**Yönetim Planı Nedir?**

Yönetim planı; kat mülkiyeti / [**kat irtifakı**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kat-irtifaki-nedir) rejimine başvuru esnasında [**tapuya**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/tapu-sicili-nedir)sunulan ve ana gayrimenkulün yönetim tarzının belirlendiği metindir. Bu kapsamda yönetim planı bütün kat malikleri ( *daire / ofis / dükkan sahiplerini*) ve (*kiracı, mirasçı, sınırlı ayni hak sahipleri vb*) diğer tüm ilgililer için bağlayıcıdır. Zaten yönetim planı, tapu müdürlüğü nezdinde tutulan kayıtlara da (*kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesi*) işlenecektir.

Ana gayrimenkulün yönetiminde önce Kat Mülkiyeti Kanunu’na ardından yönetim planına göre hareket edilecektir. Yönetim planında Kanun’a aykırı hükümler bulunması halinde ilgili kısımlar geçersiz sayılacaktır. Benzer şekilde yönetim planı; [**ruhsat başvurusunda**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/yapi-ruhsati-insaat-izni) sunulan projeye de aykırı olmayacaktır.

## Site Yönetimi Planı Nedir?

Kat mülkiyeti kanununa göre, tüm kat maliklerinin oluşturduğu genel kurulun ana gündem maddelerinden biri de yönetici belirlenmesidir. Çoğunluğun katılımı ile başlayan genel kurul toplantısı esnasında siteyi veya apartmanı iki yıl süre ile yönetecek yeni veya eski isimler belirlenir. Yeni seçilen kişilerin ilk araştırdığı şey [**site yönetimi**](https://www.bestbinayonetim.com/site-yonetimi.html) planı nedir konusudur. Bu araştırma sonucunda yönetimdeki kişiler, daha önce oluşturulmuş site yönetim planını kabul ederler ve aynen uygulamaya devam ederler ya da kendilerine uygun site yönetim planı 2017 dosyasını oluştururlar.

## Site Yönetimi Planı Nasıl Oluşturulur?

İlgili kanun ve yönetmeliklerde de anlatıldığı gibi, seçimle iş başına gelen site veya apartman yönetimi, site yönetimi planı nasıl oluşturulur heyecanıyla kendi vizyonunu gösteren bir belge hazırlarlar. Bunun için kat maliklerinin beşte dördünün oy kullanması lazım. Bu yeter sayıya ulaşıldığında yöneticiler ve denetmenler toplantı gündem maddeleri konuşulduktan ve karar defterine yazıldıktan sonra gündemi değerlendirmeye çalışırlar. Site yönetim planı oluşturulup yeni dönemin yönetim anlayışı en somut ifadelerle belirtilir.

Site yönetimi planı nasıl oluşturulur konusunun en detaylı bilgiler kat mülkiyeti kanununda bulunmaktadır. İhtilafa gerek duyulmaksızın diğer kat maliklerinin de desteğini alarak oluşturulan site yönetim planı herkesi mutlu etmektedir. Site yöneticileri bu dengeyi iyi sağlamak durumundadır.

Site yöneticilerinin el kitabı olarak kabul ettiği kat mülkiyeti kanunu bir çok işin problemsiz halledilmesine yardımcı olmaktadır. Apartman veya site yöneticileri site yönetimi planı nerden alınır şeklindeki araştırmalarında mutlak kat mülkiyeti kanunu ile karşılaşmaktadır. En kanuni ve ikilemsiz ibarelerin yer aldığı kanun, apartman veya sitelerin günlük işlerinden, tadilat ve tamirat, bakım ve onarım gibi ekstrem durumlara da açıklık getirmektedir.

**Site yönetim planı nerden alınır** diye soruşturan site yöneticileri, bu planın içerisine iki yıllık tüm hedeflerini ve amaçlarını yerleştirir. Daha sonra sırası ve zamanı gelen tüm aktiviteler ve değişimler, ilgili site yönetimi planı 2017 içerisine kaydedilmelidir. Rutin işlerin yanı sıra yeni dönemde yapılacak yatırımlar, onarımlar ve diğer değişiklikler hakkındaki bilgiler de site yönetimi planı içerisinde olmalıdır.

