

HUKUKİ MÜTALAA

Angora Evleri Sitesi Toplu Yapı Yönetimi, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığına başvurarak, site yönetimi tarafından sunulan değişik hizmetler (güvenlik, saha temizlik, evsel ve bitkisel atık yönetimi, aydınlatma vb.) için gerçekleştirilen ortak giderlere katılım payının (aidatların) bağımsız bölümler itibarıyla belirlenmesine ilişkin olarak Medeni Hukuk Anabilim Dalından bilimsel görüş almayı talep etmiştir. Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığı aldığı karar ile Doç. Dr. İlker Öztaş'ı hukuki görüş hazırlama konusunda görevlendirilmiştir.

İşbu mütalaa söz konusu karara istinaden, tarafıma sunulan belgeler ışığında, toplu yapı tarafından yerine getirilen hizmetler için toplanması gereken aidatlara ilişkin hukuki değerlendirme içermektedir.

TARAFIMA SUNULAN BELGELER:

1. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetiminin 2016, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 yıllarına ait aidatların belirlenmesine ilişkin karar metinleri.
2. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetiminin düzenlediği, 2022 yılına ait harcama kalemlerini gösterir liste.
3. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetim Plânı.

DEĞERLENDİRME:

1. Kat Mülkiyeti İlişkileri ve Aidatlara İlişkin Mevzuat

Kat mülkiyeti düzenlemesine göre ana-gayrimenkulün ortak giderlerine katılma borcu kat maliklerinin en başta gelen görevleri arasında sayılmaktadır. Kat mülkiyeti düzeninin korunması ve sağlıklı işlemesi amacıyla 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu söz konusu giderlerin kat malikleri arasında nasıl paylaşılacağı konusunda bir “yedek hukuk kuralı” düzenlemiştir. Yedek hukuk kurallarının aksi kararlaştırılmadığı durumlarda, olduğu gibi uygulanması gerekir. Bu çerçevede, ortak giderlerin paylaşımı konusunda kanun koyucu Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında bir düzenleme yapmakla birlikte, kat maliklerinin bahsedilen 20. maddesinden farklı bir anlaşma yapmalarına imkân sağlamaktadır. Uygulamada, kat maliklerinin 20. madde kapsamındaki yedek hukuk kuralını esas alarak ortak gider paylarını genellikle kat malikleri kurulu kararıyla veya yönetim plânı aracılığıyla belirledikleri görülmektedir.

1.1. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

Ortak giderlerin kat malikleri arasında paylaşılmasına ilişkin 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

“III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma:

Madde 20 – Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

...”.

Görüleceği üzere, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin, ilk fıkrasının, (a) bendinde, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerini sayılmakta; bu giderlere kat maliklerinin eşit olarak katılacağı hüküm altına alınmaktadır. Bu giderlere benzer giderlerin yorum yoluyla bu kapsama alınabilmesi mümkündür. Ancak bu tür giderlerin dışında kalan diğer giderlerin Kanunu'nun 20. maddesinin, ilk fıkrasının, (b) bendinde düzenlendiğine dikkat etmek gerekir. Söz konusu hükümde “...gibi diğer giderlere...” ifadesine yer verilerek, (a) bendine girmeyen tüm giderlerin (b) bendine dâhil olacağı ifade edilmektedir. Bu tür giderler açısından ise kat maliklerinin sorumluluğu arsa payına göre belirlenecektir. Kanun hükmünün (c) bendinde ise, kat maliklerinin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiklerini veya kendi bağımsız bölümü nedeniyle bunlardan kısmen veya tamamen yararlanamadıklarını ileri sürerek giderlere katılma yükümlülüğünden kurtulamayacakları hüküm altına alınmaktadır.

Toplu Yapılarda ortak giderlere katılma borcu 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 72. maddesinde ayrıca düzenlenmektedir:

“Ortak giderlere katılma:

Madde 72 – Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.”

Söz konusu kanun hükmünde toplu yapılarda ortak giderlerin paylaşımına ilişkin açıklayıcı bir düzenleme yapılmamıştır. Buna rağmen, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 74. maddesinde yapılan atıf gereğince, genel düzenleme niteliğindeki 20. madde toplu yapılar için de uygulama alanı bulacaktır (Mehmet ŞENGÜL, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul, 2011, s. 359; Seda ÖKTEM ÇEVİK, *İstanbul*, 2010, s. 184; Y. 18. HD., 04.04.2011 T., 2011/1537 E., 2011/4475 K.).

Öte yandan Kat Mülkiyeti Kanunu toplu yapılar için 72. maddenin üçüncü fıkrası ile 20. maddenin (c) bendine benzer bir düzenleme yaparken, kat maliklerinin gider paylaşımına dair başka nitelikte bir anlaşmaya varıp varamayacakları konusunda bir hüküm getirmemiştir. Hukuki değerlendirmeler ise 72. maddenin üçüncü fıkrasının 20. maddenin (c) bendi gibi “yedek hukuk kuralı” olduğu yönündedir (Ahmet AYAR, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu"*, YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s. 861-873, s. 865; Ahmet AYAR, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*, 2. Baskı, İstanbul, 2022, s. 101; Abdulkerim YILDIRIM, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Ankara, 2022, s. 189).

Yargıtayın görüşü de KMK. m. 20 hükmünün yedek kanun hükmü olduğu yönündedir (Y.20. HD., 09.03.2020 T., 2020/743 E., 2020/1236 K.; Y. HGK., 03.07.2013 T., 2013/18-1 E.,

201371033 K; Y. 18. HD., 05.03.2013 T., 2013/2413 E., 2013/3073 K. Kararlar için bkz. Mahir Ersin GERMEÇ/ Ezgi TANRIVERDİ, *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları*, Ankara, 2022, s. 336 vd.)

Sonuç olarak, toplu yapı bünyesinde 74. maddedeki düzenleme sayesinde 20. maddede olduğu gibi kat malikleri arasında gider paylaşımına yönelik başka nitelikte anlaşmalar yapma imkânı mevcuttur.

