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

KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPI HUKUKU

Sitede Blok Yönetimi mi, Toplu Yapı Yönetimi mi Yetkili? Karar ve Temsil Sınırları

MAKALE ÖZETİ

Blok, parsel, ada ve toplu yapı kurulları arasındaki karar, temsil, ortak yer ve yönetici atama yetkileri; hangi kararın hangi kurula ait olduğu.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Bir sitede **yalnız A bloğuna ait çatı veya asansör** hakkında karar alma yetkisi ile **A, B ve C bloklarının birlikte kullandığı otopark veya güvenlik tesisine** ilişkin karar alma yetkisi aynı değildir. Hukuken toplu yapı düzeni kurulmuşsa KMK m. 69, yönetimin blok, parsel, ada ve toplu yapı ölçeğinde hangi organlar tarafından yürütüleceğini ayırır. KMK m. 71 ise yönetici ve denetçi atanmasına ilişkin özel hükümler içerir.

Bu nedenle “site yöneticisi söyledi”, “blok yöneticileri anlaştı” veya “temsilciler kurulunda oy çokluğu sağlandı” ifadeleri tek başına yeterli değildir. **Önce ortak yerin hangi bağımsız bölümlere hizmet ettiği ve hangi hukuki rejimde bulunduğu; sonra yetkili kurul, yönetim planında yapılmış geçerli yetki düzenlemesi ve o kararın gerektirdiği çoğunluk** belirlenmelidir.

Blok, parsel ve site yönetimi hangi kararı alır?

İşlem veya tesis	Yetkili organın belirlenmesi
Yalnız A bloğunun çatısı veya asansörü	Kural olarak ilgili **blok kat malikleri kurulu** ve onun yetkilendirdiği yönetici
Aynı parseldeki blokların ortak giriş/tesisi	Ortak yerin hukuki özgülenmesine göre **parsel veya ilgili blok yönetim organı**
Bütün toplu yapının güvenlik, otopark veya altyapısı	**Toplu yapı kat malikleri kurulu** ya da kanuna uygun biçimde yetki verilmiş **temsilciler kurulu**
Riskli binanın 6306 kapsamında yeniden yapılması	Site yöneticisinin kararı değil; **6306 sayılı Kanun kapsamındaki ilgili maliklerin özel karar rejimi**

Bu tablo yalnız **ilk yetki haritasıdır**. Tapu, vaziyet planı, ortak yerlerin kullanım çevresi ve yönetim planındaki geçerli yetki devri belirlenmeden tüm dosyalarda aynı kurul seçilemez.

Her sitede toplu yapı temsilciler kurulu bulunmak zorunda mı?

Hayır. Günlük dilde site olarak adlandırılan her yerleşke, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun **66–74. maddelerindeki toplu yapı düzenine** kendiliğinden tabi olmaz. Özellikle ayrı parseller üzerinde, geçmişten beri aynı yönetim şirketinden hizmet alan yerleşkelerde ortak aidat toplanması tek başına toplu yapı hukukunun kurulmuş olduğunu göstermez.

Tapu kayıtları, onaylı vaziyet planı, yerleşkenin parselleri, toplu yapı yönetim planı ve ortak yerlerin hukuki niteliği birlikte incelenmelidir. Bu, yalnız tescil ayrıntısı değildir: **Yetkisiz bir kurulun aldığı kararın geçerliliği, yapılan giderin kimden istenebileceği ve açılacak davanın tarafları** bu tespitten etkilenir.

Özellikle eski ve **birden fazla parselden oluşan sitelerde** tek aidat hesabı, ortak güvenlik sözleşmesi veya profesyonel yönetim şirketi bulunması tek başına KMK m.66–74 anlamında toplu yapı statüsü yaratmaz. Öte yandan **tapu kütüğündeki toplu yapı belirtmesinin bulunmamasını da tek başına belirleyici saymak doğru değildir**: Yönetim planı, mimari ve vaziyet projeleri, ortak tesislerin kuruluş dayanağı ve tapu kayıtlarının tamamı incelenmelidir. Hukuken ayrı kat mülkiyeti rejimleri sürüyorsa sırf fiilî site düzenine dayanarak **m.70'in 2/3 nisabı** uygulanamaz. Bu ayrımı yönetim planı değişikliği köşetaşımızda açıklıyoruz.

Blok kat malikleri kurulu hangi konularda karar alır?

KMK m. 69'a göre toplu yapı içindeki **blok yapı**, kendi sorunları ve **yalnız o bloğa ait ortak yerler** bakımından o blokta bağımsız bölüm sahibi olan maliklerden oluşan **blok kat malikleri kurulunca** yönetilir.