## Site Yönetimi Planı Değişikliği

Bilindiği gibi site genel kurulu normal ve önerilen dönem olan Ocak ayında toplanmaktadır. Bu genel kurulda yer alan kat maliklerinin yeni seçilen yöneticilerin kullanmak istemediği eski yönetim planını, eksiksiz olarak katılımın sağlandığı ilk genel kurulda, katılımcıların beşte dördünün oyu ile site yönetimi planı değişikliği gerçekleşebilmektedir.

Yeni site yönetimi planı gerçeklikten kopmadan, gelir-gider bütçesi yapılarak oluşturulmalıdır. Site ile ilgili yapılacak her türlü iş ve işlemin site yönetimi planında yer alması gerekir. Bu plan bina veya binaların giriş kısmında, herkesin okuyabileceği bir şekilde duyurulmalıdır. **Site yönetim planı** değişikliği yapıldıktan sonra geriye uygulamak kalmaktadır.

**Yönetim Planı Hangi Hususları Düzenler?**

Yukarıda da belirtildiği üzere yönetim planı, kat mülkiyeti rejimindeki gayrimenkulün yönetimine dair hükümler barındırmaktadır. Bu kapsamda iyi hazırlanmış bir yönetim planında;

* (Ofis, daire vb) Bağımsız bölümlerin kiralanmasında uyulacak kurallara, (*Ör: kimlere kiralanamayacak, diğer kat maliklerine haber verilecek mi?*)
* Bağımsız bölümlerin bakım ve kullanım usulüne ilişkin temel prensiplere (*Ör: hayvan beslemek serbest mi, hangi işyerleri açılabilir, hangi hususlar için kat maliklerinin onayı gerekecek vb*),
* (*Asansör, depo, garaj vb*) [**ortak alanların**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/ortak-alan-sigortasi) kullanımına ve bakımına dair hangi kuralların uygulanacağına,
* Genel giderlere kimlerin hangi oranda katlanacağı,
* [**Kat malikleri kurulunun**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kat-malikleri-kurulu) toplantı ve çağrı usulüne,
* [**Yöneticinin görevlerine,**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/site-yoneticisinin-gorevleri)
* Yöneticinin gelir / giderler ve sair hususlara ilişkin kimlere hangi zamanlarda hesap vereceğine ve
* Hesapların ne zaman hangi usullerde kimler tarafından [**denetleneceğine**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/site-yonetimi-denetimi-nasil-yapilir)

ilişkin hükümler bulunmalıdır.

**Site Yönetim Planı**

(Site vb) toplu yapılarda da site yönetim planı uygulanacak olup iki yılda bir defadan az olmamak kaydıyla ilgili kurulların toplanma zamanı yönetim planında gösterilecektir. Benzer şekilde sitelerde blokların idare tarzı da yönetim planında ayrıca belirtilmelidir. Son olarak detaylı bir iç yönetmelik eklenmesinin de tercih edilebileceğini belirtmek gerekir.

**Yönetim Planının Değiştirilmesi**

Temel kural olarak yönetim planının değiştirilmesi için oy çoğunluğu tek başına yeterli olmayıp [**kat malikleri kurulundaki**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kat-malikleri-kurulu) bütün kat maliklerinin **beşte dördünün olumlu oyu**gerekmektedir. Toplu yapılarda gerçekleştirilecek yönetim planı değişikliklerinde ise toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin beşte dördünün oyu gerekecektir.

*Bu kapsamda 100 toplu yapı temsilcisi, 1000 bağımsız bölüm bulunan bir sitede toplu yapı temsilcilerinin 4/5’i olan 80 kişinin olumlu oyu****yeterli olmayacaktır.****Zira Kanun uyarınca****800 daireyi temsil eden temsilcilerin oyu****gerekecektir.*

Bu değişiklikler bütün kat maliklerini, onların haleflerini, yöneticileri ve denetçileri bağlayacaktır. Yönetim planında yapılan değişiklikler tapu müdürlüğü nezdinde tutulan kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine işlenecektir.