Aşağıda da izah edileceği üzere, kat maliklerinin giderleri nasıl paylaşacaklarına ilişkin olarak ilk dikkat edilmesi gereken düzenleme yönetim plânıdır. Yönetim plânında hüküm bulunmayan durumlarda kat malikleri kurulunun alacağı karara göre giderler paylaşılır. Eğer kat malikleri kurulunda bir karar alınmamışsa KMK. m. 20 hükmüne bakılarak kat malikleri arasında giderler paylaşılır (Y. 18. HD., 15.10.2012 T., 2012/9381 E., 2012/11154 K. Karar için bkz. GERMEÇ/ TANRIVERDİ, s. 354. Ayrıca bkz., YILDIRIM, s. 189).

Bu noktada, kat malikleri kurulunun yönetim plânına aykırı olarak karar almasının mümkün olmadığını belirtmek gerekir. Ancak kat malikleri kurulunun yönetim plânına aykırı olarak aldığı kararlar kendiliğinden geçersiz sayılmaz. Bu kararların geçersiz hâle gelmesi için, kat maliklerinin kararın iptaline yönelik dava açmaları ve bu davanın sonucunda kararın iptaline hükmedilmesi gerekir. Başka bir ifadeyle, kat malikleri kurulunun yönetim plânına aykırı olarak gider paylaşımına yönelik aldığı kararlar, iptal edilmedikleri sürece geçerliliklerini koruyacaklardır (Y. 18. HD., 05.03.2013 T., 2013/2413 E., 2013/3073 K. Karar için bkz. GERMEÇ/ TANRIVERDİ, s. 353).

Diğer taraftan, 72. maddenin birinci fıkrasında toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislere ilişkin giderlerin paylaşımında kullanım esası getirilmiştir. Nitekim bahsedilen düzenlemeye göre, ortak yer veya tesisler belirli kat malikleri tarafından kullanılıyorsa ortak giderlerin kullanıcı durumundaki bu kat maliklerce karşılanması, tüm malikler tarafından kullanılıyorsa bütün kat malikleri tarafından karşılanması gerekir.

Örneğin, bir blok yapının ısınma giderleri, o blokta bulunan kat malikleri tarafından karşılanacaktır. Dolayısıyla, her kat maliki, kendi bağımsız bölümünün yer aldığı bloğa ilişkin olan ücrete katılacaktır. Benzeri şekilde, sadece bir yapı grubunun veya bir bloğun kullandığı ortak yer ve tesislerin onarım giderlerine, sadece o yapı grubunda veya blokta bulunan bağımsız bölümlere malik olanlar katlanacaktır. Ancak toplu yapıların tamamının kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş olan tesis ve yerler için yapılan giderlerden toplu yapıdaki tüm kat malikleri sorumlu olacaktır (ÖKTEM ÇEVİK, s. 181 vd.; ŞENGÜL, s. 363 vd.).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 72. maddesinin son fıkrası şu şekildedir:

“Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar”.

Kanunun bu hükmü, kat maliklerinin genel giderlere katılma borcunu düzenleyen 20. maddeye benzer bir düzenlemedir (*Pınar Alkım BEKAR, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kapsamında Toplu Yapılar, Ankara, 2022, s. 137*). KMK. m. 20/f.1, b.(c) hükmünde de kat maliklerinin ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu nedeniyle bunlardan yararlanmaya ihtiyacının bulunmadığını ileri sürerek ortak giderlere katılma borcundan kurtulamayacaklarının düzenlendiğine yukarıda değinmiştik.

Bu düzenlemenin nasıl uygulanacağına dair Yargıtay'ın aşağıdaki kararı (*11. HD. 10/5/2011 tarih ve 9427/5710 sayılı karar*) örnek gösterilebilir:

“...somut olayda, taraflar arasında birden fazla apartmandan oluşan site içinde ve D Blok apartmanın altında bulunan sigortalı işyerine bu binanın ortak pis su giderinden su sızdığı uyuşmazlık konusu değildir. Uyuşmazlık konusu, meydana gelen zarardan sadece bu apartmanda bulunan kat maliklerinin mi yoksa site içinde bulunan diğer blokların kat maliklerinin de sorumlu olup olmadığı meselesidir. Bu tür yapılarda toplu yapılara ilişkin özel hüküm olan KMK. 72/I uygulanmalıdır...”.

1.2. Mevzuatın Uygulanması

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun aşağıda yer alan 9. maddesi kat mülkiyeti ilişkilerinde normlar hiyerarşisinin nasıl uygulanması gerektiğine işaret etmektedir:

“D) Genel hükümlerin uygulanma alanı:

Madde 9 – Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim plânında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.”

Bu çerçevede uygulanması gereken norm hiyerarşisi şu şekilde sıralanabilir:

1. Yönetim plânı,

2. Kat malikleri kurulu kararları,
3. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "yedek hükümleri",
4. Türk Medeni Kanunu ve diğer ilgili mevzuatta yer alan "yedek hükümler".

Uygulamada kat malikleri arasında giderlerin paylaşımına ilişkin hususların genellikle yönetim plânında belirlendiği görülmektedir. Alternatif olarak genel kurul kararları aracılığıyla gider paylaşımı da düzenlenebilmektedir. Bu durumda alınan kararların hukuki kaderlerinin ne olacağına ilişkin detaylı açıklamaya yukarıda yer verilmişti.

1.2.1. Yönetim Plânı

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70. maddesi uyarınca toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenleneceği, yönetim plânının toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı hüküm altına alınmıştır. Aynı Kanun'un 28. maddesine göre yönetim plânı kat malikleri kurulunun yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenlemekte olup, bütün kat maliklerini bağlayan bir "sözleşme" hükmündedir. Anılan kanun hükmünde bahsedilen "yönetime ait diğer hususlar" ifadesi kapsamında ortak giderler de girmektedir. Nitekim yönetim plânları çoğunlukla bu tür düzenlemelere yer vermektedir.

