

PANDEMİ SÜRESİNCE ÇIKMASI MUHTEMEL KAT MÜLKİYETİ SORUNLARI VE OLASI ÇÖZÜMLER

Av. Ahmet Can AŞIK

A. Giriş

Bu çalışmada Covid-19 salgını esnasında Kat Mülkiyeti Hukuku'na ilişkin çıkması muhtemel temel sorunlar başlıklar halinde ele alınmış ve sorunlara muhtemel çözüm yolları getirilmeye çalışılmıştır.

B. Kat Malikleri Kurulu'nun Toplanamaması Halinde Yönetici ve Yönetim Kurullarının Akıbetinin Ne Olacağı Sorunu

Kat Mülkiyeti Hukuku'nda çıkması muhtemel ilk problem işbu salgın esnasında yöneticilerin ya da yönetim kurulunun görev süresi dolması nedeniyle Kat Malikleri Kurulu toplantısı yapılması gereksinimi doğarsa nasıl bir yol izlenmesi gerektiğidir. Bilindiği gibi KMK m.34 gereği yönetici ya da yönetim kurulu arsa pay ve paydaş çoğunluğuyla atanır. Pandemi sürecinde kat maliklerinin bir kısmı yaşları nedeniyle kamu hukuku zorlamasıyla evden çıkamazken bir kısmı ise sağlık endişeleri ve zorlayıcı sebep nedeniyle evden çıkamamaktadır. Bu süreçte kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarak arsa pay ve paydaş çoğunluğunu sağlamak çok güç olacağı gibi, işbu çağrı kusurlu hareket olarak kabul edilebilecek ve herhangi bir zarar meydana gelmesi halinde yöneticinin/yönetim kurulunun hukuki sorumluluğu gündeme gelebilecektir. Bu nedenle çözülmesi gereken ilk problem görev süresi biten yönetici ya da yönetim kurullarının akıbeti ve ana taşınmazın yönetiminin nasıl yürütüleceğidir.

KMK m.34 gereği yöneticilerin ya da yönetim kurulunun atanmasının mahkemen istenebilmesi için öncelikle kat maliklerinin bu konuda anlaşamadığının ispatı gerekecektir. Somut olayda bir araya gelemeyen kat malikleri arasında anlaşmazlık olduğu kabul edilemeyeceğinden mahkemen yöneticilerin ya da yönetim kurulunun atanmasının istenmesi mümkün değildir. Bununla birlikte yöneticilerin ya da yönetim kurulunun görev ve yetkileri kat malikleri kurulu toplanıp yenisini seçinceye kadar devam eder.¹ Yargıtay bu yönde açık bir karar vermemiş olsa da ilkesel olarak bu hususu ifade ettiği kararları mevcuttur².

Yukarıdaki esaslar çerçevesinde yönetici ya da yönetim kurulunun yetki ve görevinin sürdüğü görüşünün yanında 17 Mart 2020 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan 7244 sayılı kanunun 2/d maddesindeki "24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu kapsamındaki genel kurul toplantıları 31/7/2020 tarihine kadar ertelenir. Bu süre, ilgili Bakan tarafından 3 aya kadar uzatılabilir. Ertelenen genel kurul toplantıları, erteleme sona erdiği tarihten itibaren üç ay içinde yapılır. Mevcut organların görev, yetki ve sorumlulukları erteleme süresi sonrasında yapılacak ilk genel kurula kadar devam eder."³ hükmünün kıyasen kat malikleri kurulları için de uygulanabileceğini söyleyen bir görüş de mevcuttur.⁴

Her iki görüşün de hukuk pratiğinde karşılığı salgının etkileri ortadan kalkana dek mevcut yönetici veya yönetim kurullarının yetki ve görevlerini haiz olduğudur. Bu süreçte her ne kadar

¹ Germeç, M. Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2011, s. 964

² Bkz. Yargıtay 18. H. D., 1996/336 E., 1996/1714 K. sayılı, 15.02.1996 tarihli ilamı

³ 17 Nisan 2020 CUMA", 06 Mayıs 2020, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/04/20200417-2.htm>.

⁴ "(4) Pandemi Sürecinde Kat Mülkiyeti Hukukunda Yaşanan Güncel Sorunlar - YouTube", erişim 06 Mayıs 2020, <https://www.youtube.com/watch?v=mc5sGpLeB04>.

toplantı çağrısı yapılmış fakat toplantı yapılamamış ise de salgının etkileri ortadan kalktıktan sonra KMK m.29 uyarınca yeniden çağrı yapılarak kurulların toplanması gerekmektedir. Çağrı usulüne uyulmaması toplantıda alınan kararların iptali sonucunu doğurabileceğinden bu hususa azami özenin gösterilmesi gerekmektedir.