Kat malikleri kurulunun diğer meselelerde hangi çoğunlukla karar alabildiğine ilişkin ayrıntılı bilgi için [**Kat Malikleri Kurulu**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kat-malikleri-kurulu)başlıklı yazımızı inceleyebilirsiniz.

Yönetim Planı Değişikliklerine Karşı Dava Açılabilir mi?

Yönetim planına karşı diğer kat maliklerinin [**dava açma**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/gayrimenkul-avukati) hakkı bulunuyor olup kararın hukuka aykırı olduğunu düşünen kat maliki, **öğrendikten itibaren bir ay içinde** ve her halükarda kararın alınış tarihinden itibaren **6 ay içinde** **sulh hukuk mahkemesine**başvurarak değişikliğin iptalini isteyebilecektir. Bir kat maliki toplantıya katılıp olumlu yönde oy kullanmışsa dava açma hakkına sahip olmayacaktır.

*Yönetim planı ve site yönetim planına ilişkin sorunlarınızda****bizimle her zaman iletişime geçebilirsiniz****.*

Son olarak belirtmek gerekir ki kararın (*yeterli çoğunlukla alınmaması gibi*) yok hükmünde olduğu veya (*ahlaka aykırı bir karar alınması gibi*) mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda dava açmak için herhangi bir süre koşulu aranmayacaktır.

**Yargıtay Kararları**

**Kat mülkiyeti site yönetim planı**

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davacılar vekili tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

**KARAR**

Davacılar dilekçelerinde özetle; … Atakent-1 Sitesi “… malikleri olduklarını, toplu yapı … malikleri kurulunun tüm yetki ve görevlerinin 01/02/2013 tarihli yönetim planının 29. maddesine göre davalı şirketlerin geçici yönetim kurulu sıfatıyla 5 kişilik bir kurula verildiğini, yönetim planının 29. maddesindeki düzenlemenin, … Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan haklarını ortadan kaldırıcı nitelikte olduğunu, yönetim planının 30. maddesinin son cümlesinde yer alan “İş Bu Yönetim Planının Kanuna aykırı hükümleri geçersizdir.” hükmü de nazara alınarak … maliklerinin kendi konutlarının gereksinimlerini saptama, sorunlarını giderme, karar verme, toplanma, işletme bütçesi hazırlama ve yapılan harcamaları denetleme gibi … Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan haklarını ortadan kaldırıcı nitelikteki yönetim planının 29. maddesinde geçici yönetim kuruluna verilmesine dair hükmün … Mülkiyeti Kanununa aykırı olması nedeniyle iptaline karar verilmesi gerektiğini, yönetim planının 29. maddesinin iptaline karar verilmesini geçici yönetim tarafından yapılan işletme bütçesinin iptaline karar verilmesini, işletme projesi kapsamında tahsil edilen bedellerin yasal faizi ile birlikte iadesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

**Bu noktada**

Mahkemece, site yönetim planının 634 sayılı Kanunun 73. maddesinde belirtilen amir hükümlere herhangi bir aykırılığın bulunmadığı, davacının hangi bağımsız bölümlere ilişkin hak sahibi veya maliki olduğunun belirtilmemiş olduğu ve bu şekilde ne kadar yatırım aidatının alındığı veya talep edildiğinin tespitini ispatlayamadığı, davacı tarafça dava konusu siteye ilişkin iddiasını ispatlayacak kayıt ve belgelerin sunulmamış olması gerekçesiyle, ispatlanamayan davanın reddine karar verilmiş; hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, davalı şirketler tarafından oluşturulan, site geçici yönetimi ve işletme projesinin iptali ile işletme projesi çerçevesinde ödenilen paraların yasal faizi ile birlikte tahsili talebinden ibarettir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edenlere yükletilmesine 06/12/2017 gününde oy birliği ile karar verildi.