Yönetim plânının kat mülkiyeti ilişkileri açısından önemi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinde açıkça belirtilmiştir: "*Yönetim plânının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim plânına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır*". Bu nedenle, bağımsız bölüm satın almak isteyen herkesin yönetim plânını incelemesi bir gereklilik olarak ortaya çıkmakta, bahsedilen ihtiyaç çerçevesinde tapu siciline bu yönde yapılacak başvurular karşılanmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesinin üçüncü fıkrasında, yönetim plânlarının tüm bağımsız bölüm maliklerinin en az beşte dördünün oyuna değiştirilebileceği düzenlenmektedir. Kanundaki bu düzenlemenin kapsamına ortak giderlerin paylaşımını öngören yönetim plânı hükümlerinin de girip girmediği hem öğretilerde hem de uygulamada tartışmalara neden olmuştur.

Bir görüşe göre, yönetim plânındaki ortak giderlere yönelik düzenlemelerin değiştirilebilmesi için oybirliği gerekir (*ŞENGÜL, s. 374 vd.; Aydın AYBAY/Nezihi SANAL, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2. Bası, İstanbul, 2010, s. 147*).

Bir diğer görüşe göre ise, KMK. m. 28/f.3 hükmündeki yönetim plânı değişikliği için aranan 4/5 oy çokluğuna yönelik kural, ortak giderlere yönelik düzenlemeleri de kapsar (*ÖKTEM ÇEVİK, s. 183; AYAR, Borç İlişkileri, s. 102*).

Yargıtayın ise her iki yöndeki görüşü de destekleyen birbiriyle çelişkili kararları mevcuttur (*Oybirliği gerektiğine ilişkin bkz., Y. 5. HD., 16.04.1990 T., 23877/12553 sayılı karar. Kat maliklerinin 4/5 oyunun yeterli olacağına ilişkin bkz., Y. 18. HD., 09.06.1995 T., 5176/6902 sayılı karar. Kararlar için bkz., www.kazanci.com*).

Bu konu hakkında hukuk öğretilerinde bir görüş birliğine varılamamış olması ve Yargıtay kararlarındaki farklılıklar nedeniyle, yönetim plânındaki ortak giderlere yönelik düzenlemelerin değiştirilmesi arzu ediliyorsa, mümkünse bu hükümlerin oybirliğiyle değiştirilmesi yerinde olacaktır. Aksi takdirde, kesin olmamakla birlikte, yapılan değişikliğin mahkeme kararıyla iptal edilmesi riski bulunmaktadır.

Diğer yandan, tüm kat maliklerinin beşte dördünün onayıyla alınmış bir karar -yukarıda belirtildiği üzere 28. madde kapsamında- aynı zamanda yönetim plânı değişikliği anlamındadır. Yönetim plânında yapılacak değişiklikler tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Bu değişikliklerin beyanlar hanesine kaydedilmemesi durumunda, sonraki kat maliklerinin söz konusu değişikliklerle bağlı olup olmadığı konusunda kesin bir görüş yoktur (*beyanlar hanesine kayıt yapılmazsa, sonraki maliklerin değişikliklerle bağlı olmayacağına ilişkin bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 77. Aksi yöndeki görüş için bkz. M. Kemal OĞUZMAN/ Özer SELİÇİ/ Saibe OKTAY- ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, 23. Baskı, İstanbul, 2021, s. 767*). Bu durumda, yönetim plânında genel giderlere katılmaya yönelik bir değişikliğe gidilmesi durumunda, söz konusu değişikliğin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmesi hususunda titizlik gösterilmesi, sonradan yaşanabilecek hukuki tartışmaları önlemek açısından önem arz etmektedir.

1.2.2. Genel Kurul Kararları

Yukarıda da bahsedildiği üzere, kat malikleri yönetim plânında hüküm bulunmayan durumlarda, kat malikleri genel kurulunda karar alarak ortak giderlerin nasıl paylaşılacağını belirleyebilirler. Hemen belirtmek gerekir ki, genel kurulda alınan kararların yönetim plânına aykırı olması durumunda, bu karara itiraz etmek isteyen kat maliklerinin, genel kurul kararının iptaline yönelik dava açmaları mümkündür.

2. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi

Bu bölümde, Angora Evleri Sitesinde ortak giderlerin paylaşımına ilişkin düzenlemeler önceki başlık altında açıklanan mevzuat bakımından ele alınmaktadır.

2.1. Toplu Yapının Amacı ve İşlevi

Yönetim Plânı'nın 1. ve 2. maddelerinde;

“1- GENEL HÜKÜMLER:

Madde 1. Yönetim Plânının Kapsamı ve Alanı;

Ankara ili Çankaya ilçesi Beytepe Toplu Konut Alanı projesi içerisinde yer alan Angora Evleri Toplu Yapı Alanındaki 50 adet imar adası üzerinde bulunan konutlar ile bunlara hizmet veren ticari merkezler, sosyal tesisler ve sosyal donatı alanları, yeşil alanlar ve hizmet veren altyapı tesisleri (içmesuyu, kanalizasyon, elektrik tesisatı, yağmur suyu, tahliye imalatları, telefon, tv vs.) bu yönetim plânına göre yönetilir.

Madde 2. Yönetim Plânında Hüküm Bulunmayan Haller;

Yönetim Plânı Angora Evleri Toplu Yapı Alanı içerisinde bulunan bütün kat malikleri ile bu alan içerisindeki ticaret, dini, kültürel, sosyal tesis ve eğitim alanlarının sahipleri veya işletmecileri veya yönetimleri arasında özel hukuk sözleşmesi niteliğindedir. Ve yukarıdaki kapsama giren kişiler sözleşmenin tarafıdır. Bu yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'unda değişiklik yapan Kanun, Medeni Kanun ve diğer kanuni mevzuat hükümleri uygulanır.

...”

düzenlemeleri yer almaktadır.

Söz konusu düzenlemeler uyarınca özel hukuk hükümlerine göre düzenlenen Yönetim Plânı'nın Angora Evleri Toplu Yapı Alanı üzerinde onaylı projelerine göre yapılmış ve yapılacak olan müstakil konutlar (villalar), nokta bloklar, sıra evler, iş ve ticaret merkezleri, benzin istasyon, spor ve sosyal tesisleri, rekreasyon alanları, okullar, PTT, kreşler, turistik ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, dini tesis alanı, otopark ve diğer işletme tesislerine uygulanması öngörülmüştür.