C. Bu Süreçte Yönetici ya da Yönetim Kurullarının Ek Yükümlülüklerinin Neler Olabileceği Sorunu

634 Sayılı KMK'nın 35. maddesi uyarınca; ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gereken tedbirlerin onlar adına alınması, yöneticinin görevleri arasındadır. 634 Sayılı KMK'nın 38. maddesinde yöneticinin sorumluluğuna ilişkin genel kural, "*Yönetici, kat maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludur.*" şeklinde ortaya konularak; 39. maddesinde ise yöneticinin hesap verme yükümlülüğü düzenlenmekte ve 40. maddenin 1. fıkrasında ise yöneticinin hakları, "*Yönetici kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.*" şeklinde ifade edilmektedir.⁵

Salgın sürecimde sağlık sebebiyle, yaşı dolayısıyla takıldığı kamu kısıtlamaları nedeniyle ya da başkaca bir sebeple görevden çekilen yöneticinin yerine yukarıda izah ettiğimiz üzere yeni bir yönetici ya da yönetim kurulu seçilmesi zor görülmektedir. Bu ihtimalde her bir kat maliki KMK m.9 uyarınca münferiden yönetim işlerine üstlenebilir.⁶

Vekil sıfatıyla görevlerini ifa eden yöneticilerin bu süreçteki ek yükümlülüklerini ise temel olarak üç başlık altında özetlememiz mümkündür. Bunlar; ana taşınmaz ya da sosyal tesislerin çalışanları bakımından gerekli iş güvenliği önlemlerini almak, kat malikleri açısından ortak alanın kullanımının sınırlandırılmasına yönelik uyarılarda bulunmak ve uyarılara rağmen ortak alanların kullanımı nedeniyle kamu sağlığı açısından tehdit oluşma ihtimaline binaen yetkililere haber vermektir.

D. "Aidat" Bedellerini Ödeme Yükümlülüğünün Akıbetinin Ne Olacağı

Çok tartışılan bir diğer nokta ise "aidat" bedellerinin ödemekten kaçınılmasının mümkün olup olmadığı mevzusudur. Aidat terimi KMK sistematğinde yer almamakla birlikte uzun yıllardır ortak gider avansı kavramı yerine kullanılmaktadır. Kat Malikleri Kurulu kararı ya da kesinleşmiş işletme projesine dayanarak talep edilen ortak gider avansını ödemekten hiçbir kat maliki imtina edemez⁷.

Kat mülkiyetine tabii ana taşınmazın bağımsız bölümlerinin işyeri nitelikli olması ve bu süreçte ana taşınmazın giderlerinin azalması neticesinde yıl sonu artan ortak gider avansının kat maliklerine iadesi gerekmektedir. Her ne kadar uygulamada sene sonu mahsuplaşma yerine artan avansların takip eden senenin defterine gelir kaydetme yöntemi izlense de ortak gider avansı ödeyen kişilerin kat maliki sıfatını ya da ortak gider sorumluluğunu kaybetmeleri nazara alındığında bu yöntemin KMK'ya uygun olmadığı vurgulanmalıdır. Kanun sistematğine uygun biçimde sene sonu ana taşınmaz kasasının ortak gider avansı ödeyenlerle mahsuplaştırdığı takdirde alınmamış bir hizmetin ödemesinin yapılması söz konusu olmayacaktır.

⁵ Bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2018/4073 E., 2019/6319 K. sayılı, 8.7.2019 tarihli ilamı

⁶ Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku 2- Mülkiyet, 9. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 532;

⁷ Bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2010/8347 E., 2010/12184 K. sayılı 30.09.2010 tarihli ilamı

Kat mülkiyetine tabii ana taşınmazın bağımsız bölümlerinin konut nitelikli olması halinde ise ortak giderlerinin ana taşınmazın daha yoğun kullanılması ve temizliğe daha çok ihtiyaç duyulması nedeniyle artacağı kuşkusuzdur. Bu nedenle tahmini işletme projesine dayanarak toplanan ortak gider avanslarının ana taşınmazın giderlerini karşılayamama sorunu gündeme gelebilecektir. Bu ihtimalde gerek görev süresi içinde olan gerekse zorlayıcı sebep nedeniyle kat malikleri kurulunun toplanamaması sonucunda görev süresi uzayan yönetici ya da yönetim kurulları KMK m.37 uyarınca ek işletme projesi yaparak ek ortak gider avansı toplayabilir. Yukarıda vurguladığımız üzere vekil sıfatıyla sorumlu olan yöneticinin ek işletme projesi hazırlamaksızın ortak gider avanslarının ana taşınmazın masraflarını karşılamaya yetmediğinden bahisle işbu giderleri yapmaktan kaçınması kişisel sorumluluğunu doğuracaktır.

E. Sonuç

Sonuç olarak pandemi süresince Kat Malikleri Kurulu'nun toplanamaması neticesinde görev süresi dolan yönetim organlarının yönetim sürelerinin uzadığı, yönetim organlarının bu süreçte birtakım ek tedbirler almakla yükümlü olduğu, kat malikleri ve diğer kanuni yükümlülerin "aidat" ödeme borcunun sürdüğü sonuç ve kanaatine varılmıştır.