucunu doğurabilir.

Arabuluculuk, **KMK m. 33'teki bir ve altı aylık sürelerin önemini ortadan kaldırmaz.** Başvuru tarihi, son tutanak ve sürelere ilişkin durma hükümleri dosyada ayrı ayrı hesaplanmalıdır. Son güne bırakılan başvuru, özellikle karar tarihi ve öğrenme tarihi uyuşmazlıklarında gereksiz risk yaratır.

Dava, KMK m. 33 ve Ek Madde 1 çerçevesinde **ana taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde** görülür. Toplu yapının birden fazla parseli kapsadığı durumlarda da uyuşmazlığın hangi kurul veya parsel düzeninden kaynaklandığı açıklığa kavuşturulmalıdır.

Dava dosyasına hangi belgeler konulmalı?

Uyuşmazlığın merkezindeki belge **iptali istenen kararın tam metnidir**. Ancak tek başına karar defteri fotoğrafı çoğu zaman yeterli değildir. Şu belgeler dosyanın hukuki haritasını tamamlar:

1. **Karar ve usul belgeleri:** Noter tasdikli karar defterinin ilgili sayfaları, gündem, toplantı çağrısı, hazirun cetveli, toplantı tutanağı, varsa vekâletnameler ve karşı oy şerhleri.
2. **Sıfat ve yetki belgeleri:** Tapu kayıtları, malik listesi, yönetim planı, toplu yapı vaziyet planı ve temsilcilerin hangi bağımsız bölümleri temsil ettiğini gösteren kayıtlar.

3. **Süre belgeleri:** Kararın davacıya ne zaman ve nasıl bildirildiği, duyuru ve yazışmalar, arabuluculuğa başvuru ve son tutanak tarihleri.
4. **Kararın etkisine ilişkin deliller:** İşletme projesi, gider cetvelleri, sözleşmeler, onaylı mimari proje, ortak yerin fiilî durumuna ilişkin fotoğraflar ve uygulanmış işlemler.

Bir toplantıda on ayrı karar alınmışsa, bunların tümünün iptali yerine **hangilerinin hangi sebeple sakat olduğu** açıklanmalıdır. Genel nitelikte "toplantıda alınan bütün kararlar hukuka aykırıdır" iddiası, özellikle bazı kararlar yönünden karşı oy ve süre şartları farklıysa zayıf kalır.

Dava açılınca kurul kararı kendiliğinden durur mu?

Hayır. Kararın iptali için dava açılması, sırf bu nedenle kararın uygulanmasını otomatik olarak durdurmaz. Kararın uygulanması telafisi güç zarara yol açacaksa ve usuli koşullar varsa, somut olaya uygun geçici hukuki koruma ayrıca değerlendirilebilir. Uygulamanın durdurulması talebi ile esas davanın kazanılması birbirinden farklı meselelerdir.

Örneğin ortak alanda geri döndürülmesi güç bir imalata karar verilmiş olmasıyla aylık aidat cetveline itiraz edilmesi aynı aciliyeti ve aynı delil ihtiyacını doğurmaz. Başvurunun kapsamı, kararın uygulanma aşamasına göre belirlenmelidir.

Sonuç

Kat malikleri kurulu kararının iptalinde ilk soru **"Karar hukuka aykırı mı?"** olsa da davanın sonucunu çoğu zaman bundan önce gelen hususlar belirler: davacının malik sıfatı, toplantıya katılımı, karşı oy kaydı, kararın öğrenilme tarihi, davalı tarafın doğru belirlenmesi ve sakatlığın iptal–yokluk–mutlak butlan ayrımındaki yeri.

Özellikle **bir aylık süre ve altı aylık üst sınır**, "karar zaten geçersiz" düşüncesiyle göz ardı edilmemelidir. Karar, davacı ve taşınmazın hukuki yönetim düzeni belgelerle ortaya konulduktan sonra doğru dava türü ve talep sonucu seçilmelidir.

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.