2.2. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi İktisadi İşletmesi

İktisadi İşletme 22/06/2013 tarihli ve 3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde Toplu Yapı Yönetimi'nin amaçları ve faaliyetleri arasında bulunan lokal, kafeterya, restoran çay ocağı ve

dinlenme evi işletmeciliği, dergi ve bülten, TV ve internet yayıncılığı, ajanda basımı, reklam alımı, park bahçe işleri, güvenlik ve temizlik hizmetleri, araç ile iş makinası alımı ve kiralaması, araç ile iş makinası kiraya verilmesi, sosyal ve eğitim faaliyetleri, inşaat ve iskan işleri ile benzeri diğer faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuştur.

İşletme'nin faaliyetleri Toplu Yapı'nın aidatlarını etkileyen bir duruma neden olmamaktadır. Dolayısıyla, işbu rapor kapsamında aidatların belirlenmesinde İşletme'nin mali yapısı doğal olarak dikkate alınmaması gerekmektedir.

2.3. Yönetim Plânı ve Gider Paylaşımı

Angoraevleri Toplu Yapı Yönetim Plânı'nda ortak giderlerin belirlenmesine ve toplanmasına dair düzenlemeler 16. ve 20. maddeler kapsamında düzenlenmektedir. Bu düzenleme şu şekildedir:

“Madde 16. GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

...

g) Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda kabul edilen tahmini bütçe çerçevesinde ve harcama giderlerine uygun olarak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda belirlenecek aidatları toplamakla yetkilidir.

h) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde belirlenen aidatlar, tahmini bütçe üzerinden her bağımsız bölümden toplanır.

...”.

“Madde 20. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yapılardan bir kısmının henüz tamamlanmamış veya kat irtifakı yapıldığı halde inşaat henüz başlamamış veya inşaatı bitip oturulabilir halde olan kat irtifakı sahiplerinin Toplu Yapı ortak yer ve tesislerinden yararlanıp yararlanamayacakları, yararlanacaklarsa bunun şekil, şart ve kapsamı ve bunun için ödeyecekleri aidatlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca belirlenir. Toplu Yapı ortak yer ve tesislerinden yararlanmasına imkân verilen kat irtifakı sahipleri, bu ortak yer ve tesislerden yararlanan Kat Malikleri için öngörülmüş yükümlülüklerle ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kendilerine yönelik kararlarına uymak zorundadır.”

Bununla birlikte, ortak giderlerin paylaşımı konusunda Yönetim Plânı'nda sadece “Bloklar” için aşağıdaki düzenleme yapılmıştır:

“Madde 10. BLOK GİDERLERİNİN PAYLAŞIMI

Blokların giderleri, Blok Kat Maliklerince, oy birliğiyle alınmış aksine bir karar olmadığı takdirde, kat malikleri arasında aşağıdaki usullere bağlı kalarak paylaşılır ve tahsil edilir.

a) Blokların, temizlik, bakım, küçük onarım, tamirat, tadilat, kapıcı, ada içinde bağımsız bölümlere isnat eden ada giderleri, çöp toplama, asansör vs. giderleri kat malikleri arasında eşit olarak paylaşılır.

b) Bağımsız bölümlerin ısınma ve ısınmada kullanılacak elektrik, doğalgaz, su ve makine aksamının bakım ve onarım giderlerine kat malikleri arasında bağımsız bölümün projede önerilen brüt m2 alanı üzerinden belirlenir.

c) Blokların değerleri ile ilgili olarak, bloğun sigorta primlerine ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve büyük onarım giderlerine, ilave tesislere, bloğun yıkılıp yeniden yapılması hallerinde inşaat giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kat malikleri kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

d) Aidatlar her ayın 15'ine kadar toplanır. Ödenmeyen aidatlara aylık %5 yasal gecikme tazminatı uygulanır.

e) Aidatlarını iki ay üst üste ödemeyenler için icrayı takibat yapılarak aidatlar tahsil edilir.”

Yönetim Plânı'nda “Çok Katlı Blok” Angora Evleri Toplu Yapı Alanı içerisinde yer alan 34, 42, 50 daireden ibaret “Nokta Blok” tabir edilen yapılar ile 6 ve 8 daireden oluşan “Sıra Evler” olarak tabir edilen yapılar olarak tanımlanmıştır (Madde 7.3.).

Bu çerçevede, Toplu Yapı'nın tamamını ilgilendiren giderlerin paylaşımına yönelik özel bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Bu durumda, bu giderlere ilişkin olarak 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uygulama alanı bulacaktır. Ayrıca yönetim plânında yer alan ortak giderlerin paylaşımına dair hükümlerin “Çok Katlı Blok”ın ve “Nokta Blok”ın ortak harcamalarına yönelik olduğu sonucuna varılmaktadır.

2.4. Temsilciler Kurulu Kararları

Geçmiş kararlar incelendiğinde, ortak alanlar için Toplu Yapı Yönetimi tarafından verilen hizmetlere ilişkin aidatların Temsilciler Kurulu Kararları ile belirlendiği anlaşılmaktadır. İlk olarak 26/01/2009 tarihli ve 30 sayılı Yönetim Kararı kapsamında yapılan hesaplamada (EK-1) aidatlar bağımsız bölümlerin ölçüleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Bundan sonraki süreçte aidatların her yıl enflasyon veya asgari ücret artışları dikkate alınarak kararlaştırıldığı görülmektedir. Buna göre yıllar itibarıyla aidat artışları Tablo 1'de belirtilmiştir.

Tablo 1. Aidatlara İlişkin Kararlar

Temsilciler Kurulu Kararı	Uygulama Tarihi	Karar Artış Oranı (%)	Uygulanan Artış Oranı (%)	TÜFE (%)
10/04/2016	01/05/2016	%20	%20,00	9,58
04/03/2018	01/04/2018	%20	%20,00	10,35
14/04/2019	01/05/2019	%25 (İlave enflasyon ve/veya %10)	%25,00	20,35
14/11/2021	01/01/2022	Asgari Ücret	%15,00	14,97
16/10/2022	01/01/2023	Asgari Ücret	%54,66	48,69

Özetle; Temsilciler Kurulu'nun yukarıda açıklanan ilgili mevzuat hiyerarşisine göre, yönetim plânına ilave olarak ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen hükümler dışında, genel kurullarda alınan kararlar yoluyla ortak giderlerin paylaşımına yönelik hususları belirlediği anlaşılmaktadır. Ayrıca, Yönetim Plânı'nda Site'nin ortak giderlerinin paylaşımına dair hükümler içermemesi nedeniyle, genel kurulda alınan kararların yönetim plânına aykırı olmadığı açıktır.