Bu kapsama, somut yapı ve projeye göre, yalnız ilgili bloğun kullanımındaki asansör, merdiven boşluğu, giriş holü, blok çatısı, blok tesisatı veya o bloğa özgülenmiş ortak alanın bakımı girebilir. Ancak sırf bir tesisin fiziksel olarak A bloğunun yanında bulunması, onun hukuken yalnız A bloğuna ait olduğunu göstermez. Onaylı mimari proje, vaziyet planı ve yönetim planındaki özgüleme birlikte incelenmelidir.

Blok kuruluna ait bir konuda toplu yapı yöneticisinin günlük bakım işlemini koordine etmesi mümkün olabilir; bu durum, **blok maliklerine ait karar yetkisinin otomatik olarak site yöneticisine geçtiği** anlamına gelmez. Yönetim planının hukuka uygun bir yetki dağılımı yapıp yapmadığı ayrıca değerlendirilir.

Bir parselde blok olmayan yapılar veya farklı türde yapılar varsa kim yetkilidir?

Bütün yerleşkeler aynı türden apartman bloklarından oluşmaz. Müstakil yapıların, blok niteliğinde olmayan diğer yapıların veya bloklarla birlikte farklı yapıların bulunduğu parseller bakımından KMK m. 69, **parsel kat malikleri kurulunu** da düzenler.

Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar bulunuyorsa bunların kendi sorunları ve parsele ait ortak yerler yönünden parseldeki ilgili bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu kurulun yetkisi gündeme gelir. Yönetim planının bu yapıların temsil ve idare tarzını açıkça düzenlemesi özellikle önemlidir.

Örneğin bir parselde iki apartman bloğu ile bunların dışında yer alan bağımsız dükkânlar bulunuyorsa, **blok çatısının onarımı**, **parselin bütününe ait araç girişinin kullanımı** ve **bütün toplu yapının güvenlik hizmeti** aynı düzeyde değerlendirilmez. Üç konuyu tek yönetici kararında birleştirmek usul ve gider paylaşımı uyuşmazlığına yol açabilir.

Ada kat malikleri kurulu ile toplu yapı kat malikleri kurulu aynı mı?

Değil. KMK m. 69, bir adada birden fazla parsel varsa, **o adadaki parsellere ait ortak yerlerin** yönetimi için ada kat malikleri kuruluna da yer verir. Birden fazla ada ve parselden oluşan toplu yapıdaki **bütün ortak yapı, yer ve tesisler** ise toplu yapı düzeyinde ele alınır.

Bu ayrımın pratik önemi, ortak yerin kullanım çevresindedir. Yalnız belirli bir adadaki parsellerin kullandığı tesis ile yerleşkedeki bütün blokların yararlandığı ana güvenlik sistemi farklı karar çevreleri doğurabilir. “Hepsi ortak alan” demek yetkili organı belirlemeye yetmez; **hangi kat maliklerinin ortak kullanım hakkı bulunduğu** araştırılmalıdır.

Toplu yapı düzeyinde **toplu yapı kat malikleri kurulu**, yerleşkedeki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. **Toplu yapı temsilciler kurulu** ise kanunda ve yönetim planında öngörülen temsil düzeniyle oluşan ayrı bir organdır. Bu iki kurulun aynı kişilerden oluşması gerekmediği gibi yetki kapsamları da birbirine karıştırılmamalıdır.

Toplu yapı temsilciler kurulu hangi kararları alabilir?

KMK m. 69'a göre bütün toplu yapıya ait ortak yapı, yer ve tesisler için yetki toplu yapı kat malikleri kurulundadır; **yönetim biçimi ve yönetim planıyla bu yetkinin temsilciler kuruluna bırakılması** mümkündür. Fakat bu devrin sınırı vardır: **Temsilciler kurulu, sırf temsilciler kurulu olduğu için maliklerin mülkiyet hakkına ilişkin her konuda onların yerine karar veremez.**

Ortak bahçe bakımı, toplu yapı ortak tesislerinin olağan işletimi, bakım sözleşmelerinin yönetimi, güvenlik ve temizlik hizmetlerinin yürütülmesi gibi konular, ilgili yerlerin bütün toplu yapıya ait olması ve yönetim planında öngörülen yetki çerçevesinde temsilciler kurulunun çalışma alanına girebilir.