**Yönetim planı nedir**

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

**KARAR**

Dava dilekçesinde, 14 blok temsilcisinin katılımıyla yapılan toplantının hukuka aykırı olduğunu; anılan toplantıya müvekkili ile 508 adet kat malikinin çağrılmadığını; blok temsilciliği seçiminin hatalı yapıldığını; parsel üzerinde 11 blok yer aldığını, bitişik nizamda inşa edilen ayrı blok girişleri olan A1 ve A2 blokları ile A3 ve A4 blokların 4 blok olmasına rağmen, yönetim kurulu tarafından 2 blok kabul edildiğini, böylece blok sayısı 9 kabul edilerek 18 adet blok temsilcisi seçileceğinin ilan edildiğini, 29/12/2013 tarihli toplantıda çoğunluk sağlanamadığından, 05/01/2014 tarihli ikinci toplantıda yapılan seçimde müvekkilinin 1 oyla seçimi kazandığını, buna rağmen site yönetiminin bunu kabul etmediğini;

2014 yılı bakımından da yapılan seçimin hukuk dışı olduğundan bahisle 19/01/2014 tarihinde yapılan toplantı sonucunda oluşan 5 kişilik (yönetim planına göre 4 kişi olması gerektiği) yönetim kurulunun ve bu toplantıda seçilen denetim kurulunun iptaline; 11 adet blok için ve her biri için 1 adet olmak üzere seçilmiş blok temsilcilerinin tescili; yönetim kurulu tarafından fazladan seçilen diğer blok temsilcilerinin seçimlerinin iptalini; A4 blok için tek aday olarak katılan ve ikinci seçim tarihinde katılanların oyu ile seçilmiş olan müvekkilinin A4 blok için temsilciliğinin tescilini; yönetim planına uygun kat malikleri genel kurul toplantısı yapılmasının sağlanması ve buna göre yönetim ve denetim kurullarının seçiminin yapılması, 2014 yılı işletme harcamaları ile yatırım bütçesinin kat maliklerinin onayına sunulması istenilmiştir.

**Bu noktada**

Mahkemece davanın kısmen kabulüne; 19/01/2014 tarihli toplantının yönetim planına açıkça aykırı olması sebebiyle iptaline, diğer taleplerin ise reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava genel kurul kararlarının iptali ve hakimin müdahalesi istemine ilişkindir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, davacı tarafın blok temsilcisi olduğunun tescili talebi ile ilgili olarak yönetim planının 2.2 maddesi uyarınca blok kat malikleri kurulunun ada/parsel kat malikleri kurulundan bağımsız olarak blok yöneticisi ve deneticisi seçemeyeceği, bu nedenle davacının kendisinin seçildiğinin tescil talebinin yerinde olmadığı anlaşılmakla mahkemece yazılı olduğu şekilde davacının bu talebinin reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edene yükletilmesine 26/02/2018 günü oy birliği ile karar verildi.

**Yönetim Planı Yetkili ve Görevli Mahkeme**

Taraflar arasındaki davada … Sulh Hukuk ve … …. Asliye Hukuk Mahkemelerince ayrı ayrı görevsizlik kararı verilmesi nedeniyle yargı yerinin belirlenmesi için gönderilen dosya içindeki tüm belgeler incelendi, gereği düşünüldü:

**KARAR**

Dava, yönetim planının iptali istemine ilişkindir.

… Sulh Hukuk Mahkemesi, her ne kadar davacı tarafın dava konusu site yönetiminin yönetim planının iptali talep edilmiş ise de davanın çekişmeli yargı işi olduğunu belirterek görevsizlik yönünde hüküm kurmuştur.

… …. Asliye Hukuk Mahkemesince ise birden çok parsel üzerinde kurulu bulunan dava konusu sitede, siteye dahil parsellerin yönetim planlarında gerekli uyarlama ve değişikliğin Kanunun geçici 2. maddesindeki koşullara uygun şekilde mevcut kat maliklerince alınan karar uyarınca yapıldığı ve yönetim planı tanzim edilmiş olduğu bu nedenle alınan kararın usûlüne uygunluğunun denetlenmesinin Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında sulh hukuk mahkemesince yapılmasının gerektiği gerekçesiyle görevsizlik kararı verilmiştir.