Bu çerçevede, Toplu Yapı Yönetimi tarafından toplanması öngörülen aidat tutarlarının tespitine yönelik ortak giderlerin paylaşımı için ya Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek ya da Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen kriterlerin esas alınması şeklinde iki yöntem kullanılması gerekmektedir. Dolayısıyla, Angora Evleri Sitesinde hâlihazırda Toplu Yapı Yönetimi tarafından sunulan hizmetler için gerçekleştirilen ortak giderlere katılım payının (aidatların) ilgili mevzuat hükümlerinin yanı sıra kullanım esası gibi diğer kıstaslara dayanarak belirlenmesi mümkündür.

Bundan sonraki bölümde öncelikle Toplu Yapı Yönetimi tarafından verilen hizmetler açıklanacak ve sonrasında bu giderlerin kat malikler arasında nasıl paylaşılacağı hususu tartışılacaktır.

2.5. Toplu Yapı Yönetimi Tarafından Sunulan Hizmetler

Yönetim Plânı'na göre Toplu Yapı Yönetimine verilen görevler 16. maddede tarif edilmektedir:

“Madde 16. GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

a) *Toplu Yapı Yönetim Kurulu; Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda alınan kararlara tahmini bütçe ve çalışma programına uygun olarak uygular ve yürütür.*

b) *Toplu Yapı Yönetim Kurulu; Angora Evleri Sitesindeki sorumluluklarla ilgili olarak bir vekil gibi hareket eder. Angora Evleri Sitesini 3.şahıslara, bütün resmi kurum ve kuruluşlara, mahkemelere, belediyelere, bankalar vb. karşı temsil eder. Toplu Yapı Yönetim Kurulu; Angora Evleri Sitesindeki konutların iskân ruhsatlarını almak üzere ilgili kurumlar nezdinde başvuruları yapmak ve iskân ruhsatlarını almakla yetkilidir.*

c) *Toplu Yapı adına kayıtlı ortak yer ve tesisler ile Toplu Yapı adına kayıtlı bağımsız bölümlerin ve işletmelerin kullanım amacını düzenler, bakımını ve onarımını yapar, kiraya verir, işletilmesini sağlar ve denetler.*

d) *Toplu Yapı Yönetim Kurulu; görevlerini ifa etmek üzere personel çalıştırabilir. Toplu yapı hizmetlerinin yürütülmesi için firmalar, kurumlar ve kuruluşlarla sözleşme yapmaya, bu sözleşmeleri fesh etmeye, tadil etmeye, yapılan iş ve hizmetleri denetlemeye görevli ve yetkilidir.*

e) *Toplu Yapı Yönetimi; Angora Evleri Sitesinde bulunan tüm adalarda, ilgili kurum ve kuruluşların onayını alarak ve yapılacak projelere uygunluk sağlayarak, site sakinlerinin ortak kullanımına tahsis edilmek üzere yeşil alan, spor tesisi, refüj alanları ve yürüyüş yolları gibi sosyal tesisler tanzim etmeye, bakım ve onarımını yapmaya görevli ve yetkilidir.*

f) *Toplu Yapı Yönetimi Angora Evleri Sitesindeki umumi kullanıma açık yolla tretuvarlar, otoparklar ve kendi mülkiyeti içerisindeki sosyal ve kültürel alanların, eğitim tesislerinin, ticari merkezlerin, yapım, yönetim ve kiraya verilmesinde ve işletilmesinde yetkili ve sorumludur.*

...”

Bu kapsamda hâlihazırda Toplu Yapı Yönetimi tarafından ortak giderler kapsamında yapılan harcamaların maliyet girdileri dikkate alarak Genel Giderler, Özel Güvenlik Hizmetleri, Evsel Atık Yönetimi, Saha Hizmetleri ve Aydınlatma Giderleri olarak gruplandırmak mümkündür. Bu gider gruplarının maliyet bileşenleri ve hangi tip konutlara hizmet verildiği aşağıda başlıklar halinde incelenmiştir.

2.5.1. Genel İdari Giderler

Toplu Yapı Yönetiminin idari işlemlerinin yürütülmesi amacıyla yapılan harcamaları kapsamaktadır. 2022 yılı için yapılan harcamalar dikkate alındığında aşağıdaki maliyet kalemlerinin oluştuğu görülmektedir:

Tablo 2. Genel İdari Giderler

-
- Personel Ücretleri (vergi, yol, yemek, fazla mesai vb.)
 - Hizmet Aracı (kiralama ve yakıt giderleri)
 - Temsil ve Ağırılama (içecek vb)
 - Kırtasiye
 - Elektrik, ısınma ve su giderleri
 - Haberleşme
 - Aidat Muafiyeti
 - Hukuk Müşavirliği
 - Mali Müşavirlik
 - İdari Bina Bakım ve Onarım Giderleri
 - Diğer (vergiler vb)
-

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından Genel Kurul'da seçilen 1 Başkan ve 7 Üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından idare edilmektedir. Başkan ve Üyelere huzur hakkı veya herhangi bir harcama kapsamında ödeme yapılmamakta olup, yalnızca aidat alınmamaktadır.

Bunun dışında idari hizmetler için bir Müdür, bir büro personeli, bir sekreter ve bir hizmetli olmak üzere toplam 4 personel istihdam edilmektedir. Ayrıca, banka, PTT, vergi vb. resmi işlerin takibi amacıyla bir hizmet aracı kiralanmıştır. Toplu Yapı Yönetimi ikamet ettiği bina için kira bedeli ödememekte, diğer yandan bu binaya ilişkin elektrik, su, bakım-onarım, temizlik, vb. giderler karşılanmaktadır. Ayrıca, büro işleri için kırtasiye gibi sarf malzemeleri kullanılmaktadır. Genel idari giderler kapsamında mali ve hukuk müşavirliği hizmetlerine de ihtiyaç duyulmaktadır.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/III(b). maddesi ve 72/I maddesi dikkate alınarak, Genel İdari Giderlerin arsa payı oranında dağıtılması uygun olacaktır.