Buna karşılık ortak yerin mülkiyet veya kullanım düzenini köklü biçimde değiştiren tasarruflar, bir bağımsız bölümün kullanım hakkını sınırlayan işlemler, kanunun özel çoğunluk aradığı önemli işler ve **mülkiyet hakkına dayalı tasarruflar** için ayrıca kanuni şartların sağlanması gerekir. Yönetim planında "temsilciler kurulu her türlü kararı alır" yazması, bu şartların tamamını bertaraf etmez.

Kitapta vurgulanan ayrım da budur: **Yönetim yetkisinin devri, mülkiyet hakkına dayalı karar yetkisinin sınırsız devri değildir.** Blok, ada ve toplu yapı kurullarının devredilmeyen yetkileri ile temsilciler kuruluna bırakılan olağan yönetim işleri ayrı incelenmelidir.

Blok yöneticisi ile site yöneticisinin görevleri birbirine karışırsa ne olur?

Yönetici, kurulun yerini tutmaz. Profesyonel **site yönetim şirketi de** sırf yönetim sözleşmesi imzalanmış olması nedeniyle kat maliklerinin ayni hakları üzerinde sınırsız karar yetkisi kazanmaz. **KMK m.34–35 ve m.69–71 uyarınca** yetkili organın yaptığı atama, yönetim planı ve verilen temsil yetkisi birlikte değerlendirilir. Blok yöneticisi kendi bloğuna ait kararları; toplu yapı yöneticisi ise hukuken kendisine verilen toplu yapı yönetim işlerini yürütür. Özellikle **6306 kapsamında müteahhit seçimi ve yeniden yapım sözleşmesi** ile günlük site işletmesi birbirine karıştırılmamalıdır. Yetkili kurulun kararını gerektiren bir konunun yönetici tarafından tek başına kararlaştırılması sonradan uyuşmazlığa dönüşebilir.

Örneğin blok girişindeki kapının olağan bakımının yapılması ile aynı girişin başka bir bloktan geçişi engelleyecek biçimde yeniden düzenlenmesi aynı işlem değildir. İkinci durumda fiilî kullanımın başka blok veya maliklerin haklarını etkileyip etkilemediği incelenmelidir. Bir blok yöneticisinin kendi bütçesinden ödeme yapmayı kabul etmesi, başka malikleri bağlayan ayni hak değişikliği için yeterli olmaz.

Önemli bir diğer nokta, **apartman ve site yönetiminin kural olarak ayrı bir tüzel kişiliğinin bulunmamasıdır**. Sözleşmeyi kimin imzaladığı, hangi kuruldan yetki aldığı, borcun hangi ortak yer ve hizmetten doğduğu ve davada kimin taraf olabileceği birbirinden ayrılmalıdır.

Yönetici ve denetçiyi blok mu, toplu yapı temsilciler kurulu mu seçer?

KMK m. 71 uyarınca **yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe**, blok için blok kat malikleri kurulu; blok niteliğinde olmayan yapıların kendilerine özgülenen ortak yerleri bakımından ilgili parsel malikleri; bütün toplu yapı ortak yer ve tesisleri için ise **toplu yapı temsilciler kurulu** yönetici ve denetçiyi atar.

Blok yöneticisi seçiminde ilgili blok maliklerinin **sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu** aranır. Toplu yapı yöneticisinin seçiminde ise temsilciler kuruluna katılan yöneticilerin ve temsilcilerin **yönettikleri veya temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu** esastır. Toplantıda bulunan temsilciler sadece kişi sayısıyla sayılarak karar verildiğinde oy ağırlığı yanlış hesaplanabilir.

Bu **atama çoğunluğu**, toplu yapı yönetim planını değiştirmek için KMK m. 70'te 2026 yılında getirilen **üçte iki çoğunlukla aynı değildir**. Yönetim planının değiştirilmesi ve geçici yönetime ilişkin özel kuralları yönetim planı değişikliği yazımızda ayrıca ele aldık.

Ortak gider ve işletme projesi bakımından hangi yönetim yetkilidir?

Aidatın hangi yönetim tarafından toplandığı kadar **giderin hangi ortak yer veya hizmete ilişkin olduğu** önemlidir. Yalnız A bloğunun kullanımındaki asansör gideriyle bütün sitenin ortak güvenlik sisteminin gideri aynı alacak çevresini doğurmayabilir. Ayrıca yönetim planında geçerli gider paylaşım düzeni, KMK m. 20 ve toplu yapıya ilişkin özel hükümler birlikte değerlendirilmelidir.