**Somut olay**

Somut olayda, davacı 10/04/2007 tarihinden itibaren …Caddesi, … …/… adresinde bulunan … sitesinde bağımsız bölüm sahibi olduğunu, … sitesinin üç farklı parsel üzerinde inşa edildiğini, kendisinin sahip olduğu bağımsız bölümün 5041 sayılı parseldeki B-…blokta bulunduğunu, bu parselde toplam 90 adet bağımsız bölüm 5041 sayılı parselde ise toplam 52 adet bağımsız bölüm bulunduğunu, 5041 sayılı parsel deki blokların yapı kullanma izin kağıdının 15/12/1992 tarihinde alındığını, bu üç parsedeki binalara ayrı ayrı kat mülkiyeti tesis edildiğini, 5041 nolu parselin ayrı bir yönetimi olması gerektiğini ama öyle olmadığını, bu üç parselin ortak bir merkezi ısıtma sistemi olmasının bahane edilerek tek bir yönetim kuruluyla üç parsel sanki tek parsel ve Kat Mülkiyeti Kanununa tabiymiş gibi yönetildiği görülmüştür.

14/11/2007 tarih ve 5711 sayılı Kanunla birden çok parsel üzerinde inşaa edilmiş toplu yapılara da Kat Mülkiyeti Kanununa tâbi olma olanağı verildiğini, 2014 yılında 5039, 5040 ve 5041 sayılı parsellerdeki ana gayrimenkulleri sanki tek bir parselmiş gibi yöneten … sitesi yöneticisi … ve yardımcılarının yeni bir yönetim planı hazırladıklarını, bu yönetim planının kapı kapı dolaşılarak imzalatıldığını ve her parsel için gerekli beşte dört kabul oranına ulaşıldığını, yeni yönetim planının 04/12/2014 tarihinde … Tapu Müdürlüğünde tescil ettirildiğini, 5041 nolu kat malikleri olarak kendilerinin yönetim planının değiştirilmesi için herhangi bir kat malikleri kurulu toplantısı yapmadıkları görülmüştür.

**Bu noktada**

Böyle bir karar defterinin ve bir yöneticililerinin de olmadığını, kat malikleri kurulu toplantısı olmadan kapı kapı dolaştırılarak beşte dört kabul imzasıyla kabul edilen yönetim planının yok hükmünde ya da mutlak butlan olduğunu bu nedenlerle 04/12/2014 tarihinde … Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilen … 0 ada 5041 sayılı parseldeki gayrimenkule ait yeni yönetim planına dava sonuçlanıncaya kadar ihtiyatı tedbir konularak eski yönetim planının uygulanmasına devam edilmesine, 04/12/2014 tarihinde … Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilen … 0 ada 5041 sayılı parseldeki anagayrimenkule ait yeni yönetim planının yok hükmünde ya da mutlak butlan olduğunun tespiti ve buna bağlı olarak 5041 nolu parseldeki B-…blokta yapılan 14/12/2014 tarihli kat malikleri kurulu toplantısının yok hükmünde ya da mutlak butlan olduğunun tespitine,

Bunlar yapılamıyorsa 04/12/2014 tarihinde … Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilen 0 ada 5041 sayılı parseldeki anagayrimenkule ait yeni yönetim planının … ve 42. maddelerine dava sonuçlanıncaya kadar ihtiyati tedbir konularak uygulanmalarının engellenmesine, 04/12/2014 tarihinde … Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilen 0 ada 5041 sayılı parseldeki anagayrimenkule ait yeni yönetim planının … ve 42. maddelerinin yok hükmünde ya da mutlak butlan olduklarının tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

Dosya kapsamından, davaya konu … Sitesinin birden fazla parsel üzerine kurulu olduğu, dosyada bulunan tapu kayıtlarından 5711 sayılı Kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun olarak site yönetimine geçildiği anlaşılmıştır. Bu durumda, uyuşmazlığın genel hükümlerine göre asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.

Bu nedenle uyuşmazlığın, asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.