2.5.2. Özel Güvenlik Hizmetleri

Site’de güvenlik hizmetleri alımları yıllık olarak tedarik edilmektedir. 2022 yılında 31 adet Güvenlik Görevlisi ve 4 adet devriye aracı ile hizmet alımı yapılmıştır. Güvenlik zafiyetine neden olmaması amacıyla devriye saatleri ve güzergâhları önceden belirlenmemektedir. Ayrıca, Site’deki müdahale edilecek olay sayıları da tahmin edilememektedir. KDV yükü de dikkate alınarak yakıt bedelleri günlük devriye kayıtları kontrol edilmek suretiyle ayrıca ödenmektedir.

Tablo 3. Özel Güvenlik Giderleri

-
- Özel Güvenlik Hizmeti Alımı
 - Devriye Aracı Akaryakıt
 - Kamera ve Plaka Okuma Sistemi (tamir-onarım vb.)
 - Diğer Giderler (nizamiye kapılarının bakım-onarımı, temizlik vb.)
-

Site’de 100’ün üzerinde kameradan oluşan bir CCTV izleme sistemi yer almakta ve bu sistem özel güvenlik hizmetlerine katkı sağlamaktadır. Söz konusu alt yapının bakım ve onarım giderleri de özel güvenlik hizmetleri kapsamında ele alınmaktadır. Bu hizmet kapsamındaki giderler Tablo 3’de verilmiştir. 4 adet nizamiyenin bakım, onarım, temizlik vb. giderleri de ayrıca karşılanmaktadır.

Genel giderlere katılma borcunu düzenleyen 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20/f.1, b. (a). maddesinde bekçi giderlerine kat maliklerinin eşit olarak katılacağı belirtilmektedir. Kanun hükmündeki “*bekçi giderleri*” ifadesinin kapsamına özel güvenlik hizmeti harcamalarının girdiğini kabul etmek kanunun amacına uygun bir yorum olacaktır (*bkz. YILDIRIM, s. 187; AYAR, Borç İlişkileri, s. 101*).

Özel güvenlik hizmeti alımı dışında kalan ve bu başlık altında, tablo 3’te sayılan diğer hizmetler 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20/f.1, b. (b). maddesi kapsamına girmektedir. Bu hükümde, ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme, onarım giderleri sayılmakta, ayrıca aynı hükümdeki (a) bendine dâhil olmayan diğer giderlere de bu hükmün uygulanacağı ifade edilmektedir. Bahsi geçen yasal düzenlemede kat maliklerinin belirtilen giderler açısından arsa payı oranında sorumlu oldukları da düzenlenmektedir.

Bu nedenle, bu başlık altındaki özel güvenlik hizmeti alımı dışında kalan diğer harcama kalemleri açısından kat maliklerinin 634 Sayılı 20/f.1, b. (b). maddesi ve 72/I. maddesi kapsamında arsa payı oranında kat malikleri arasında paylaşılması uygun olacaktır.

2.5.3. Evsel Atık Toplama Hizmetleri

Bu hizmet kapsamında Site'deki Müstakil Konutların (villalar) evsel atıkları günlük olarak toplanmakta ve Belediye tarafından alınmak üzere ortak çöp konteynırlarında biriktirilmektedir. Evsel atıkların villalardan ortak çöp konteynırlarına götürülmesi sorumluluğu Belediye'nin görevleri arasında olmayıp, bu işlem villa malikleri adına Toplu Yapı Yönetimi tarafından yerine getirilmektedir. Hizmete ilişkin maliyet unsurları aşağıdaki tabloda (Tablo 4) gösterilmiştir.

Tablo 4. Evsel Atık Giderleri

-
- Personel Ücretleri (vergi, yol, yemek, fazla mesai vb.)
 - Hizmet Aracı (bakım-onarım, yakıt ve sigorta vb giderleri)
 - Çöp Poşeti
 - Atık Dökme Vergisi
 - Diğer
-

Hizmet kapsamında günlük değiştirilen çöp torbaları toplu alımlar çerçevesinde maliyet avantajı sağlamak amacıyla Toplu Yapı Yönetimi tarafından tedarik edilmektedir. Blokların evsel atıkları ise her Blok tarafından istihdam edilen/hizmet alımı yapılan apartman görevlisi vasıtasıyla ortak konteynırlara atılmaktadır. Dolayısıyla, bu hizmet sadece villa maliklerine yöneliktir. Evsel atıkların toplanmasında 1 kamyonet ve 5 personel kullanılmaktadır.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/f.1, b. (a). maddesinde, “kapıcı” giderlerine kat maliklerinin eşit olarak katılacağı belirtilmektedir. Evsel atık toplama hizmetinin “kapıcı gideri” kapsamında değerlendirilmesi mümkündür. Bu durumda, bu giderin kat malikleri arasında eşit paylaşılması yerinde olacaktır.

Evsel atık giderleri Toplu Yapı kapsamındaki belli kat maliklerinin ortak kullanımına ve yararlanmasına tahsis edildiğinden, bu giderlerin 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 71/f.1 hüküm gereğince, hizmetten istifade eden malikler arasında eşit olarak dağıtılması uygun olacaktır.

2.5.4. Peyzaj, Çevre Düzenleme ve Temizlik Hizmetleri

Yaklaşık 200 futbol sahasına ve 40 km iç yollara sahip Site’de saha hizmetleri kapsamında farklı görevler icra edilmektedir. Bunlardan ilki sokakların ve sahanın temizliğinin sağlanmasıdır. Saha temizlik faaliyetleri 1 adet yer süpürme aracı ve 1 sürücü ile yerine getirilmektedir.