2026 yılında KMK m. 37'de yapılan değişiklikle **işletme projesinin kurulca onaylanması**, onaylı proje yoksa yöneticinin hazırladığı geçici projenin üç ay içinde kurulda karara bağlanması süreci öngörülmüştür. Bu yeni düzenleme, **hangi organa ait yönetim işinin hangi organca onaylanacağı** sorusunu önemsiz hâle getirmemiştir. İşletme projesi, yönetim planına aykırı yeni bir gider rejimi kurmanın aracı olamaz.

Bu nedenle bir aidat ihtilafında ilk inceleme yalnız “bu rakam yüksek mi?” değildir. **Alacağı hangi yönetimin istediği, hangi yetkiye dayanarak tahakkuk ettirdiği, giderin hangi yer ve hizmete ilişkin olduğu, işletme projesinin nasıl kabul edildiği** de araştırılmalıdır. Gider paylaşımının kanuni başlangıç noktası ve farklı modeller bakımından asansör ve çatı giderlerine ilişkin incelememiz ayrı bir hukuki soruya cevap veriyor.

Bir blok kendi kararıyla ortak otoparkı, bahçeyi veya tesisi değiştirebilir mi?

Yalnız kendi bloğuna ait olmayan ortak yeri tek başına değiştiremez. Karar yetkisi, otoparkın veya bahçenin hangi maliklerin ortak kullanımına ayrıldığını gösteren proje ve yönetim düzenine göre belirlenir.

Örneğin bütün blokların giriş-çıkış yaptığı açık otoparkın bir bölümünün yalnız B bloğuna tahsisi, **sırf B blok kat malikleri kurulunun kararıyla** gerçekleştirilebilecek olağan bir yönetim işlemi olarak ele alınamaz. Bunun başka maliklerin haklarını sınırlandırıp sınırlandırmadığı ve kanunun hangi rıza veya çoğunluk şartlarını aradığı ayrıca araştırılmalıdır.

Buna karşılık yalnız bir bloğun ortak çatısında küçük bir bakım işinin yapılması, yapıdaki maliklerin haklarını başka bloklar yönünden etkilemiyorsa öncelikle o bloğun yönetim alanındadır. **Aynı fiziksel yer, projenin ve özgülemenin içeriğine göre farklı hukuki sonuca yol açabilir.**

Yetkisiz kurul kararına karşı nasıl hareket edilir?

İlk adım karar defterini istemek ve **kararı alan organın gerçekten yetkili olup olmadığını** belirlemektir. Bunun için tapu ve parsel kayıtları, yerleşim/vaziyet planı, yönetim planı, temsilci seçimi belgeleri, toplantı çağrısı, hazirun, vekâletler ve karardaki oy hesabı birlikte incelenir.

Bir kurulun yetki alanı dışına çıkarak aldığı kararın hukuki sonucu, **kararın içeriğine ve sakatlığın derecesine** bağlıdır. Bazı kararlar KMK m. 33 çerçevesinde süresinde iptal davasına konu edilebilir; daha ağır hukuka aykırılıklarda yokluk veya mutlak butlan iddiası gündeme gelebilir. Bu nitelemeler birbirinin yerine kullanılamaz.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda **dava şartı arabuluculuk** ve görevli sulh hukuk mahkemesi kuralları da dikkate alınmalıdır. Kararın iptaliyle fiilî müdahalenin önlenmesi, yanlış aidat tahakkukunun düzeltilmesi ve yöneticiye karşı sorumluluk talepleri ayrı hukuki yollar olabilir. Özellikle **dava süresi ve karşı oy şartı** hakkında ayrıntılı açıklamaya kat malikleri kurulu kararının iptali yazımızdan ulaşılabilir.

Sonuç

Sitede kimin yetkili olduğunun cevabı **yöneticinin unvanında değil, ortak yerin hukuki niteliğiyle kanunun kurduğu yönetim kademelerindedir**. Blok yalnız kendi ortak yerlerinde, parsel ve ada kurulları kendilerine ait ortak yerlerde, toplu yapı organları ise bütün yerleşkeye ait ortak yer ve tesislerde yetki kullanır. Temsilciler kurulu yönetim planının hukuka uygun olarak devrettiği görevleri üstlenebilir; fakat maliklerin mülkiyet hakkına dokunan bütün kararları sınırsızca alamaz.

Bu nedenle bir kararın geçerliliği veya bir aidat alacağının yetkili yönetimce istenip istenmediği araştırılırken **tapu–proje–yönetim planı–yetkili kurul–karar–gider** zinciri koparılmamalıdır.

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.