Tablo 5. Peyzaj, Çevre Düzenleme ve Temizlik Giderleri

-
- Personel Ücretleri (vergi, yol, yemek, fazla mesai vb.)
 - Hizmet Araçları (kiralama, bakım-onarım, yakıt ve sigorta vb giderleri)
 - Malzemeler ve Aletler
 - Sulama
 - Elektrik
 - Peyzaj
 - Bakım, onarım, tamir vb.
 - Atık Dökme Vergisi
-

Ortak yeşil alanların bakımı ve sulanması, peyzaj ve saha temizliği hizmetleri verilmekte, bu nedenle bir de araç kiralanmaktadır. Ortak yeşil alanların elektrik ve sulama giderleri ayrıca dikkate alınmalıdır. Bu kapsamda sınıflandırılan harcama kalemleri Tablo 5’de yer almaktadır. Bu hizmetler için istihdam edilen personel sayısı ise 6’dır.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20/f.1, b. (b). gereğince, kat malikleri anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa arsa payları oranında katılırlar.

Bahsi geçen gider kaleminin niteliği düşünüldüğünde, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20/f.1, b. (b). ve 72/f.1..maddesi dikkate alınarak, Peyzaj, Çevre Düzenleme ve Temizlik giderlerinin arsa payı oranında dağıtılması uygun olacaktır.

2.5.5. Karla Mücadele Hizmetleri

Diğer önemli bir hizmet kış döneminde kar küreme ve tuzlama faaliyetleridir. Bu amaçla, bir kar küreme aracı kullanılmaktadır. Bu kapsamdaki maliyet kalemleri Tablo 6’de özetlenmiştir.

Tablo 6. Karla Mücadele Giderleri

-
- Hizmet Araçları (bakım-onarım, yakıt ve sigorta vb giderleri)
 - Tuz
 - Malzemeler ve Aletler
 - Diğer Giderler
-

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/f.1, b. (b). ve 72/f.1..maddesi dikkate alınarak, Karla Mücadele giderlerinin arsa payı oranında dağıtılması uygun olacaktır.

2.5.6. Bitkisel Atık Hizmetleri

Blokların ve villaların yeşil alanlarındaki budama, peyzaj vb çalışmalara bağlı olarak ortaya çıkan bitkisel atıkların toplanması için bir kepçe ve bir kamyon kullanılmaktadır. Bu faaliyetler sonucunda ortaya çıkan bitkisel atık bağımsız bölümlerden toplanmakta ve belediyenin gösterdiği alanlara dökülmektedir. Bu amaçla, iş makinası dâhil 3 adet hizmet aracı ve 4 personel çalıştırılmaktadır. Bu kapsamdaki ana maliyet kalemleri Tablo 7'de özetlenmiştir.

Tablo 7. Bitkisel Atık Giderleri

-
- Personel Ücretleri (vergi, yol, yemek, fazla mesai vb.)
 - Hizmet Araçları (bakım-onarım, yakıt ve sigorta vb giderleri)
 - Malzemeler ve Aletler
 - Atık Dökme Vergisi
 - Diğer Giderler
-

Söz konusu giderler 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/f.1, b. (b). maddesi kapsamına girmektedir. Bu hükümde, ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme, onarım giderleri sayılmakta, ayrıca aynı hükümdeki (a) bendine dâhil olmayan diğer giderlere de bu hükmün uygulanacağı ifade edilmektedir. Bahsi geçen yasal düzenlemede kat maliklerinin belirtilen giderler açısından arsa payı oranında sorumlu oldukları da düzenlenmektedir.

Bu nedenle, bu başlık altındaki özel güvenlik hizmeti alımı dışında kalan diğer harcama kalemleri açısından kat maliklerinin 634 Sayılı 20/f.1, b. (b). maddesi ve 72/I. maddesi kapsamında arsa payı oranında kat malikleri arasında paylaşılması uygun olacaktır.

2.5.7. Altyapı İmalat, Bakım ve Onarım Hizmetleri

Site’de asfalt, bordür, logar, içme suyu, kanalizasyon vb. işlerle ilgili tamir-bakım ve yeni imalat hizmetleri verilmemektedir. Bahsedilen hizmetler için münhasıran tahsis edilmiş personel ve taşıt bulunmamakta olup, personel sahada müdahale gerektiren durumların tespitinin yanı sıra bunların giderilmesine yönelik ilgili kuruluşlar nezdinde girişimlerde bulunulması ve takibinin yapılması ile görevlendirilmiştir.

Tablo 8. Altyapı İmalat, Bakım ve Onarım Giderleri

-
- Personel Ücretleri (vergi, yol, yemek, fazla mesai vb.)
 - Hizmet Araçları (bakım-onarım, yakıt ve sigorta vb giderleri)
 - Malzemeler ve Aletler
 - Asfalt, bordür, yol, logar, yeni imalat ve benzeri giderler
 - İçmesuyu ve Kanalizasyon Tamir Giderleri
 - Diğer Giderler (muhtelif tamir ve bakım vb.)
-

Söz konusu giderler 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20/f.1, b. (b). maddesi kapsamına girmektedir. Bu hükümde, ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme, onarım giderleri sayılmakta, ayrıca aynı hükümdeki (a) bendine dâhil olmayan diğer giderlere de bu hükmün uygulanacağı ifade edilmektedir. Bahsi geçen yasal düzenlemede kat maliklerinin belirtilen giderler açısından arsa payı oranında sorumlu oldukları da düzenlenmektedir.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20/f.1, b. (b). ve 72/f.1. maddesi dikkate alınarak, bu Altyapı İmalat, Bakım ve Onarım giderlerinin arsa payı oranında dağıtılması uygun olacaktır.

2.5.8. Çevre Aydınlatma Hizmetleri

Site’de Belediyeye terkedilmiş alanların aydınlatması kamu tarafından karşılanırken Ada’ların içindeki aydınlatmalara ilişkin giderler Toplu Yapı tarafından ödenmektedir. Diğer yandan, aydınlatma için kullanılan toplam 558 sokak lambasından 444 adedi Adalarda ve 114 adedi ortak alanlarda (parklar vb) kullanılmaktadır. 444 adet sokak lambasının Ada’lara göre dağılımı oldukça farklıdır. Bazı Ada’larda hiç aydınlatma hizmeti verilmezken diğer Ada’larda sokak lambaları sayısı değişmektedir.

Bununla birlikte, elektrik abonelikleri enerji şirketi tarafından Ada’lara münhasıran yapılmamıştır. Bazı Ada’lar birden fazla trafo/aboneden beslenirken, bazı trafo/aboneler birden fazla Ada’ya elektrik sağlamaktadır. Bu nedenle, sokak lambalarına ait toplam elektrik

faturalarının sokak lambası başına bölünmesi, sonrasında lamba başına elektrik maliyeti üzerinden Ada'lar itibariyle aydınlatma giderlerinin hesaplanması daha uygun olacaktır. Ada'lar itibariyle bulunan elektrik gideri de ilgili mevzuat uyarınca bağımsız bölümlere dağıtılacaktır. Örneğin, 18931 Ada sınırları içinde 18 lamba bulunduğu ve lamba başına yıllık elektrik giderinin 987.-TL olduğu düşünülürse, bu Ada'nın aydınlatma gideri $987 \times 18 = 17.766$.-TL (yıllık) olacaktır. Söz konusu toplam aydınlatma gideri daha sonra söz konusu Ada'daki bağımsız bölümlere arsa payı oranında bölünecektir.

Tablo 9. Aydınlatma Giderleri

-
- Personel Ücretleri (vergi, yol, yemek, fazla mesai vb.)
 - Malzeme ve Aletler
 - Elektrik Giderleri
 - Diğer
-

Aydınlatma hizmetleri kapsamında 1 elektrik teknisyeni istihdam edilmekte, ayrıca arıza, bakım onarım, lamba değişimi vb. faaliyetler gerçekleştirilmektedir. Buna göre hazırlanan maliyet kalemleri Tablo 9'de gösterilmiştir.

Aydınlatma hizmetleri Toplu Yapı kapsamındaki belli Ada'ların ortak kullanımına ve yararlanmasına tahsis edildiğinden, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/f.1, b. (b). ve 72/f.1. maddesi dikkate alınarak, bu giderlerin öncelikle hizmetten istifade eden Ada'lara kullanım oranına göre dağıtılması, bu dağıtım sonrasında Ada'larda bulunan kat malikleri arasında arsa payı oranında paylaşılması uygun olacaktır.

2.5.9. Jeneratör Hizmetleri

Site'deki alt yapının bir gereği olarak İdari Bina'nın yanı sıra 18948, 18951 ve 18957 Adaların yararlandığı jeneratör hizmetlerinin tek elden sunulması gerekmektedir. Bu kapsamda, bahsedilen alanlara hizmet sağlayan jeneratörlerin bakım-onarımları bakım anlaşmalarıyla tedarik edilmektedir.

Jeneratör hizmetleri Toplu Yapı kapsamındaki belli Ada'ların ve İdari Bina'nın ortak kullanımına ve yararlanmasına tahsis edildiğinden, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/f.1, b. (b). ve 72/f.1. maddesi dikkate alınarak, bu giderlerin öncelikle hizmetten istifade

eden Ada'larda bulunan kat malikleri arasında arsa payı oranında paylaşılması uygun olacaktır.

2.6. Ortak Giderlerin Paylaşımı

Yukarıda açıklandığı üzere, Toplu Yapı tarafından sağlanan hizmetlere yönelik ortak giderlerin ilgili mevzuat kapsamında nasıl dağıtılacağı Tablo 10'da özetlenmiştir. Yapılan çalışma 2022 yılında gerçekleştirilen giderleri kapsamakta olup, ilerleyen dönemlerde ortak giderlerin benzer bir yaklaşım ile belirlenmesi uygun olacaktır.

Tablo 10. Ortak Giderlerin Paylaşımı

Sıra	Ortak Giderler	Paylaşım Şekli
1	Genel İdari Giderler	Arsa Payı
2	Özel Güvenlik (Hizmet Alımı) Giderleri	Eşit
3	Özel Güvenlik (Hizmet Alımı) Dışında Kalan Diğer Özel Güvenlik Giderleri	Arsa Payı
4	Evsel Atık Giderleri	Hizmetten Faydalanan Kat Malikleri Arasında Eşit
5	Peyzaj, Çevre Düzenleme ve Temizlik Giderleri	Arsa Payı
6	Bitkisel Atık Giderleri	Arsa Payı
7	Karla Mücadele Giderleri	Arsa Payı
8	Altyapı İmalat, Bakım ve Onarım Giderleri	Arsa Payı
9	Aydınlatma Giderleri	Hizmetten Faydalanılan Adalarda Kat Malikleri Arasında Arsa Payı
10	Jeneratör Hizmetleri	Hizmetten Faydalanılan Adalarda Kat Malikleri Arasında Arsa Payı

İşbu rapor ortak giderlerin niteliklerine göre Site'deki kat malikleri arasında nasıl dağıtılacağına dair hukuki görüşten ibaret olup, ilgili hesaplamaların mali uzmanlık gerektireceği izahı varestedir. Dolayısıyla, aidat hesaplamalarının buraya kadar belirtilen kriterler çerçevesinde muhasebe birimlerince yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte,

hesaplamalarda bazı varsayımların yapılması gerekeceği açıktır. Örneğin, her personel yalnızca bir hizmet için tahsis edilememekte ve izin, işin yoğunluğu vb. nedenlerle personelin görev yerleri değiştirilebilmektedir. Yine, kış şartlarında personel sınırlı günlerde karla mücadele gibi konularda görevlendirilebilmektedir. Personel ücretleri arasında büyük farklılıklar da bulunmamaktadır. Bu nedenlerle, ortalama işgücü maliyeti üzerinden her hizmet için öngörülen personel sayısı dikkate alınarak sunulan hizmetler itibariyle personel giderlerinin hesaplanması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

İşbu çalışma 2022 yılında gerçekleştirilen harcama kalemleri dikkate alınarak hazırlanmış olup, 2023 yılı aidatlarının bahsedilen yıl içinde yapılacak harcamaların yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde hesaplanması gerektiği sonucuna ve kanaatine varılmıştır.

Doç. Dr. İlker ÖZTAŞ
Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk A.B.D. Öğretim Üyesi